

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

משרד

איוני / יוני / יולי

מושאל מהמגוזה
הראשית - ירושלים

איוני / יוני / יולי
אפריל - יוני / יולי

10/6/90 - 1/4/90

תיק מס'

41189/11

מחלקה

איוני / יוני / יולי



שם תיק: לשכת המנכ"ל עמיקם אורן - מידע על פעולות
משבי"ש (משרד הבינוי והשיכון)

גל-41189/11

מזהה פיוז:

מזהה פריט: 000kep7

תאריך הדפסה: 20/03/2018

כתובת 2-112-10-4-3

מ.ב.מ.

מדיניות דיור לקראת עלייה רבתי

חיים
עיינת יונית מתיקה
M.8
d

ד"ר חיים פיאלקוף

יוני 1990

מדיניות דיור לקראת עלייה רבתי

דיורעול 10.6.90

תמצית

ביקושי הדיור הצומחים עקב גלי העלייה הגדולים מחייבים היערכות חדשה של מדיניות הדיור הישראלי. מערכת השיכון הנוכחית תישאר דביקה במטרתה לספק דיור לכל משפחה, ותפעל למנוע תופעה של חוסר קורת גג (homelessness). אולם הממסד יזדקק לשינויים -- ואולי אף לשינויים מבניים -- במדיניותו של הפרטת שוק הדיור כדי לעמוד בלחצי הביקוש הצפויים.

מבוא

מדיניות הפרטת שוק הדיור בישראל נמצאת בהילוך גבוה דווקא בתקופה סוערת ומלאה שינויים בגלל העלייה מברית המועצות. נדמה שכבר היום, למרות שהגל רק מתחיל לצבור תאוצה, ניתן לחזות ששיטת ההפרטה תתקשה להתמודד עם המשימה, ובמיוחד כאשר מדובר על אוכלוסיה "נזקקת" ועל נתח פחות רווחי של השוק. כתוצאה, יזדקק השוק להמתקת התמריצים כדי להפעיל בנייה חדשה לצרכי העלייה. אם המגזר הפרטי יהסס יותר מדי, יאלץ הממסד לקחת בחזרה חלק מהסמכויות שניתנו לסקטור זה בעבר על מנת להבטיח קורת גג לכל משפחה.

כדי לבסס טיעון זה, נתאר את מדיניות הפרטת שוק הדיור ונסקור את מערכת השיכון הנוכחית, והקשרה לעלייה. לאחר מכן נצביע על מספר בעיות קיימות וצפויות שתחייבנה תגובה מטעם הממסד. לבסוף נציג מספר חלופות לפתרון הבעיות, הן דרך שינוי בתמריצים והן דרך לקיחה בחזרה של חלק מהאחריות שניתנה בעבר למגזר הפרטי.

מדיניות ההפרטה

כמו מדינות רבות, מערכת השיכון הישראלית פועלת יותר ויותר במסגרת מדיניות של הפרטה (לדוגמא, Adams, 1987; Meyerson, 1986; 1984), (Eisinger, 1982; Donnison). התירגום הישראלי לתופעת ההפרטה מתבטא

בענפים רבים (לדוגמא, רשות החברות הממשלתיות, 1987) ובענף השיכון בארבעה תחומים עיקריים (Fialkoff, 1989):

בנייה - יש ירידה מתמשכת במשקלו של המגזר הציבורי בבנייה חדשה (איור 1). בשנת 1988, לדוגמא, משקל של הבנייה הציבורית מכלל הבנייה הגיע לשפל חדש -- כ-14% בלבד משה"כ ההתחלות, וכ-16% מכלל גמר הדירות. כמו-כן בשנת 1989 היתה מיפנה בזה, שלראשונה מאז הקמת המדינה, נטה אחוז המצטבר של גמר דירות לטובת השוק הפרטי. במלים אחרות, אשתקד הפך הסקטור הפרטי להיות המגזר שהיה אחראי על למעלה מ-50% מהדירות שנבנו משנת 1948, כאשר לסקטור הציבורי מיעוט בשה"כ יחידות הדיור בגמר בנייה.

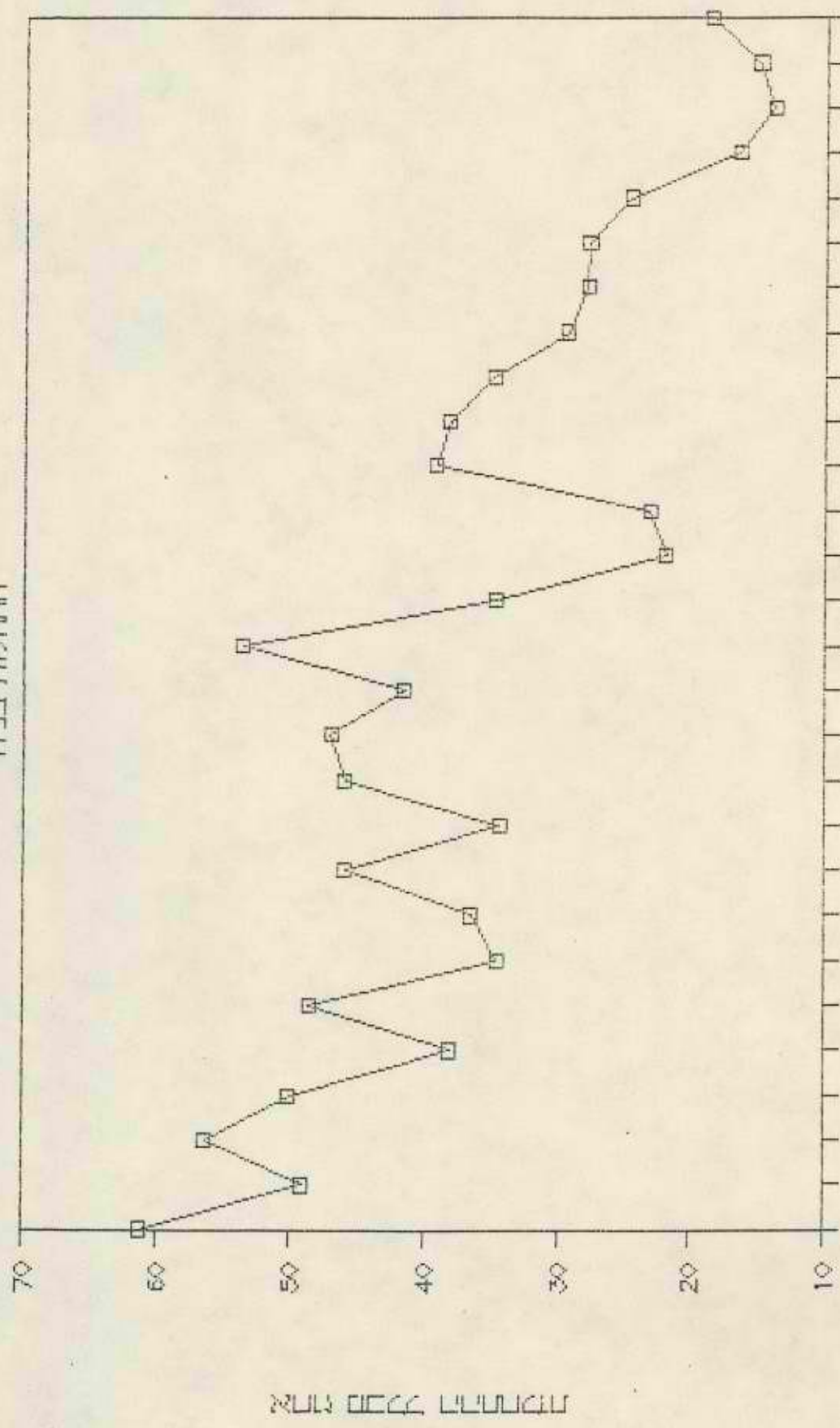
ייתכן והביקושים שקשורים לגלי העלייה -- בשלב הנוכחי נדרשת דירה לעולים בקצב של כל 8 דקות -- עשויים להכריע את הכף לטובת הבנייה הציבורית בשנים הקרובות. זאת מכיוון שהתערבות המגזר הציבורי במתן מענה לצרכי הדיור של העולים צפויה להיות דומיננטית לעומת הסקטור הפרטי. יחד עם זאת, המגמה הצפויה על פני זמן היא שהעליונות של המגזר הציבורי בבניית מגורים תיעלם.

משכנתאות - לפני כחודשיים, באחד לאפריל, הוחל בתהליך העברת המימון של חלק מהמשכנתאות המוכוונות מתקציב משרד הבינוי והשיכון ישירות לבנקים. צעד זה בא בהמשך למגמה של הגדלת חלקת המשכנתאות הלא מוכוונות ("חופשיות") מכלל ההלוואות למגורים (איור 2). בין היתר, משמעות השינוי היא שהבנקים יהיו אחראים לגיוס ההון ויעמדו בפני הסיכון במתן ההלוואות. עד היום, למרות שמילוי הטפסים התנהל בבנקים, המקורות התקציביים למשכנתאות היו בידי המדינה.

בשלב הנוכחי, תנאי הזכאויות ימשיכו להקבע על ידי המדינה. אך יחד עם זאת, סביר שהבנקים, אשר סיכון אי-פרעון יפול עליהם, ילחצו, במוקדם

משקלה של הבניה היציבורית, 1962-1989

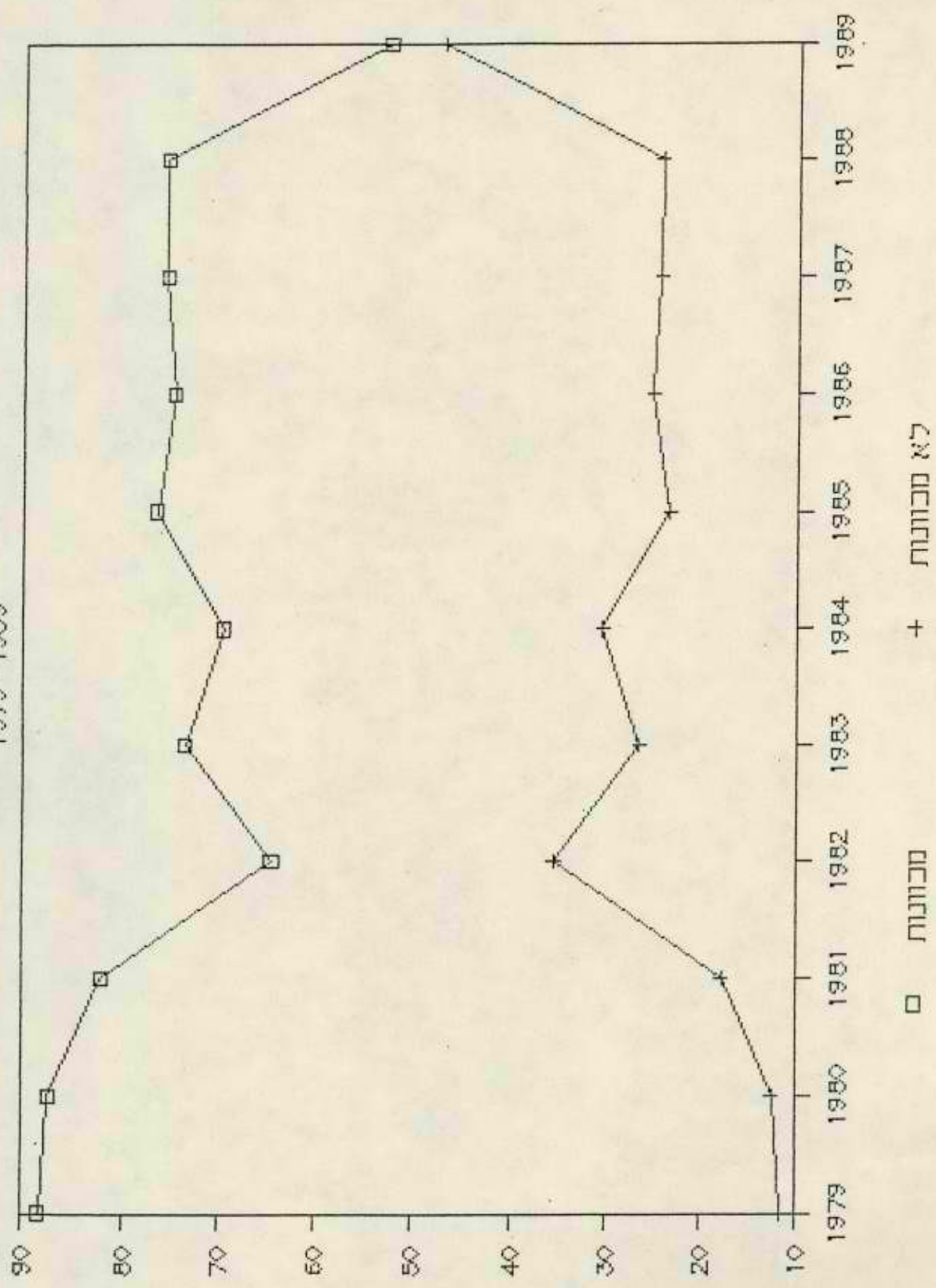
התחלות בניה



שנה

הלוואות לסגורים: מכונות ולא מכונות

1979 - 1989



□ מכונות + לא מכונות

או במאוחר, לכלול שיקולים פיננסיים, כגון בטוחות להשקעותיהם, בין קריטריוני הזכאות. לגבי העולים, תופעה זו מתבטאת כבר בנסיון הבנקים להשיג ערבות מדינה עבור עולים שמתקשים למצוא ערבים למשכנתא.

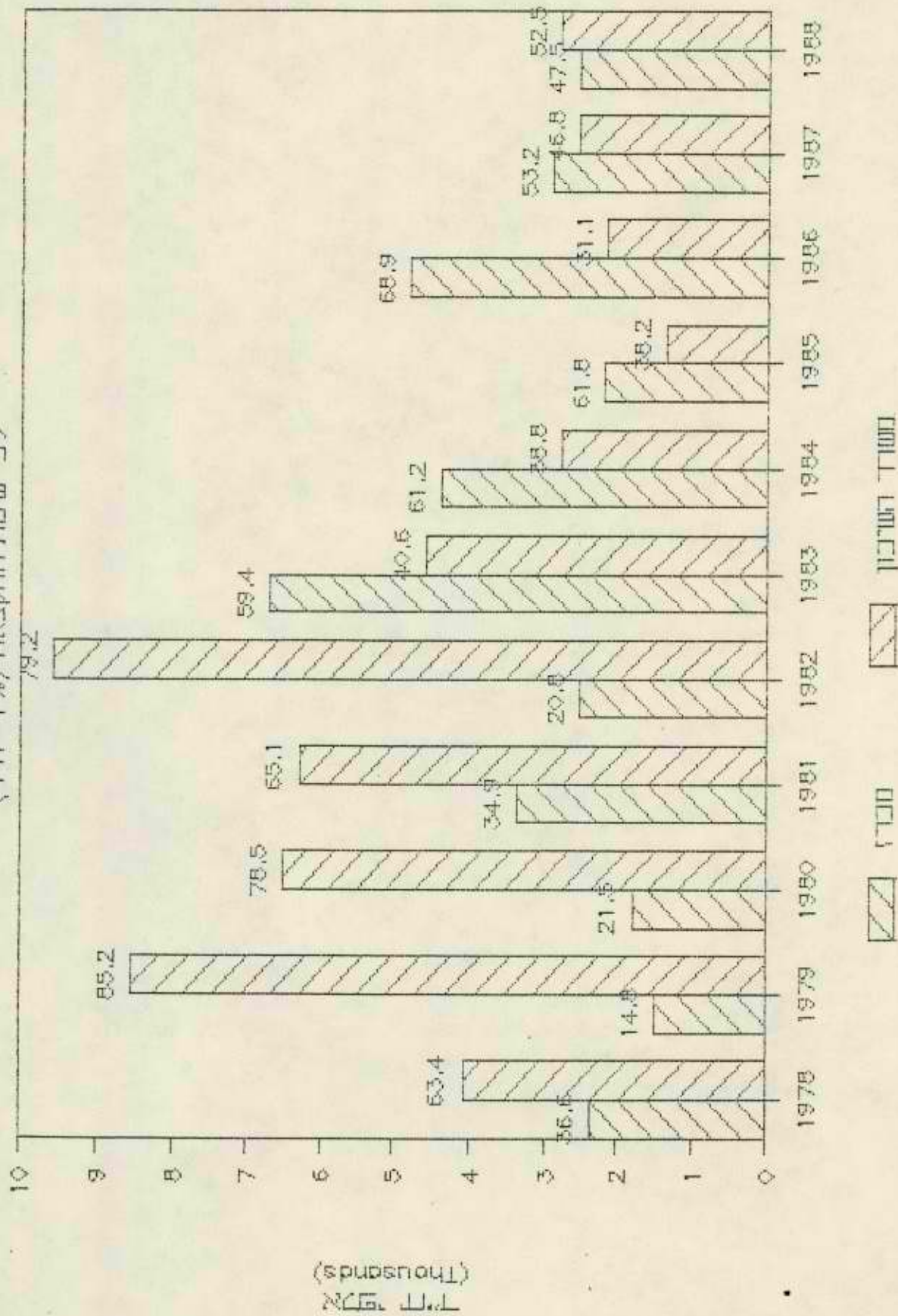
דיור ציבורי - החברות המאכלסות כגון עמידר ועמיגור, מוכרות דירותיהן (לדוגמא, עמידר, 1988); בכך מוקטן המלאי של דירות ציבוריות העומדות לרשות הצרכים של אוכלוסייה נזקקת. ב-10 שנים האחרונות, לדוגמא, הוקטנה עתודת הדיור הציבורי בכשליש מהמלאי, רובה בעקבות מכירת הדירות למשתכניהן.

למדיניות הקטנת מלאי הדיור הציבורי השפעה ישירה על העולים. מבחינה היסטורית עולים תמיד היו קבוצה שהעדיפה דירה בשכירות, לפחות בתור פתרון זמני עד שהכירו את הארץ, והחליטו על מקום מגורים יותר קבוע. העולים שנכנסו לדיור הציבורי נהנו משכירות בתנאים טובים, כלומר, דמי שכירות נמוכים ומידה גבוהה של בטחון דיורי. ככל שמלאי זה ימשיך לקטן, ייאלצו העולים למצוא פתרון זמני בשוק השכירות החופשי. אולם שוק זה אינו מתאפיין בעתודות מספיקות, בעיקר עקב אי-ריווחיות (לדוגמא, וועדת ברון, 1987).

קרקע - כידוע, מרבית קרקע הלאום -- כ-92-90 אחוזים מהשטח לפי ההערכות -- נמצאת בידי המדינה, ומנוהלת על ידי מינהל מקרקעי ישראל. המינהל "משחרר" קרקע עירונית לצרכי מגורים בשתי דרכים: (1) מכרז ציבורי שבו כל המרבה במחיר זוכה; (2) המלצה ללא מכרז במחיר שמאי לגורמים ציבוריים, ובמיוחד למשרד הבינוי והשיכון ולחברות פרטיות אשר בונות פרויקטים במסגרת הפרוגרמה השנתית של המשרד. מגמת המינהל בשנים האחרונות היתה העדפה ברורה לשיטת המכרז (איור 3). בין היתר, שיטה זו אמורה לשקף את רצונות השוק החופשי. כמו-כן הרווחים למדינה בשיטת המכרז יותר גדולים.

הקצאות קרקע עירונית ע"י מנד"י, 1978-1988

לפי שטח ההקצאה (1%-10%)



גורם הקרקע הינו קריטי לגבי העולים, מכיוון שיכולתם הכלכלית לרכוש דירה מוגבלת ביותר. מרכיב הקרקע נאמד בכרבע ממחיר הדירה בבניה פרטית וכ-14% בבנייה ציבורית (זרחי, פוזננסקי וזרחי, 1980). כתוצאה, ככל שהקרקע עולה, כך עולה התג הסופי של מחיר הדירה. משמעות עליית המחירים לגבי העולים, כמו לגבי קבוצות אחרות עם הצבר הון מוגבל, עלולה להיות הרחקתם מהיכולת "להגיע" לדירה. על מנת למנוע זאת, צפויה העדפה לשיטה של המלצות קרקע ללא מכרז לבנייה שתהיה מיועדת לעולים.

מערכת השיכון הממשלתית הנוכחית והקשרה לעלייה

מערכת השיכון הממסדית, במתכונתה הנוכחית, פועלת כ"ווסת" השוק. גורמים ממשלתיים עוקבים אחרי שוק הדיור ומנסים "לתקן" מקרים של אי-תפקוד דרך פעולות שונות, הן מצד הביקוש והן מצד ההיצע. נפרט את ההתערבות של המדינה משני צידי המטבע.

ביקוש - המדינה משפיעה על צד הביקושים דרך מתן משכנתאות ועידכון רמת הסיוע ותנאי ההחזר (אשורי, 1988; בר-נתן, 1987). כלי המשכנתאות מיועד לדרבן את האוכלוסיה לרכוש דירה. ללא ספק, יש העדפה לפתרון רכישה על ידי הממסד (לדוגמא, פינס צדקה וששינסקי, 1984), והוא נתפס, הן בעיני הציבור והן בעיני מעצבי מדיניות, כפתרון קבע. מגוון התכניות הקיימות, כולל זו של עולים, מבוסס על עקרונות אוביקטיביים כגון מספר נפשות במשפחה. כמו-כן התכניות ערוכות לתת חופש מירבי לרוכש לבחור דירה כרצונו עם מגבלות מזעריות מטעם המדינה.

לגבי העולים, היקף הסיוע למשפחה הוא הגבוה ביותר מבין התכניות השונות -- כ-75,000 ש"ח. אולם, כפי שנראה, סכום זה אינו מספיק. כמו-כן חופש הבחירה לגבי מקום וסוג הדירה דווקא מסבך את ההיערכות מצד ההיצע. זאת מכיוון שחברות בנייה מתקשות לחזות איפה יתמקמו

המשפחות כשירכשו דירה, וכוח הממסד מצד הביקוש להשפיע על החלטת כל משפחה ומשפחה מוגבל למדי.

אופציה אחרת, שנתפסת כזמנית, אך רלוונטית במיוחד לעולים, היא שכירות. היא ניתנת הן במגזר הציבורי והן במגזר הפרטי. כאמור, מלאי הדירות הציבוריות הפנויות מוגבל מאוד, ולכן פתרונות חדשים מהמאגר הציבורי מהווים מענה חלקי ביותר. סביר להניח שדירות ציבוריות יוצעו לאוכלוסיית העולים הנזקקת ביותר, ובמיוחד לקשישים (המהווים כ-15% מהעולים שהגיעו בחדשים האחרונים) ולמשפחות חד-הוריות.

אופציה שניה היא במסגרת השוק הפרטי. משפחת עולים, כמו זוגות צעירים עם ניקוד גבוה, זכאית להשתתפות בשכר דירה בשוק הפרטי. היא רשאית לנצל סיוע בשכר דירה בדירה פרטית משך 5 שנים, כאשר כל שנה יורד גובה ההשתתפות מהסכום החודשי המירבי שניתן בשנה הראשונה (כ-600 ש"ח). המגמה היא לאפשר למשפחת העולים להכיר את השטח, להתארגן בדירה שכורה, ורק אז לרכוש מקום לגור בו ללא לחץ.

האומדן של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הוא שיש כ-75,000 דירות ריקות, רובן פרטיות. על פני השטח, כמות כזאת של דירות היתה יכולה לתת מענה לכ-200,000 עולים. אולם מסתבר שחלק ניכר מהמלאי אינו מוצע לשוק (בין 40%-60%) בגלל סיבות שונות, כגון דירה שניה לשימוש משפחתי, דירה של תושב חו"ל, וכד'. כמו-כן חלק אחר נדרש כמלאי חיכוכי לאוכלוסייה המקומית. בנוסף, ההתפלגות של הדירות שמוצעות לשכירות אינה אחידה, ויש אזורים עם מחסור מובהק. גם לאחר אישור הכנסת של פטור מלא ממיסוי של שכר דירה, צפויה השפעה מצומצמת למדי על הכנסת דירות נוספות לשוק השכירות.

בשנים האחרונות -- ויש להודות שהנתונים מתגמדים לעומת היקף העולים הצפוי -- ניכרת מגמה ברורה של הקדמת מימוש ההלוואות לדיור אצל

העולים מארצות מצוקה. יחד עם זאת, גם לאחר שנתיים, כ-50% מהמשפחות עדיין גרות בשכירות, וטרם רכשו דירה. מגמה זו, עד כמה שהיא תשקף את הנטייה של העולים שכתת מגיעים, מאותתת על "התנפלות" על דירות בשכירות, שגם לפני העלייה היו מוגבלות, במיוחד באזור המרכז. כתוצאה, שכר דירה של הדירות צפוי להמשיך לעלות בצורה חדה.

היצע - מצד ההיצע, כלומר בניית דירות חדשות, פועלת המדינה היום לא קבלן ולא כוזם, אלא כמדרבן בנייה חדשה על ידי תמריצים ליזמים פרטיים (פיאלקוף, 1988). התמריצים ניתנים ליזמים שבונים במסגרת הפרוגרמה השנתית של משרד הבינוי והשיכון בחמישה תחומים: (1) הספקת תכנון מאושר; (2) המלצת קרקע ממינהל מקרקעי ישראל בלי מכרז; (3) מימון ביניים ליזמים; (4) הנחות בהוצאות פיתוח; (5) התחייבות רכישה על אחוז מוסכם מראש מהפרויקט במקרה שהיזם אינו מצליח למכור דירותיו. אולם, מסתבר שתמריצים אלו, כפי שפעלו בשנים האחרונות, אינם צפויים להיות מספיק אטרקטיביים כדי להפעיל בנייה בהיקפים הנדרשים.

בעקבות העלייה יצטרכו סוגי התמריצים (עומק הסיוע ליזמים) להשתנות, כמו שכבר מתבטאים שינויים בהיקף הפרוגרמה עצמה. לפני התחלת העלייה, בשנת 88/89, כללה הפרוגרמה כ-3,000 יחידות דיור. בשנה הנוכחית, 90/91, אמורה הפרוגרמה לגדול פי 10 ויותר ל-30,000-35,000 יחידות דיור. קפיצה זו מצביעה בעקיפין על תפנית במדיניות הדיור בכיוון לקיחה בחזרה של חלק מהאחריות ליצירת היצע דיור חדש מהשוק הפרטי לממסד הציבורי.

הבעיות הצפויות

מערכת השיכון במתכונתה הנוכחית "המופרטת" צפויה לקשיים ביישום המטרה של דירה נאותה לכל משפחת עולים, בלי שינויים מבניים. ניתן להצביע על ארבע בעיות עיקריות:

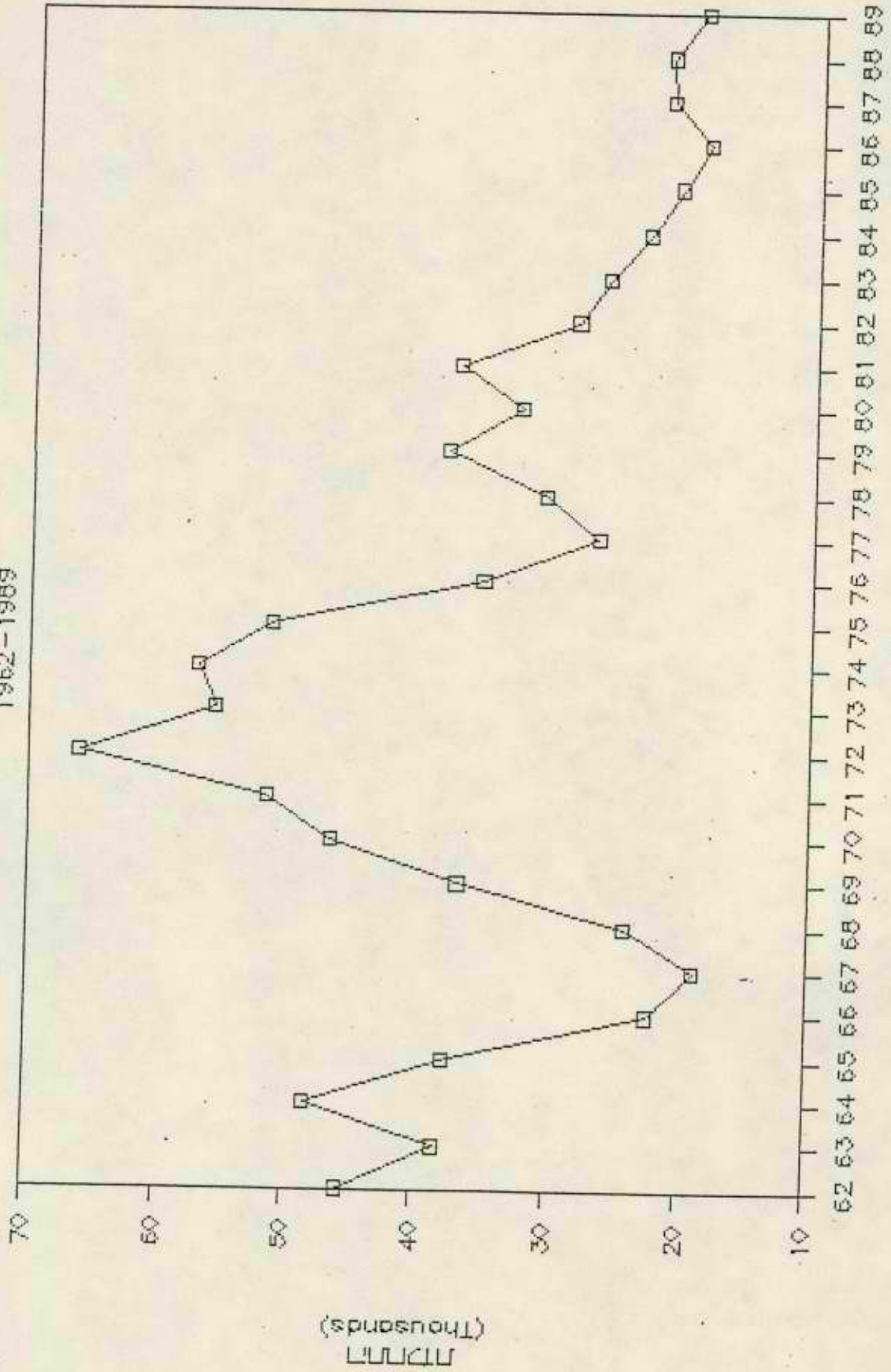
התחלות - היקף ההתחלות של דירות חדשות קטן למדי, ואינו תואם את הציפיות לפעילות בנייה אינטנסיבית בעקבות העלייה. השוק טרם התעורר, ואינו מגיב לגידול בביקושים דרך מנה מספיק מוגברת של התחלות. כפי שניתן לראות מאיור 4, אין שינוי משמעותי בפעילות של הרבעון האחרון של שנת 1989 לעומת חמש שנים האחרונות. בעצם, היו פחות התחלות ברבעון זה לעומת הרבעון האחרון מאז שנת 1986. לגבי הרבעון הראשון של 1990, אכן חל גידול בהתחלות (כ-8500 התחלות), אולם היקף זה עדיין קטן לעומת הביקושים, ומקביל לרמת התפוקה באמצע שנות השמונים.

אפשר להסביר את התגובה הרפה בגלל הזמן הדרוש ליזמים להתארגן; אולם, בכל זאת, ניכרת הססנות אצל חברות בנייה רבות ממניעים שונים. יש מספר סיבות למה ענף הבנייה אינו מגיב בעוצמה לעלייה בביקושים, אלא בהססנות: (1) ענף הבנייה טרם התאושש מהשפל ומהמשבר שפקד אותו באמצע שנות ה-80; במשבר זה התפרקו חלק מחברות הבנייה הגדולות. (2) ענף הבנייה נתון למחזוריות (איור 5). בישראל היא חדה יותר מאשר בארצות אחרות מסיבות שונות (Lithwick, 1979). בין היתר, תתורגם המחזוריות לתגובה איטית של חברות בנייה להתחיל לבנות בקצב מואץ. (3) הענף מוגבל מבחינת יכולתו לבנות. יש תלות בכוח עבודה בלתי יציב, כפי שיוסבר בהמשך. (4) ליזמי בנייה ישראלים רבים מגבלות בגיוס הון מבנקים לפרוייקטים גדולים. מגבלה זו מקשה עליהם להגדיל את פעילויותיהם בצורה ניכרת ולהיערך לעלייה בביקושים. (5) שורת אי-וודאות לגבי מקום ההשתקעות של העולים והיקפי העלייה עצמם.

משך זמן הבנייה - משך זמן הבנייה בישראל ארוך מאוד. התהליך, החל מהשלבים הסטטוטוריים -- תוכנית מתאר, תוכנית מפורטת, היתר בנייה, הג"א, מכבי אש, וכו' -- עשוי להתמשך על פני חמש שנים ויותר. בשנתיים האחרונות חלו שיפורים בתהליך הסטטוטורי. תיקון מס' 26 לחוק התכנון והבנייה, לדוגמא, מיועד לקצר תהליכים ולהגביל משך זמן מירבי לכל שלב

מחזוריות הבנייה

1962-1989



תמו

ושלב. כמו כן מספר תקנות לשעת חירום, שכעת על הפרק, מיועדות לצמצם את משך הזמן מהולדת הקונספט ועד להכנסת את החפירה לקרקע.

אולם, אפילו אחרי שעוברים את שלבי התכנון, וניתן להזמין את מערבלי הבטון לשטח, עדיין נותרו בעיות רבות. ראשית, עצם הצורך במערבלי בטון באתר הבנייה, כלומר, בשיטות ארכאיות של ביצוע מרבית העבודה באתר הבנייה, במקום להשתמש בשיטות מתועשות, גורם למתיחת זמן הבנייה על פני תקופה ארוכה.

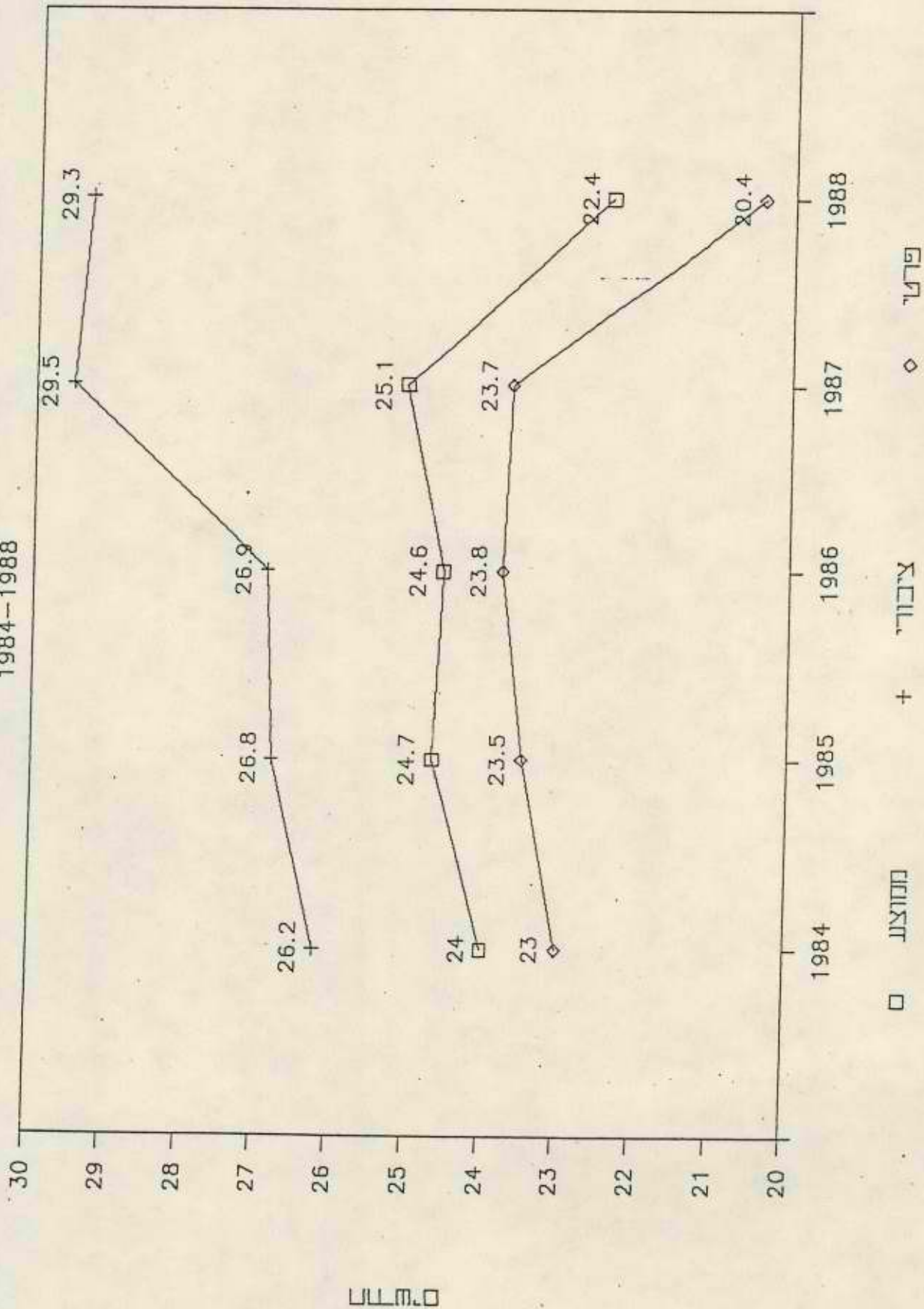
נתונים על משך זמן בנייה מצביעים על פערים בין בנייה ציבורית לבין בנייה פרטית. הפער בין שניהם הולך וגדל (איור 6). כהסבר לתקופה הארוכה של זמן הבנייה, יש לציין שתי סיבות: (א) בישראל חלק ניכר מהדירות נמכרות "על הנייר". כאשר קצב המכירות נהיה איטי, אז מאיטים היזמים את הבנייה. (ב) מערכת הבנייה הציבורית מעודדת בעקיפין התחלת דירות -- אולי כעתודה לתקופת עלייה -- אך תמריציה פחות יעילים בלדרבן את היזם לסיים. מסיבה זו, בין היתר, יש פער גדול בין המגזרים לגבי משך זמן בנייה.

בסיכום ניתן לומר שיכול קצב הבנייה להיות יותר מהיר באופן משמעותי רק אם יאומצו שיטות בנייה מתועשות ושיטות מימון פחות תלויות בהיקף המכירות.

כוח אדם מוגבל ובלתי-יציב - כוח העבודה בענף הבנייה נשאר, פחות או יותר, ברמה שהיתה בו לפני עשור, בערך כ-110,000-115,000 מועסקים (משרד הבינוי והשיכון, 1990, על בסיס סקרי כוח אדם של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה). כמה יחידות דיור יכול כוח עבודה זה לבנות בשנה? אם נתבונן ביעילות הענף במונחי שטח בנייה למועסק, מסתבר שהתפוקה לעובד נמצאת במגמת ירידה (איור 7). מגמה זו מדאיגה במיוחד עקב הביקושים ההולכים ומתגברים.

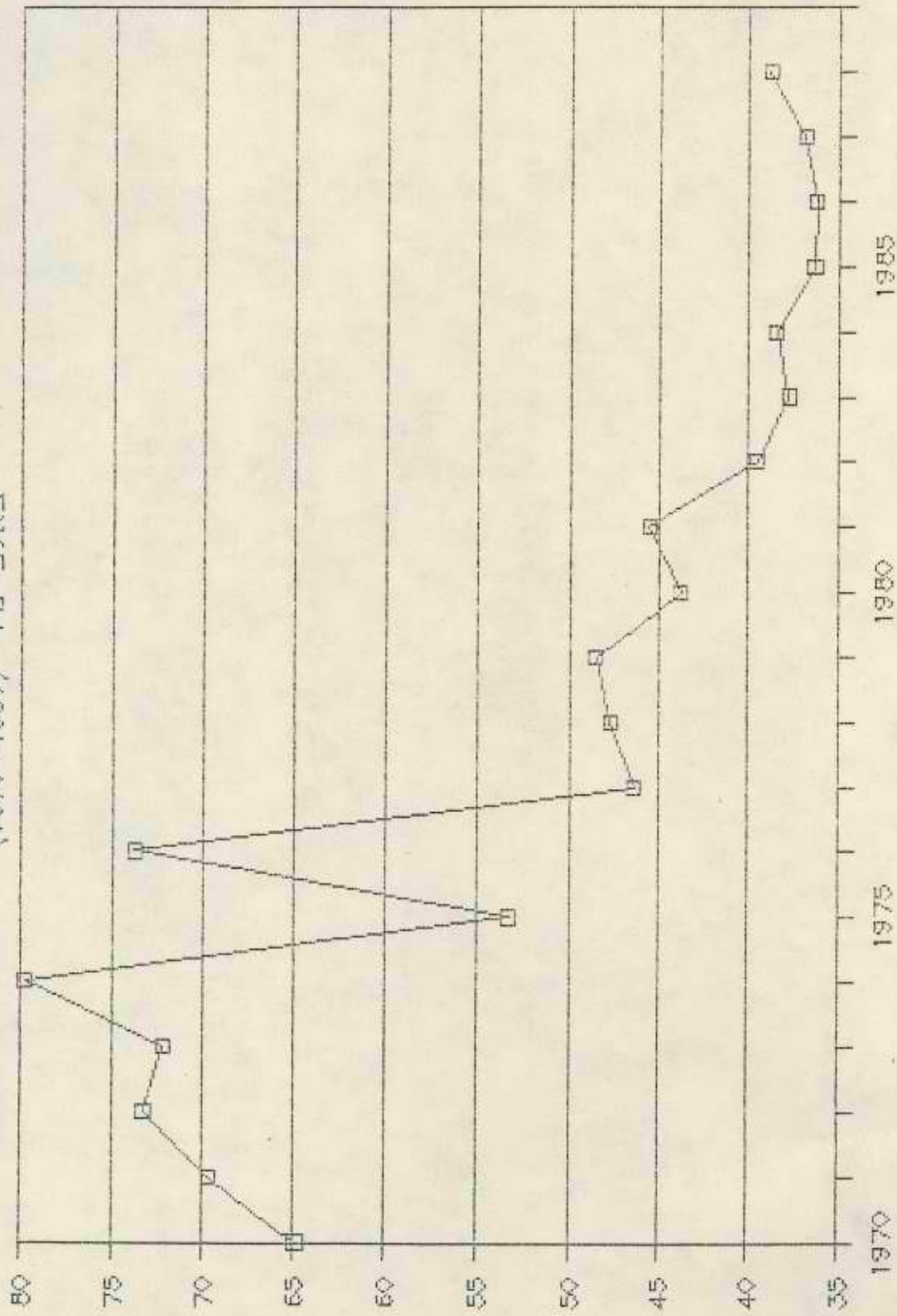
מסך זמן בניית דירה (בחדרשים)

1984-1988



שטח התחבולות וגמור בנייה למנוסק

באלפי מ"ר (1970-1987)



ענף הבנייה בישראל מאמץ באיטיות שינויים טכנולוגיים. הענף נשען על כוח עבודה זול ובלתי מיומן. מעבר לתכונות אלה, ניתן לציין העובדה שחלק לא מבוטל (כ-35%) מכוח העבודה הם ערביי יש"ע (משרד הבינוי והשיכון, 1990, על בסיס סקרי כוח אדם של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה). קבוצה זו, ככלל, בלתי יציבה מבחינת יכולתה/נכונותה להופיע לעבודה; כתוצאה, יכולתו של כוח העבודה לעמוד בלוח זמנים נתונה לאי-וודאות מובהקת. במצב של ביקושים מוגברים, כפי שצפויים עקב העלייה, מצב זה חמור עוד יותר.

יכולת רכישה (Affordability) - המונח "affordability" מתייחס ליכולת לשלם עבור דירה, או למידה שדירה נמצאת בהישג יד מבחינה כלכלית. רוב העולים מארצות מצוקה אינם באים עם הון ניכר לצרכי רכישת דירה, ונשענים כמעט לחלוטין על משכנתאות. כאמור, משפחת עולים של עד ארבע נפשות זכאית למשכנתא של כ-75,000 ש"ח בתנאים מועדפים -- ללא ריבית, צמודה למדד, לתקופה של 30 שנה. על זה ניתן להוסיף הלוואה "משלימה" של כ-17,000 ש"ח נוספים ל-14 או 20 שנה בריבית שבין 6.5% או 5.7% בהתאמה. כלומר, סה"כ הכסף שיכול לעמוד לרשות משפחת העולים הוא כ-92,000 ש"ח.

מכיוון שחלק ניכר מהעיסקאות בדירות מיד-שניה, וכמעט כל דירה חדשה עולה מעל סכום זה (הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, 1989), נוצר פער מימון. פער זה מוכר היטב גם לחברות הבנייה, והיא אחת מהסיבות למה הן אינן ממהרות לבנות.

הצעות / אפשרויות

בגלל התגובה הרפה של השוק לתת מענה לביקושים הנובעים מהעלייה, יש צורך בהתערבות מיוחדת מטעם המדינה לדרבן את המגזר הפרטי. הרשימה שלהלן מתייחסת לחמישה תחומי פעילות אפשריים.

עידוד התחלות - אם קצב התחלות הבנייה איטי מדי, אז יש צורך לעודד את יזמי הבנייה להתחיל בבניית יותר דירות. כדי לעשות זאת צריך לטפל במקור הבעיות שמרתיעות אותן מלבנות בהיקפים הנדרשים. כאמור, היזמים מהססים לבנות בעיקר בגלל אי-וודאות וחוסר עומק פיננסי. ניתן לרפא את ההססנות שלהן במספר דרכים.

מימון מלא - דרך אחת, הרדיקלית ביותר, היא "מימון מלא". זאת השיטה של בנייה ציבורית שהיתה שכיחה עד סוף שנות ה-70. בשיטת מימון מלא המדינה חוזרת להיות היזם, ולוקחת על עצמת את כל הסיכונים -- אם יפסק גל העלייה, אם לא יגיעו עולים למקום ספציפי, אם לא יוכלו לשלם עבור דירה, אם הצרכנים הפוטנציאליים לא ירצו את טיפוס הבנייה המוצע. כאמור, אם חלה טעות ב"קריאת" השוק ובהבנת העדפותיו, אז המדינה נשארת "תקועה" עם דירות לא מכורות. ללא ספק אימוץ שיטת המימון המלא עשוי להיות קטליזטור חזק ביותר לענף הבנייה. הוא יפתור את הססנות היזמים מכיוון שהם יהפכו להיות קבלנים עבור יזם ציבורי, בלי סיכון מצידן.

חרף יכולתה של שיטת המימון המלא לעודד בנייה, ספק רב אם דרך זו תאומץ בחזרה, לפחות לא לפני החרפת המצב לקראת משבר. מימון מלא נתפס על ידי מרבית גורמי הממסד וכלכלני המשק כשיטה מיושנת, שאינה מנצלת בצורה נכונה את שיתוף הפעולה בין המגזר הציבורי והמגזר הפרטי. כמו-כן היא שוחה נגד הזרם השורר של הפרטה. יחד עם זאת, אם המצב ילך ויחמיר, ייתכן ולא יהיה מנוס מלאמץ את השיטה, או וריאציה שלה, לתקופה מוגבלת.

מימון חלקי משופר/מענק מותנה - דרך אחרת לעודד בנייה היא לשפר את תנאי המימון הנוכחיים. כאמור, במערכת הנוכחית משרד השיכון מוכן להציע ליזם שבונה במסגרת הפרוגרמה הציבורית כ-20,000-17,000 ש"ח, תלוי במקום, בריבית של 80% מריבית החשב ל-30 חודש. ניתן להעלות את היקף ההלוואה ו/או להוריד את הריבית. צעד כזה משפר במיוחד את בעיות

האשראי של היזמים וממתיק את העיסקה. ואכן וועדת הכספים אישרה בסוף אפריל הגדלת היקף המימון לסכום של 30,000 ש"ח ל-24 חודש בחלקים שונים של הארץ. צעד זה היה אחד מהשינויים שנדרשו על מנת לדרבן את הענף להכנס לפעילות אינטנסיבית יותר מכפי שהתבטאה ברבעון הראשון של השנה.

וריאציה לשיפור תנאי המימון החלקי היא מענק מותנה שניתן ליזם: אם הוא בונה תוך פרק זמן קצר, הוא יהנה ממענק. פעולה כזאת משפרת את ריווחיות הפרוייקט ומקטינה את הסיכון. גם הצעה ברוח זו התקבלה בסוף אפריל; יזמים שיצליחו לבנות בפרק זמן של שבעה חדשים יוכלו להנות ממענק של 30,000 ש"ח עם הורדה של 3,000 ש"ח לכל חודש פיגור.

ללא ספק, תמריץ זה עשוי לעודד שיפור ביעילות הבניה ואימוץ שיטות מתועשות. אולם, כמו השיפור במימון הביניים, המענק לזירוז הבנייה מכוונת לצד ההיצע, ואין שום הכרח שחלק מהטבות אלו יועברו לצד הביקוש במסגרת מחיר מוזל לדירות חדשות.

התחייבות רכישה - כאמור, אחד מהתמריצים שניתנים לעודד בנייה, במיוחד באזורים עם ביקוש טבעי חלש, כגון בערים בפריפריה הלאומית, הינו התחייבות רכישה. משמעות התמריץ היא להקטין את הסיכון ליזם, מכיוון שהמדינה מתחייבת מראש לרכוש אחוז מדירות הפרוייקט במידה ולא יצליח היזם לשווק אותן בשוק החופשי. לאור מגמת ההפרטה בשנים האחרונות מספר הדירות שנרכשו בפועל במסגרת התחייבות רכישה היה מוגבל מאוד. בשנת תקציב 87/88, לדוגמא, נכללו בהסדר זה כ-280 דירות (משרד הבינוי והשיכון, 1989).

הגדלת ההיקף של דירות שיירכשו במסגרת התחייבות רכישה -- בין 40%-70% של הבנייה הציבורית עבור העולים -- עשוייה להקטין את מידת הסיכון ליזמים שבונים עבור העולים, ובכך לעודד התחלות בנייה. פעולה

כזאת יכולה להיות אפקטיבית במיוחד לאור המגבלות הכספיות של העולים והחשש של היזמים לגבי הפער במימון הדירות מטעם הרוכשים. גם במקרה זה של הגדלת האחוז של דירות שמתחייבת המדינה לרכוש, יש ביטוי להעמקת התערבות הממסד בשוק, שעד לפני העלייה הלך בכיוון ההפרטה.

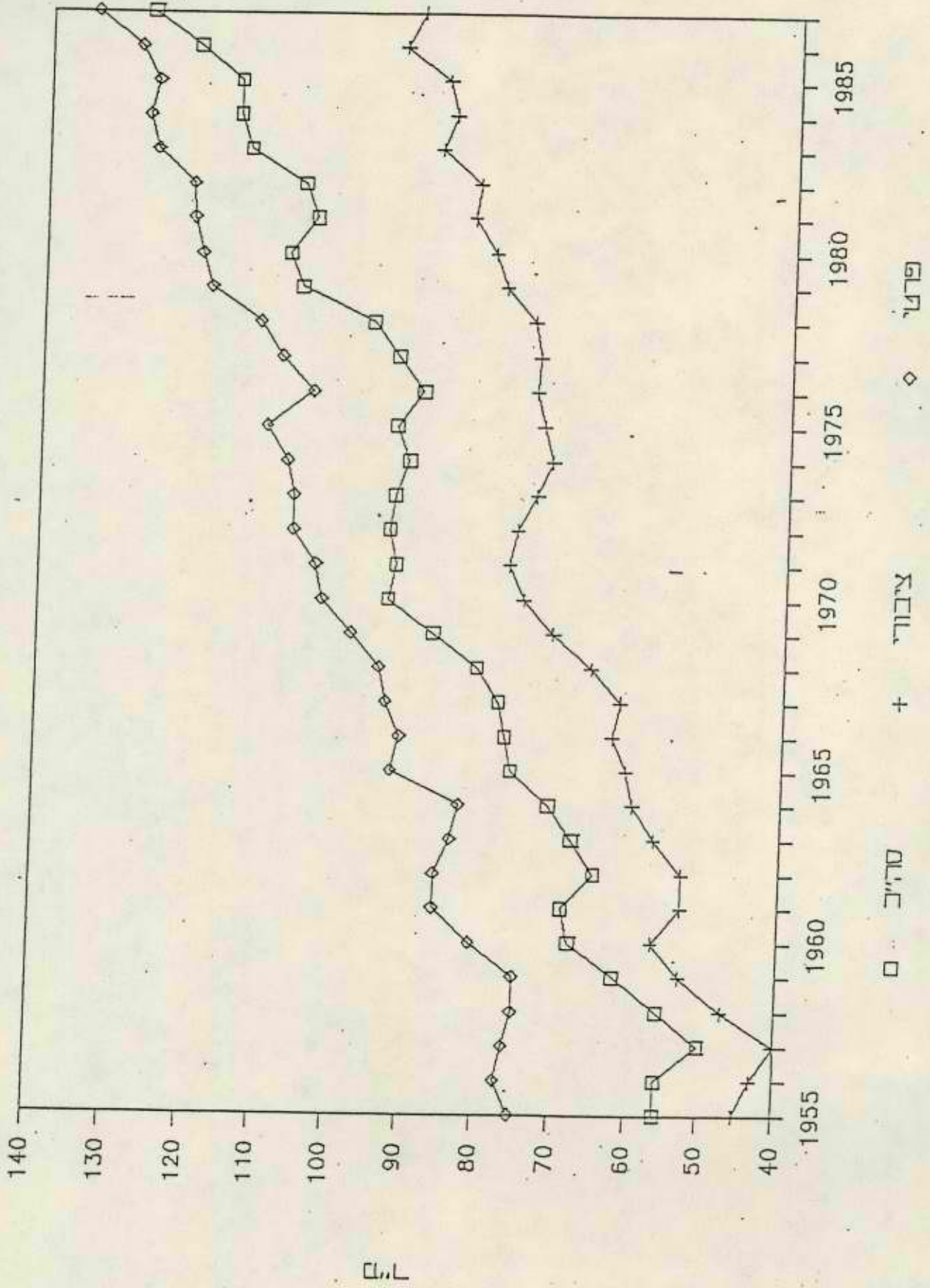
הוזלת הדירה - אם יש בעיה ביכולת הרכישה מבחינת מימון, אז ניתן לגשר על הפער דרך הוזלת מחיר הדירה. ניתן לעשות זאת בכמה דרכים כדלהלן:

בניית דירות קטנות. דרך פשוטה היא לבנות דירות קטנות. המגמה בשנים האחרונות היתה עלייה מתמדת בגודל הדירות, הן הציבוריות והן הפרטיות (איור 8). מגמה זו התרחשה במקביל למגמה הפוכה של הקטנת גודל משק בית ממוצע.

בכל ניתוח של בנייה עבור יהודי ברית המועצות יש לזכור שתי עובדות רלוונטיות: (1) המשפחות שמגיעות ארצה קטנות -- גודל משק בית ממוצע נע בין 2.6-2.8 נפשות לעומת 3.35 באוכלוסיה היהודית בישראל; (2) העם הרוסי רגיל לשטח מחיה פחות מהממוצע בישראל (לוח 1). בשנת 1987, לדוגמא, כ-56.5% מכל הדירות שבנייתן הסתיימה בבריה"מ היו בנות חדר אחד או שני חדרים בעוד שבשראל היו רק 7.3% מכלל הדירות שנשלמו בנות 1-2 חדרים. משמעות עובדות אלו היא לא שרצוי לספק לאוכלוסית העולים דיור נחות, אלא שדירות קטנות יותר אכן יהיו מקובלות וניתנות לשיווק לעולים, לפחות בתור דירה התחלתית.

בהקשר של גודלי דירות, יש לציין שהיקפי העלייה הגדולים ידרשו פתרונות דיור חדשים לעולים. בתקופות קודמות עם גלי עליה קטנים יותר, מרבית הדירות שנרכשו על ידי עולים, כמו אלו שנקנו על ידי זוגות צעירים, היו מיד שניה. היקפי הביקושים של שתי הקבוצות "נספגו" על ידי דירות שהוצעו לשוק במסגרת משפרי רווחת הדיור. תהליך הסינון (filtering) שפעל משך שנות השמונים, לדוגמא, איפשר למרבית ה-20-25

שטוח גמור הבנייה למגורים (מ"ר)



לוח 1 גמר דירות לפי חדרים, 1987		
בריה"מ ¹ ישראל		
חדרים ²	%	%
1	3.0	20.5
2	4.3	36.0
3	28.5	37.2
4	35.3	{ }
5	19.8	{ 6.3 }
+6	9.1	{ }

¹ אינו כולל ביילורוסיה ואוקריינה.

² בבריה"מ כולל מטבח אבל לא כולל חדר שרותים; בישראל לא כולל מטבח וחדר שרותים.

מקורות:

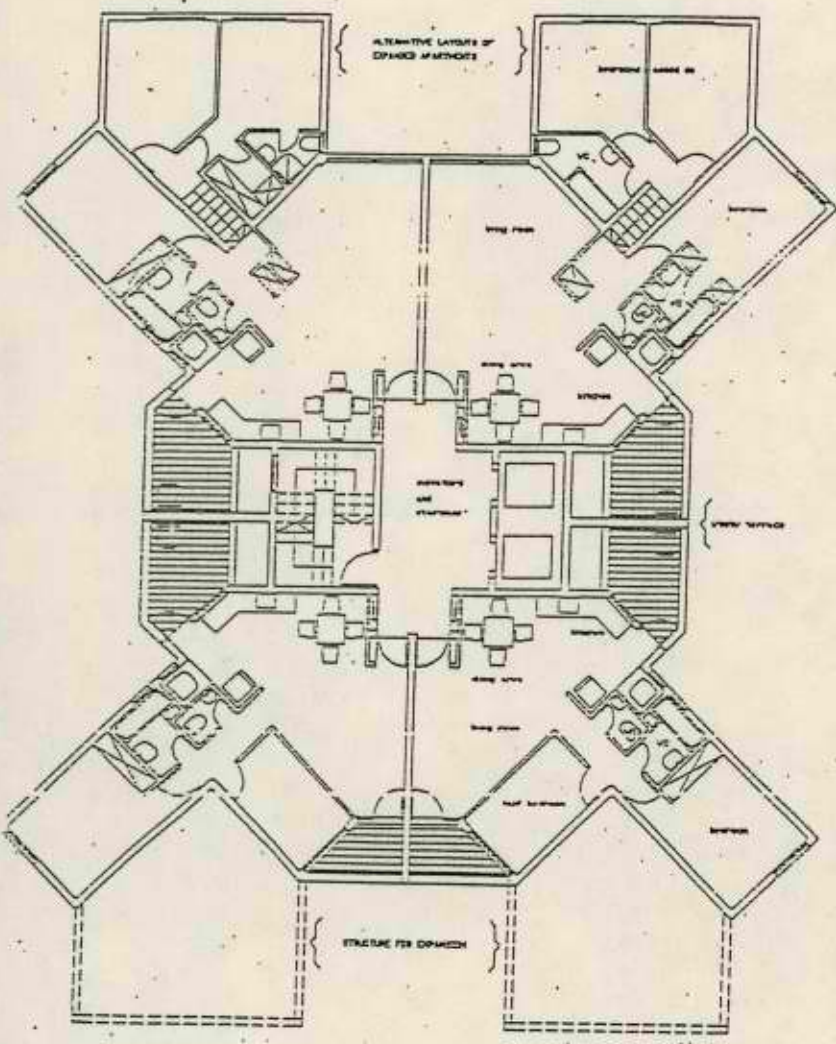
United Nations, 1989
למ"ס, 1988.

אלף רוכשי הדירות החדשות כל שנה למכור דירותיהן, בעיקר לקבוצות העולים ול"זוגות צעירים". אולם ביקושי הדיור השייכים לעליה הנוכחית יהיו מעבר לכמויות שמוצעות על ידי האוכלוסיה הוותיקה המשפרת את תנאי הדיור שלה.

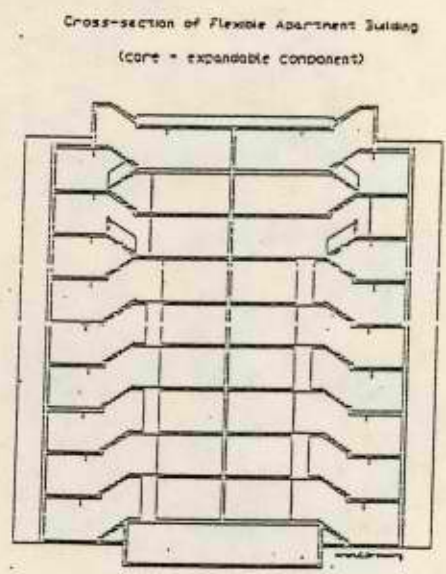
מגורים גמישים - וריאציה של דירה קטנה וזולה, אך עם אופציה לגידול, היא מגורים גמישים. מדובר בבנין מגורים חד-קומתי או רב-קומתי עם גרעין מוגמר ושטח נוסף לא מוגמר שמיועד להשלמה (לדוגמא, איור 9). פתרון זה מתאים למשפחות ב"התחלת הדרך" מבחינת מעגל החיים -- עולים וזוגות צעירים -- שיכולתם הכספית מוגבלת עתה, אך צפוי שידרשו/ ירצו שטח מחיה גדול יותר עם גידול במספר נפשות במשפחה ו/או התבססותה הכלכלית. טיפוסים של מגורים גמישים עשויים, אם כן, לא רק להוזיל את מחיר הדירה ולהקטין את משך זמן הבנייה, אלא לתת פתרון נחוץ גם לאוכלוסייה המקומית שמתקשה לרכוש את דירתה הראשונה.

בנייה מתועשת. דרך אחרת להוזיל בנייה, לקצר את משך זמן הבנייה ולהקטין את התלות בכוח עבודה בלתי יציב היא בנייה מתועשת. המונח מתייחס לשיטות שבהן חלקי בנייה, כגון קירות חוץ או מחיצות פנים מגבס, מיוצרים בבתי חרושת ומורכבים באתר הבנייה. בנייה מתועשת יכולה להיות בשיטה "סגורה", כמו בנייה טרומית, או בשיטה פתוחה, בה חלקים מבית חרושת יכולים להתאים לבנינים שונים. החסכון שקשור בשימוש בשיטות מתועשות מתייחס לא רק לעלות הבנייה, אלא גם לתמריץ שניתן על ידי משרד הבינוי והשיכון משנת 1988 במסגרת מבצע תיעוש הבנייה.

קרקע. מרכיב חשוב במחיר הכולל של הדירה הוא הקרקע. מכיוון שהרוב המכריע של הקרקע נמצאת בידי מנהל מקרקעי ישראל, הוזלת מחיר הקרקע היא פעולה אפשרית בהחלט. ובכן מועצת המינהל קיבלה החלטה כבר מלפני כחמש שנים להוזיל את עלות הקרקע באזורי הפריפריה עד לכ-5% משווייה; אולם במרכז הארץ, אין כרגע נכונות לנקוט בצעד כזה, ובמיוחד כאשר אין



FLEXIBLE APARTMENTS IN
MULTI-STORY BUILDING
Basic and expanded units (split-level)



ערבות שההזלה יועבר לידי הרוכשים. ייתכן ואכן נראה פעולות מתונות בנושא הקרקע, כגון הפשרת קרקע, הוזלת המחיר בצורה שולית, פריסה שונה של תשלומי הקרקע, חזרה לשיטת דמי חכירה שנתיים במקום היוון דמי חכירה מראש, כדרכים אפשריות להקטין את משקל הקרקע ממחיר הדירה הכולל.

הגדלת משכנתאות - דרך אחרת "לווסת" את ההיצע והביקוש לקראת שיווי משקל היא להגדיל את גובה המשכנתא. אם היקף המשכנתאות (מוכוונת ומשלימה) היום הוא כ-92,000 ש"ח, ניתן להעלות אותה ל-120,000 ש"ח, לדוגמא. סכום זה יתקרב למחיר של דירות רבות מיד-שניה בשכונות פחות מבוקשות בערי אזור המרכז, וגם למבחר רחב של דירות בפריפריה. בכך הוא יגשר על פער המימון, יקל על רכישת דירה וידרבן את היזמים לבנות.

גם כאן יש יתרונות וחסרונות לאיסטרטגיה. מבחינת המשק והקופה הציבורית הפתרון יקר. ל-100,000 עולים (35,000 משקי בית) לדוגמא, ההיקף התקציבי הדרוש יהיה כ-2.1 מליארד דולר, או תוספת של 43% ל"סעיף העולים" מבחינת משכנתאות בלבד. כמו כן פעולה כזאת עלולה לגרום לקפיצה חדה במחירי הדירות, במיוחד כאשר היצע הדיור עדיין מוגבלים. מחקרים שונים מצביעים על גמישות הביקוש הקשורה למשכנתאות; ככל שמעלים את המשכנתא, אז עולים בהתאם הביקושים, אך גם מחירי הדירות (לדוגמא, קיימברדג' סיסטימטיקס, 1985).

בעייה שלישית קשורה בשיוויון. כבר בהתחלת תקופת העלייה המאסיבית נשמעו טיעונים נגד חוסר השיוויון בטיפול בין העולים לבין תושבי השכונות. מערכת המשכנתאות תמיד העדיפה את העולים, וגם היום גובה המשכנתא ותנאי החזר טובים יותר לעולים לעומת זוגות צעירים, וכן לעומת משפחות בערי פיתוח. אם תוגדלנה המשכנתאות לעולים, יהיה צורך -- הן מסיבות של צדק חברתי והן מסיבות של יעילות פוליטית -- לשפר את המשכנתאות לכלל התושבים.

יזמים מחו"ל - אם ענף הבנייה המקומי מוגבל מבחינת כוח אדם והון עצמי, ניתן לתגבר אותו על ידי יזמים מחו"ל. מדובר בעיקר בייבוא הון, אך גם טכנולוגיות בנייה, חומרי גלם, חלקי בנייה ואפילו כוח אדם, מארצות אחרות. הרחבת הענף על ידי יזמים מחו"ל עשויה להשתלב בענף המקומי דרך שותפויות עם גורמים מקומיים, וכן על ידי יוזמות עצמאיות. על אף היתרונות בתיגבור הענף מבחוץ בתקופת ביקושים גבוהים, פעולה כזאת עלולה להתקל בהתנגדויות מארגוני הגג של ענף הבנייה החוששים מהרחבת הענף ומהגברת התחרות בתוכו. במקרה זה של "corporatism" -- מצב שבו הממסד נשען על המגזר הפרטי לבצע את מדיניותו הציבורית דרך האצלת סמכויות (Harrison, 1984) -- נראה שיחסי הגומלין בין המגזרים עלולים לגרום לצמצום התחרות של השוק החופשי במקום הרחבתו.

פתרונות "זמניים" - בגלל קצבי העלייה הנוכחיים לעומת יכולת ההספקה של ענף הבניה, צפויה בעיית תיזמון עד להתארגנות המערכת להפקת מוצר סופי. המלאי הקיים (דירות בשכירות ודירות בבנייה) עשוי לתת מענה לתקופה קצרה בלבד, ולכן צפוי מחסור כבר בחדשים הקרובים. המדינה מתארגנת בשתי דרכים שונות.

(1) **בתי הארחה**. פתרון זמני אחד הוא להשתמש בבתי הארחה למיניהם, כגון בתי מלון, בתי הבראה, אכסניות נוער, מחנות צה"ל וכו'. משוער לפי גורמי הסוכנות היהודית שיש בסה"כ כ-50,000 מיטות בכל המקומות האלו, וללא ספק הן מהוות פתרון זמני, יקר ובלתי ברירה בלבד.

(2) **יבוא בתים מוכנים**. פתרון זמני אחר שיכול להפוך לפתרון קבע הינו יבוא בתים מוכנים. משרד הבינוי והשיכון נמצא כעת בהיערכות למצב חירום בו ייאלץ להזמין בתים מוכנים. יכולת ההספקה של יצרנים ישראלים לספק דיור מוכן מוערך בכ-2000 יחידות לשנה, ולכן יהיה צורך לייבא בתים מחו"ל.

פתרון זה, אם ימומש, יפעל במתכונת של מימון מלא, כלומר, המדינה יזמין את הבתים, כפי שהזמינה בעבר דירות קונבנציונליות מקבלנים ישראלים. כמו כן, סביר להניח שהמשתכנים יגורו במבנים הארעיים כשוכרים אם אפשרות לרכישה, בהסדר דומה לשנות החמישים. במלים אחרות, ביצוע רעיון של ייבוא בתים יחזיר את המדינה מהעידן של השוק המופרט של שנות התשעים לשוק הציבורי המובהק שלאחר קום המדינה.

סיכום

המדיניות של הפרטת שוק הדיור הישראלי מתארגנת לתת מענה לביקושים המוגברים הנובעים מעלייה. במסגרת הנסיונות לפעול כקטיליזטור ולדרבן את הענף להחל בבנייה חדשה, משפרת המערכת הציבורית את היקפי התמריצים למגזר הפרטי. יחד עם זאת, הממסד נוטל בחזרה חלק מהאחריות בתחום השיכון, ובכך מחזקת את משקלו בשותפות הציבורית-הפרטית, כדי להיערך לצרכי הדיור בעידן של עלייה רבתי.

ביבליוגרפיה

- אשורי, א. (1988), "תכניות הסיוע לדיור", ב-ע. חרל"פ, עורך, ישראל בונה, ירושלים: משרד הבינוי והשיכון.
- בר-נתן, מ. (1987), "מימון, סבסוד ופרוגרסיביות במשכנתאות הממשלתיות, 1967 עד 1984", סקר בנק ישראל, 62, יוני.
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (1988), הבינוי בישראל, ירושלים.
- הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (1989), ירחון לסטטיסטיקה של מחירים, כרך מ' מס' 2, פברואר.
- וועדת ברון, 1987, דין וחשבון הוועדה הבינמשרדית לעידוד בנייה למגורים להשכרה, ירושלים.
- זרחי, ש., פוזננסקי, א. וע. זרחי (1980) משקל הקרקע במחירי דירות בישראל, ירושלים: המכון לחקר שימושי קרקע.
- משרד הבינוי והשיכון (1990), "נתונים על התפתחות ענף הבנייה ופעולות משרד הבינוי והשיכון בחודש האחרון", הוכן על ידי המרכז למידע ולניתוח כלכלי.
- משרד הבינוי והשיכון (1989), תקציב משרד הבינוי והשיכון, ירושלים.
- עמידר, 1988, סקירה על פעולות האגף לניהול הרכוש והאיכלוס בשנת 1987/88, תל אביב: החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל בע"מ.
- פיאלקוף, ח. (1988), "מדיניות הבנייה למגורים עירוניים: מבט על", ב-ע. חרל"פ, עורך, ישראל בונה.
- פינס, ד., א. צדקה, וא. ששינסקי (1984), "המסוי המפלה של דירות בבעלות: השפעתו של הקצאת המקורות על חלוקת ההכנסה במשק", סקר בנק ישראל, 58 אגוסט.
- קיימברידג' סיסטימאיקס (1985) תחזית ביקוש וצרכים לבניה לשנים 1985 עד 1990, ירושלים: משרד הבינוי והשיכון.
- רשות החברות הממשלתיות, 1987, דין וחשבון על החברות הממשלתיות לשנת 1985/6, מס' 25, ירושלים.

Adams, C. (1987), "The Politics of Privatization," in B. Turner, J. Kemeny and L. Lundquist, eds. Between State and Market: Housing in the Post-Industrial Era, Gavle, Sweden: Almqvist & Wiksell.

Donnison, D. (1984), "The Progressive Potential of Privatisation," in J. LeGrand and R. Robinson, eds., Privatisation and the Welfare State, London: George Allen & Unwin.

Eisinger, P. (1982), "French Urban Housing and the Mixed

Economy: The Privatisation of the Public Sector," Annals of the American Academy of Political and Social Sciences, No. 459.

Fialkoff, H. (1989), Israel's Housing Agenda for the Year 2000, Jerusalem: Institute of Urban and Regional Studies, The Hebrew University (forthcoming).

Harrison, M.L. (1984), "Themes and Objectives," in Harrison, M.L. (ed.), Corporatism and the Welfare State, Aldershot: Gower.

Lithwick, I. (1980), Macro and Micro Housing Programs in Israel, Discussion Paper, Jerusalem: Brookdale Institute.

Meyerson, A. (1986), "Deregulation and the Restructuring of the Housing Finance System," in R. Bratt, C. Hartman and A. Meyerson, eds., Critical Perspectives on Housing, Philadelphia: Temple University Press.

U.N. (1989), Annual Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe, New York.

משרד ראש הממשלה
ירושלים

המנהל הכללי

ד' בתמוז תש"ן
27 ביוני 1990
סימוכין 6-707-2



לכבוד
גב' רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע
משרד הבינוי והשיכון
ת.ד. 18-110
קרית הממשלה
ירושלים 91-180

גב' הולנדר הנכבדה,

הנני מתכבד למנותך כחברה במועצה הציבורית לסטטיסטיקה,
כנציגת משרד הבינוי והשיכון.

בטוחני, כי השתתפותך במועצה תתרום לקידום עבודתה ומאחל
לך הצלחה במילוי שליחות חשובה זו.

בברכה,

י.ח. בן-אהרון

העתק: פרופ' ר. בקי, יו"ר המועצה
פרופ' מ. סיקרון, הסטטיסטיקן הממשלתי
✓מר עמוס אונגר, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר י. הרשקוביץ, מרכז המועצה



משרד הבינוי והשיכון
המנהל הכללי

ירושלים, כ"ד בסיוון תש"ן
17 ביוני 1990

לכבוד
פרופ' ר. בקי
יו"ר המועצה הציבורית לסטטיסטיקה
ירושלים

אדון נכבד,

הנדון: נציג משרד הבינוי והשיכון במועצה הציבורית לסטטיסטיקה
פנייתכם מיום 6 ביוני 1990

הריני להודיעך כי נציגת משרדנו במועצה הנ"ל, תשמם גב' רחל הולנדר,
מנהלת המרכז למידע במשרדנו.

בברכה,

עמוס אונגר
המנהל הכללי

העתק: פרופ' מ. סיקרון - הסטטיסטיקן הממשלתי
מר י. הרשקוביץ - מרכז המועצה
גב' ר. הולנדר - מנהל המרכז למידע

המועצה הציבורית לסטטיסטיקה

ת.ד. 13015-ירושלים 91130

טל: 02-911361
553361

תאריך 6 בסיוון תש"ן
1990 ביוני

מספר 0128/4/2200



לכבוד
מר עמוס אונגר
המנהל הכללי
משרד הביטחון והשיכון
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

למר אונגר שלום רב,


הנדון: נציג משרד הביטחון והשיכון במועצה הציבורית לסטטיסטיקה

בזמנו פנה אליך פרופ' ר' בקי, יו"ר המועצה הציבורית לסטטיסטיקה, בבקשה שתמליץ על מינוי נציג משרדכם במועצה.

הודעת לנו (בדצמבר 1989), שמר ברוך צ'רניאבסקי, שכיהן עד כה כנציגכם במועצה, שוהה בחופשת פרישה וכשתאוייש משרתו תודיענו מיהו נציגכם.

מאחר שנמסר לנו שמר ב' צ'רניאבסקי פרש ממשרדכם, הננו חוזרים על בקשתנו, שתמליץ על מינוי נציג אחר במועצה, במקומו.

אברהם
הנציג
המועצה

בכבוד רב,

יצחק הרשקוביץ
מרכז המועצה

העתק: פרופ' ר' בקי, יו"ר המועצה
פרופ' מ' סיקרון, הסטטיסטיקן הממשלתי

Handwritten signature and initials, possibly "N. S." and "10/10".

משרד הבינוי והשיכון

ירושלים, ג' בתמוז תש"ן
26 ביוני 1990

אל: פרופ' מיכאל ברוננו, נגיד בנק ישראל

שלום רב,

הנדון: הצעתכם לסיוע מסובסד לעולים - לרכישה או לשכירה של דירה

הננו מתייחסים להצעתכם לסיוע משולב של שכירות ורכישה, שפורטה בחוברת שהוצאתם "המדיניות הכלכלית בתקופת עלייה":

1. לרכישת דירה חייב משק הבית לממן לפחות 5% ממחירה מאמצעיו העצמיים. לעולים, ובעיקר לאלה מארצות המצוקה, נדרשת תקופה מסויימת כדי להשיג מימון כזה, ובמקביל הם נזקקים גם למענקים למימון מגוריהם בשכירות. לפי ההצעה, כשיעלה בידם להגיע לרכישת דירה, תנוכה מהם הסובסידיה שקבלו, כך שהחזר החודשי לנפח ההלוואות שידרש להם יהיה מעבר ליכולתם.
2. בתנאי המשק הישראלי, מעדיף הציבור לרכוש דירה כבר בשלב מוקדם - כך שהתשלומים החודשיים שהוא מפריש מהכנסתו יממנו דירה, שבסופו של דבר תהיה שלו. עבודה שנעשתה עבורנו על-ידי ד"ר דוד גייר מלמדת שסיכוייו של זוג צעיר לרכוש דירה פוחתים ככל שעובר זמן רב יותר מנישואיו, למרות שהסיוע גדל ככל שהוא צובר יותר נקודות - הן בנפח והן ברמת הסבסוד. מן הטעם הזה לא סביר "לקנוס" את מי שבליט ברירה נאלצו לדחות את רכישת הדירה.
3. משרדנו הפעיל בתחילת שנות ה-70 מערכת תמריצים וסבסוד למשקיעים, על מנת שיעמידו דירות בשכירות לעולים. בבסיס השיטה עמדה ההנחה שלאחר תום 12 שנות השכרה יעמדו לרשות השוכרים הלוואות כשל משפחות ישראליות חסרות דירה, שהן ברמת סבסוד נמוכה

מההלוואות לעולים. עם תום תקופת השכירות, הציגו אותם שוכרים תביעות לקבלת מלוא הסיוע כעולים, מהטעמים שצויינו לעיל. הממשלה נענתה לדרישה. אנו סבורים כי גם במקרה שההצעה תתקבל לא תוכל הממשלה באופן מעשי לקזז את הסבסוד לשכירות מהסבסוד לרכישה כמוצע על-ידיכם.

4. מכל האמור לעיל, נראה שגם אם השיטה המוצעת נראית כצודקת, הרי שאין היא מתאימה למציאות ולמצבם של הזכאים לסיוע לדיוור. נראה שהשיטה הנוכחית עונה טוב יותר על הצרכים. המענקים הניתנים כיום לעולים לשכירת דירה, הולכים ופוחתים בהדרגה - על בסיס ההנחה שעם הזמן עולה כושר ההשתכרות של העולים, והם יכולים להפריש חלק גדל והולך מהכנסתם למימון הדיוור. בכל שלב עומד לרשותם מלוא הסיוע לרכישת דירה. בתום חמש שנים הם מפסיקים להנות מסיוע מועדף כעולים וההתייחסות אליהם היא כאל ותיקים לכל דבר.

5. רצ"ב נספח עם תיקונים ללוחות שהוצגו.

בברכה,

עמוס אונגר,
המנהל הכללי

העתקים: מר אריאל שרון, שר הבינוי והשיכון
מר ישראל שורץ, מנהל אגף אכלוס
גב' מיכאלה גרזון, סגן מנהל אגף אכלוס

לוח 8

התפלגות ההלוואות וכושר הפירעון של משפחת עולים במרכז הארץ
(שקלים חדשים, במחירי 1989)

משפחה שבה מועסקים שני עובדים	משפחה שבה מועסק עובד אחד	
74,500	74,500	(1) הלוואה ממשלתית ללא ריבית ל-30 שנה
17,000	17,000	(2) הלוואה משלימה לזכאים בריבית 5.7% ל-20 שנה
326	326	(3) הפירעון החודשי בגין ההלוואות המוכוונות
606	404	(4) כושר הפירעון החודשי הכוללי ²
280	78	(5) כושר הפירעון של הלוואה נוספת
43,458	12,106	(6) גובה הלוואה נוספת בריבית 6% ל-25 שנה ³
134,958	103,606	(7) סך האשראי לרכישת דירה

¹ לרוכשי דירות מבניה חדשה במסגרת הפרוגרמה של המשרד, ניתנת הלוואה נוספת בסך 40,000 ש"ח, שחציה ללא ריבית ל-30 שנה וחציה בריבית 4.5% ל-20 שנה.

² כהכנסה של הזכאים היה מקום לקחת את השכר הממוצע למשרת שכיר, או, אם מעדיפים שכר ממוצע סקטוריאלי, ראוי היה לקחת את הסקטור עם מספר המועסקים הגדול ביותר - שירותים ציבוריים וקהילתיים, שבו כ-40% מהמועסקים, ולא את הפיננסים ושירותים עסקיים שבו כ-12% מהמועסקים. יש להזכיר שההכנסה הממוצעת של הזכאים נמוכה משל כלל התושבים

³ ההנחה שביסוד החישוב היא כי העולים יוכלו לקבל הלוואות מאמצעי הבנקים ובאחריותם בנוסף על ההלוואות הקיימות - הנחה לא מבוססת כשהאמור בסיכון שולי גבוה במיוחד.

לוח 9

הסובסידיה, ההחזר החודשי והריבית במסלול משולב של שכירות ורכישה¹¹

מספר השנים בשכירות	הערך הנוכחי של הסובסידיה בשכירות	הערך הנוכחי של הסובסידיה בהלוואה	ההחזר החודשי בגין ההלוואה	שיעור הריבית על ההלוואה
1	1,452	17,853	143	0.547
2	2,820	16,485	152	1.042
3	4,109	15,197	160	1.491
4	5,323	13,983	168	1.901
5	6,466	12,840	175	2.277
10	11,259	8,047	206	3.760
15	14,813	4,493	229	4.781

(ד ו ל ר י ם) (% לשנה)

¹¹ החישוב מבוסס על ההנחות הבאות:

ההלוואה לעולים היא בסכום של 40,000 דולר ללא ריבית ל-25 שנה. שיעורה של ריבית השוק הוא 6 אחוזים לשנה. ניתן מענק חודשי לשכירות בסך 125 דולר. הסובסידיה שניתנת לשכירות נגרעת מהסובסידיה הגלומה בהלוואה על-ידי שינוי הריבית, וממילא משתנה ההחזר.

אם תגדל הסובסידיה לשכירות מ-125 ל-175 דולרים, אזי למשפחה שתגור בשכירות 5 שנים, שיעור הריבית על ההלוואה יגדל מ-2.277 אחוזים לשנה ל-3.094 אחוזים, וסכום ההחזר החודשי יגדל מ-175 ל-192 דולרים.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

כז' 20 בסיון תש"ן
20 ביוני 1990

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
ל.ס.כ.מ. מנהל הכללי

21-06-1990

ירושלים

אל: שר הבינוי והשיכון - מר אריאל שרון
✓ המנהל הכללי - מר עמוס אונגר

מאת: רחל הולנדר, מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי

שלום רב,

הנדון : סקר מחירים ושכ"ד מבוקשים עפ"י מודעות בעתונים

1. מצ"ב נתונים המתייחסים למחירי דירות ולשכר דירה מבוקשים על-פי מודעות בעתונים, בישובים: ירושלים, ת"א וערים עיקריות בגוש דן.
הנתונים המתפרסמים מתייחסים לדירות בנות 2-4 חדרים.

הסקר מתפרסם אחת לחודש.

2. סקר זה נערך עבור משרד הבינוי והשיכון ע"י חברה חיצונית ומתבסס על כל המודעות המתפרסמות בעתוני יום ו' (כולל המקומונים) במשך אותו חודש.

3. קיימים נתונים נוספים הנאספים במסגרת זו, שאינם נכללים בפרסום המצורף. נתונים אלה מתייחסים לישובים נוספים כגון: נתניה, רעננה, חיפה, אשדוד, אשקלון, באר שבע, וכן לכל גדלי הדירות.

כמו-כן ישנם נתונים על שכ"ד מבוקש לעסקים.

4. נתוני הסקר משמשים כיום בעיקר למטרות סטטיסטיות, להסקת מסקנות על שיעורי ההתייקרות במחירים ובשכ"ד לאורך זמן לצורך עדכון סיוע וכן למתן סדרי גודל עבור עבודת ועדת המחירים במשרד, קביעת מחירי דירות נ"ר ועוד.

5. שמושים נוספים אפשריים - המידע שבידינו כולל נתונים מלאים על כל דירה ודירה, כולל מספרי טלפון וכתובות. אם נרצה, נוכל לקבל את החומר אחת לשבוע.
ניתן להשתמש בחומר לאיתור דירות שעדיין פנויות, במידת הצורך

6. המסקנה העיקרית הינה שתהליך עליית המחירים נמשך בעיקר בדירות למכירה אך גם בדירות להשכרה. היצע הדירות למכירה בירושלים הולך ופוחת במידה רבה בעוד שבגוש דן ובת"א חל גידול בהיצע הדירות למטרה זו.
מלאי הדירות להשכרה התדלדל לאחרונה במיוחד בגוש דן.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

כ"ז בסיון תש"ן
20 ביוני 1990

אל: שר הבינוי והשיכון - מר אריאל שרון
המנהל הכללי - מר עמוס אונגר

מאת: רחל הולנדר, מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי

שלום רב,

הנדון: סקר מחירים ושכ"ד מבוקשים עפ"י מודעות בעתונים - א/א 1990

1. מצ"ב נתונים המתייחסים למחירי דירות ולשכר דירה מבוקשים על-פי מודעות בעתונים, בישובים: ירושלים, ת"א וערים עיקריות בגוש דן. הנתונים המתפרסמים מתייחסים לדירות בנות 2-4 חדרים.
הסקר מתפרסם אחת לחודש.
2. סקר זה נערך עבור משרד הבינוי והשיכון ע"י חברה חיצונית ומתבסס על כל המודעות המתפרסמות בעתוני יום ו' (כולל המקומונים) במשך אותו חודש.
3. קיימים נתונים נוספים הנאספים במסגרת זו, שאינם נכללים בפרסום המצורף. נתונים אלה מתייחסים לישובים נוספים כגון: נתניה, רעננה, חיפה, אשדוד, אשקלון, באר שבע, וכן לכל גדלי הדירות.
כמו-כן ישנם נתונים על שכ"ד מבוקש לעסקים.
4. נתוני הסקר משמשים כיום בעיקר למטרות סטטיסטיות, להסקת מסקנות על שיעורי ההתייקרות במחירים ובשכ"ד לאורך זמן לצורך עדכון סיוע וכן למתן סדרי גודל עבור עבודת ועדת המחירים במשרד, קביעת מחירי דירות נ"ר ועוד.
5. שמושים נוספים אפשריים - המידע שבידינו כולל נתונים מלאים על כל דירה ודירה, כולל מספרי טלפון וכתובות. אם נרצה, נוכל לקבל את החומר אחת לשבוע.
ניתן להשתמש בחומר לאיתור דירות שעדיין פנויות, במידת הצורך.
6. המסקנה העיקרית הינה שתהליך עליית המחירים נמשך בעיקר בדירות למכירה אך גם בדירות להשכרה. היצע הדירות למכירה בירושלים הולך ופוחת במידה רבה בעוד שבגוש דן ובת"א חל גידול בהיצע הדירות למטרה זו.
מלאי הדירות להשכרה התדלדל לאחרונה במיוחד בגוש דן.

7. יש לזכור שמדובר במחירים ובשכ"ד מבוקשים ולא במחירי עסקות בפועל
כשהאחרונים בד"כ נמוכים מהמבוקשים בכ- 20% (דירות למכירה) - 30%
(דירות להשכרה).

ב ב ר כ ה ,

רחל הולנדר

מנהלת המרכז למידע (בפועל)

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

כז' בסיון תש"ן
20 ביוני 1990

אל:

הנדון: מחירים ושכר דירה מבוקשים על פי מודעות בעתונים - מאי 1990

מחירי דירות מבוקשים (לוחות 1-4, 9, 11).

- * במאי 1990 נמשכה מגמת העליה במחירי הדירות המבוקשים.
במונחי דולרים, עלו המחירים בירושלים ב-2.9%, בגוש דן ב-2.1% ובתל-אביב ב-4.4%.
- * בשנה האחרונה (3-5/90 לעומת 3-5/89) עלו מחירי הדירות המבוקשים
במונחי דולרים בכ-30% בירושלים, בכ-20% בגוש דן ובכ-13% בעיר ת"א.
הגידול איפיין את כל גדלי הדירות, אולם בלט בגוש דן ובת"א במיוחד בדירות בנות 2 חדרים (35% ו-28%, בהתאמה). בירושלים היה שיעור הגידול גבוה מעט יותר בדירות בנות 3 חדרים (32%).
- * בשקלים, בניכוי עלית מדד המחירים לצרכן, חל בשנה האחרונה גידול
ריאלי של כ-23% בירושלים, כ-13% בגוש דן וכ-7% בעיר ת"א.
(להשוואה על פי נתוני הלמ"ס חל גידול ריאלי של 14.8% במדד מחירי הדירות).
- * מחיר מבוקש ממוצע לדירה בת 3 חדרים הגיע בחודשים האחרונים ל-
102,300 דולר בירושלים, ל-98,600 דולר בגוש דן ול-138,700 דולר בעיר ת"א.
מחירי דירות דומות שנרכשו ע"י זכאי משב"ש בתקופה זו הגיעו ל-82,500 בירושלים ול-75,600 בגוש דן, דהיינו נמוכים בכ-19% בירושלים ובכ-23% בגוש דן.
- שכר דירה מבוקש (לוחות 3 - 6, 9, 12)
- * במאי 1990 עלה שכ"ד המבוקש במונחי דולרים, בירושלים ב-6.7%,
בתל אביב ב-2.3% ובגוש דן ב-1.8%.
- * בשנה האחרונה (3-5/90 לעומת 3-5/89) עלה שכ"ד המבוקש במונחי
דולרים ב-16.4% בירושלים, ב-17.3% בגוש דן וב-5.3% בעיר ת"א.
הגידול אפיין את כל גדלי הדירות. בירושלים ובגוש דן בלט הגידול בשכ"ד לדירות בנות 3 ו-4 חדרים, בעיר ת"א חל גידול במיוחד בדירות בנות 2 חדרים.
- * בשקלים, בנכוי מדד המחירים לצרכן, חל בשנה האחרונה גידול ריאלי
של 10% בירושלים וכ-11% בגוש דן, בת"א לא חל כמעט שינוי בשכ"ד המבוקש הריאלי.

* שכר הדירה המבוקש לדירה בת 3 חדרים הגיע בחודשיים האחרונים ל- 446 דולר בירושלים ל- 434 דולר בגוש דן ל- 547 דולר בעיר ת"א.

שכ"ד לדירות דומות ששולם ע"י הזכאים למענקי השתתפות בשכ"ד ממשרד הבינוי והשיכון הגיע בתקופה זו ל- 335 דולר בירושלים ול- 267 דולר בגוש דן, דהיינו נמוך בכ- 25% בירושלים ובכ- 38% בגוש דן.

מספר מודעות בעתונים

* דירות למכירה: בירושלים חלה ירידה גדולה בהיצע הדירות למכירה בחמישה החודשים האחרונים (מ- 911 ב- 12/89 ל- 517 ב- 5/90). בגוש דן ובעיר ת"א חל גידול בהיצע הדירות למכירה בתקופה זו (מ- 1530 דירות ב- 12/89 ל- 2085 דירות ב- 5/90 בגוש דן ומ- 344 דירות ב- 12/89 ל- 633 דירות ב- 5/90 בעיר ת"א).

* דירות להשכרה: היצע הדירות להשכרה בישובים השונים נמוך ביותר, כאשר כל הדירות המוצעות להשכרה במשך החודש מושכרות מיד.

בגוש דן חלה ירידה גדולה מאד בהיצע החודשי של דירות להשכרה מ- 961 דירות ב- 12/89 ל- 379 דירות ב- 5/90, בת"א ובירושלים אין שינויים גדולים במשך התקופה: במאי 1990 הוצעו להשכרה 225 דירות בירושלים ו- 380 דירות בגוש דן.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

פירוט הממצאים

מצורף בזה סקר מחירי דירות ושכר דירה מבוקשים לפי מודעות שהתפרסמו בעיתונים במשך חודש מאי 1990, בישובים: ירושלים (חלוקה לפי שכונות), גוש דן (פירוט לפי ישובים) ובעיר תל-אביב. נכללות דירות בנות 2-4 חדרים.

החל מחודש אוקטובר 1989 חל שינוי בשיטת איסוף החומר. בשיטה החדשה נאסף חומר רב ומקיף יותר ויתכנו הבדלים בנתונים שנאספו בשיטות השונות (ראה הערות בלוחות השונים).

הנתונים שבסוגריים מבטאים את מספר המודעות בעתון.

פרק א. מחירים מבוקשים

1. בלוח א' מוצגים המחירים המבוקשים (במונחי דולרים) בממוצע לחדר לפי רבעונים ולפי אזורים. כמו-כן מוצגים בלוח אחוזי שינוי במחירים המבוקשים (במונחי דולרים) בחודש האחרון; בין שני הרבעונים האחרונים ובשנה האחרונה.

פירוט המחירים המבוקשים לדירות לפי גדלים (מספר חדרים), בתקופה ינואר 1986 מאי 1990 ושיעורי השינוי בהם - מופיע בלוח 11.

בלוח 9 מופיע מחיר ממוצע לדירה בת 3 חדרים שנרכשה ע"י זכאי משרד הבינוי והשיכון, הנהנים מסיוע לדיור.

תקופת הסקר	ירושלים (אלפי דולר)	גוש דן (אלפי דולר)	תל-אביב ¹ (אלפי דולר)
1986 - ממוצע שנתי	16.9	17.2	25.6
1987 - ממוצע שנתי	19.3	19.9	30.7
1988 - ממוצע שנתי	24.0	25.2	38.3
1989 - ממוצע שנתי	27.1	28.9	42.8
1990 - ממוצע שנתי	33.9	33.3	47.6
1986 - 1 - 3	17.5	17.0	24.4
1986 - 4 - 6	16.7	17.2	26.5
1986 - 7 - 9	16.6	17.1	25.9
1986 - 10 - 12	17.0	17.6	26.3
1987 - 1 - 3	18.5	18.7	27.6
1987 - 4 - 6	18.7	19.3	29.2
1987 - 7 - 9	19.5	20.0	31.4
1987 - 10 - 12	20.5	21.5	34.7
1988 - 1 - 3	21.8	23.1	35.9
1988 - 4 - 6	23.4	24.1	37.5
1988 - 7 - 9	25.0	25.9	39.5
1988 - 10 - 12	25.8	27.7	40.6
1989 - 1 - 3	26.1	27.5	39.9
1989 - 4 - 6	26.7	28.7	43.1
1989 - 7 - 9	27.3	29.1	42.7
1989 - 10 - 12 (2)	31.4	30.7	47.5
1990 - 1 - 3	33.0	32.6	46.7
1990 - מרץ	33.9	33.2	45.6
1990 - אפריל	34.7	34.1	48.0
1990 - מאי	35.7	34.8	50.1
% השינוי בחודש האחרון (בין 4/90 ל-5/90)	2.9%	2.1%	4.4%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים	8.4%	6.3%	-0.2%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 5-3/1989 לבין 5-3/1990)	30.3%	19.7%	13.2%
% השינוי בין 1988 ל-1989	13.0%	14.6%	11.7%

(1) משקל השכונות הצפוניות בסה"כ המודעות בעיתון המתייחסות לעיר תל-אביב, גבוה יחסית, ומכאן המחיר הממוצע הגבוה לחדר בעיר זו.
 (2) ב-10/89 שונתה שיטת איסוף הנתונים. כדי לקבל מחירים ממוצעים לחדר שהם המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מ-10/89, בירושלים ב-1.106, בגוש דן ב-1.015 ובת"א ב-1.045. בחישוב שיעורי השינוי-הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות.

2. שינויים במחירים המבוקשים לפי מודעות בעתון בשנים 1984 - 1989/דירה בת 3 חדרים

להלן סקירת ממוצע המחירים המבוקשים לדירות בנות 3 חדרים בשנים האחרונות:
 א. בדולרים (שהינם המטבע שבו ננקבים המחיר ושכר הדירה המבוקשים ב- 98% מהמקרים).
 ב. בשקלים במחירים ריאליים.

א. שינויים בשנים האחרונות במחירים המבוקשים לדירות בנות 3 חדרים - בדולרים

לוח ב'

דירות בנות 3 חדרים (מודעות בעתון) - דולרים			
מחירים מבוקשים ואחוזי שינוי			שנה
תל-אביב	גוש דן	ירושלים	
76,000	51,000	53,000	1984
69,000 (-9%)	51,000 (--)	50,000 (-6%)	1985
74,100 (+7%)	48,500 (-5%)	47,900 (-4%)	1986
87,300 (+17.8%)	56,100 (+15.7%)	55,600 (+16.1%)	1987
108,900 (24.7%)	71,500 (+27.5%)	69,800 (+25.5%)	1988
125,100 (+14.9%)	83,900 (+17.3%)	77,500 (+11.0%)	1989
			% השינוי במשך השנה האחרונה '89
(8.3%)	(12.1%)	(17.5%)	

(1) אחוז השינוי בין המחיר הממוצע ברבעון הראשון של 1989 לעומת הרבעון הראשון של 1990.

בירושלים ובגוש דן, היו עד 1988, מחירים מבוקשים דומים במוצע לדירות בנות 3 חדרים (ב- 1987 56,000 דולר הן בירושלים והן בגוש דן וב- 1988 69,800 דולר בירושלים ו- 71,500 דולר בגוש דן). ב-1989 גדל הפער במחירים בין ירושלים וגוש דן כשהמחירים בגוש דן גבוהים בכ-8% מאלו שבירושלים. ברבעון הראשון של 1990 גבוהים המחירים המבוקשים בירושלים ב-1.3% מאלו שבגוש דן. בת"א המחירים המבוקשים גבוהים יותר כל השנים בהשוואה לירושלים ולגוש דן.

במונחי דולרים, חלה בירושלים ירידה במחירים המבוקשים בשנים 1984 - 1986: ירידה של 6% בין 1984 ל- 1985 וירידה נוספת של 4% בין 1985 ל- 1986.

בגוש דן לא חלו שינויים בין 1984 ל- 1985 אולם בין 1985 ל- 1986 חלה ירידה של 5%.

בתל-אביב היו מגמות מעורבות: ירידה של 9% במחירים הממוצעים בין 1984 ל-1985 ועליה של 7% בין 1985 ל- 1986.

בשנת 1987 - ובמדה רבה יותר בשנת 1988 - חלה עליה במחירי הדירות המבוקשים בכל הישובים שבסקר. בירושלים - עליה של 16% ב- 1987 ו- 26% ב- 1988; בגוש דן - עליה של 16% ב- 1987 ו- 28% ב- 1988 ובעיר תל-אביב - עליה של 18% ו- 25%, בהתאמה, לכל אחת מהשנים.

ב- 1989, נמשכה מגמת העליה במחירים הממוצעים הנקובים בדולרים, אם כי בקצב נמוך יותר בהשוואה לשנת 1988, כנראה עקב הפיחותים בערך השקל בהשוואה לדולר במשך שנת 1989.

ב. שינויים בשנים האחרונות במחירים המבוקשים הנקובים בשקלים במונחים ריאליים (חלק א' בלוח ג')

השוואת מחירי הדירות המבוקשים בשקלים במונחים ריאליים (בניכוי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן) בשנים האחרונות, מצביעה על תמונה שונה.

בין 1984 ל- 1985 היתה מגמה מעורבת: בירושלים - ירידה של 1%; בתל-אביב ירידה של 5% ואילו בגוש דן עליה של 5%. לעומת זאת בין 1985 ל- 1986 הוזלו ריאלי מחירי דירות בנות 3 חדרים, בכל הישובים הנכללים בסקר: ב- 17% בירושלים, ב- 18% בגוש דן וב- 7% בתל-אביב.

ב- 1987 וב- 1988 השתנתה המגמה - מחירי דירות בנות 3 חדרים עלו ריאלי בכל קבוצות הישובים הן ב- 1987 והן ב- 1988. ב- 1989 נמשכה מגמה זו בשיעורים גבוהים הרבה יותר (עליה ריאלי של 11% בירושלים, 17% בגוש דן ו- 15% בת"א).

חלק ב' מחירי דירות בנות 2 ^{1/2} - 3 חדרים לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה			חלק א' מחירים מבוקשים לדירות בנות 3 חדרים לפי מודעות בעיתון			אחוז שינוי לעומת תקופה קודמת
תל-אביב	גוש דן	ירושלים	תל-אביב	גוש דן	ירושלים	
(-5%)	(+1%)	(-1%)	(-5%)	(+5%)	(-1%)	1985
(-12%)	(-17%)	(-12%)	(-7%)	(-18%)	(-17%)	1986
(+3.1%)	(-0.2%)	(-2.6%)	(+6.3%)	(+4.4%)	(+4.7%)	1987
(+3.9%)	(+4.6%)	(+4.2%)	(+6.4%)	(+8.6%)	(+7.0%)	1988
(+12.1%)	(+17.2%)	(+18.0%)	(14.8%)	(17.2%)	(+10.9%)	1989

(1) בנכוי השינויים במדד המחירים לצרכן.

בטבלה שלהלן מוצגים מחירים ששולמו בפועל עבור דירות בנות 3 חדרים שנרכשו בשנים 1984 - 1989 על פי סקרי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בהשוואה למחירים מבוקשים על פי מודעות בעיתונים.

לוח ד': מחירים בשהלים שוטפים - השוואת מודעות בעיתונים עם נתוני למ"ס

חלק ב' מחירי דירות בנות 2 ^{1/2} - 3 חדרים לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה			חלק א' מחירים מבוקשים לדירות בנות 3 חדרים לפי מודעות בעיתון			שנה / רבעון
ירושלים	גוש דן	תל-אביב	ירושלים	גוש דן	תל-אביב	
14,160	13,430	16,910	14,420	13,870	20,670	1984
56,680	54,780	65,170	57,890	59,050	79,890	1985
74,040	67,040	85,380	71,260	72,150	110,230	1986
86,100	80,105	104,850	89,460	90,265	140,466	1987
104,320	97,375	126,650	111,330	114,040	173,700	1988
147,700	136,900	170,370	148,470	160,730	239,650	1989

(1) בנכוי השינויים במדד המחירים לצרכן.

4. השוואת המחירים בין שני המקורות בשהלים שוטפים (לוח ד)

המחירים המבוקשים לדירות בנות 3 חדרים על פי מודעות בעיתון גבוהים, בדרך כלל, מהעסקות בפועל עפ"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. ההפרש נובע, כנראה, מהעובדה שהמחירים על פי מודעות בעיתון הינם מחירים מבוקשים (לפני ההתמקחות) ואינם מחירי העסקה הסופית.

ההפרשים גבוהים במיוחד בעיר תל-אביב (ב- 22%-37%). ההפרש גדל בשנתים האחרונות) וגבוהים פחות בגוש דן (3%-17%) ובירושלים (9% עד -4%).

5. השוואת השינויים הריאליים במחירים בין שני המקורות (לוח ג)

בין השנים 1984 ל- 1986 דומות מגמות השינוי במחירי הדירות בפועל על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לאלו שצויינו לעיל ביחס למודעות בעיתונים (אם כי שיעורי השינוי שונים).

בין 1986 ל- 1987 ישנם הבדלים במגמות השינוי במחירים, בין שני מקורות מידע אלה. בעוד שלפי מודעות בעיתון חלה עליה ריאלית בכל הישובים שנכללו בסקר בתקופה זו - הרי שלפי הלמ"ס המגמות הינן מעורבות: בין 1986 ל-1987 חלה עליה ריאלית בשיעור 3% בעיר ת"א; בגוש דן כמעט לא חל שינוי בשנים אלו ואילו בירושלים נמשכה הירידה הריאלית, שהגיעה ל-2.6.

בין 1987 ל-1988 עלו המחירים ריאלית, הן על פי מודעות בעיתונים והן על פי נתוני הלמ"ס, בכל הישובים, כששיעורי העליה הריאלית גבוהים יותר על-פי המודעות בעיתונים. בין 1988 ל-1989 התחזקה מגמה זו. שיעורי הגידול הריאלי במחירים עפ"י המודעות בעיתונים נעו בין 11% ל-17% (בהתאם קב" הישוב). עפ"י נתוני הלמס חל גידול ריאלי שנע בין 12% ל-18% (בהתאם לקב" הישוב).

4. השוואה למחירי דירות שנרכשו על ידי זכאי משרד הבינוי והשיכון

א. להשוואה מצו"ב לוחות 9 ו-10 המציגים מחירים ממוצעים לדירות בנות 3 חדרים שנרכשו בפועל על ידי מממשי הלוואות של משרד הבינוי והשיכון בשנים האחרונות, בישובים ובשכונות הנכללים בסקר.

מחירי הדירות שנרכשות בפועל ע"י זכאי משרד הבינוי והשיכון נמוכים ממחירי הדירות המבוקשים על פי מודעות בעיתון בכל הישובים.

המחיר הממוצע לדירה (בת 3 חדרים) שנרכשה בפועל על ידי מבצעי הלוואות היווה בשנת 1989 74% מהמחיר הממוצע שבוקש על פי מודעות בעיתונים (לוח 10). בשנים 1985-1988 היוו מחירי הדירות הנרכשות ע"י זכאים 79%, 83%, 75% ו-73%, בהתאמה, ממחירי הדירות המבוקשים. ההפרש במחירים בין שני מקורות המידע גבוה במיוחד בעיר תל-אביב (53% ב-1989), כנראה מהסיבות הבאות:

(א) המחיר על פי מודעות בעיתון הינו מחיר מבוקש (לפני ההתמקחות) ואינו מחיר העסקה הסופי; ראה גם הערות לנתוני ההשוואה עם סקר מחירים של הלמ"ס.

(ב) מהעובדה שחלק מזכאי משרד הבינוי והשיכון רוכשים, כנראה, דירות בסטנדרט נמוך, ובאזורים פחות יוקרתיים, יחסית, לכלל רוכשי הדירות בשכונה או ביישוב נתונים (ראה הפרשים בין מחיר מבוקש לבין מחיר ביצוע בתל-אביב).

.ב.

בשנת 1989 חלה עליה של כ-18% במחירי דירות בנות 3 חדרים שנכשו בפועל על ידי זכאי משרד הבינוי והשיכון (בישובים הנכללים בסקר), בהשוואה לממוצע שנת 1988 (66,000 דולר ו-56,000 דולר, בהתאמה, לוח 9). בכך נמשכה מגמת העליה במחירי דירות אלה שאיפיינה גם את שנת 1988 (+17.9%). ברבעון בראשון של 1990 הגיעו מחירי דירות אלו ל-74,000 דולר, דהיינו גידול של 12% בהשוואה לממוצע 1989.

פרק ב. שכר דירה מבוקש

בלוח ה מוצג שכר הדירה המבוקש (במונחי דולרים) בממוצע לחדר לפי רבעונים ולפי אזורים.

כמו - כן מוצגים אחוזי השינוי בשכר הדירה המבוקש במונחי דולרים בחודש האחרון; בין שני הרבעונים האחרונים ובשנה האחרונה.

פירוט שכר הדירה המבוקש לדירות לפי גדלים (מספר חדרים) בתקופה ינואר 1986 - מאי 1990 ושיעורי השינוי בהם - מופיע בלוח 12.

בלוח 9 א' מופיע שכ"ד הממוצע לדירה בת 3 חדרים שנשכרה ע"י זכאי משב"ש, הנהנים ממענקי השתתפות בשכ"ד.

הנתונים בסוגריים מבטאים את מספר המודעות בעיתון.

לוח ה:שכר דירה מבוקש ממוצע לחדר בתקופה ינואר 1986 - מאי 1990, לפי רבעונים

תקופת הסקר	ירושלים (דולרים)	גוש דן (דולרים)	תל-אביב (דולרים)
1986 - ממוצע שנתי	70.5	67.7	104.0
1987 - ממוצע שנתי	90.0	101.2	144.6
1988 - ממוצע שנתי	121.4	121.8	172.4
1989 - ממוצע שנתי	130.6	126.6	176.9
1990 - ממוצע שנתי	145.1	141.5	188.6
1986 - 3 - 1	66.1	59.2	101.7
6 - 4	66.0	64.4	100.6
9 - 7	76.3	73.6	102.9
12 - 10	79.4	74.0	110.7
1987 - 3 - 1	76.5	91.6	125.8
(2) 6 - 4	80.7	90.2	145.5
9 - 7	96.1	108.0	148.5
12 - 10	106.2	114.9	158.8
1988 - 3 - 1	110.7	111.4	165.1
6 - 4	120.5	115.9	167.6
9 - 7	124.6	128.8	176.4
12 - 10	129.9	130.9	180.7
1989 - 3 - 1	124.7	123.4	181.6
6 - 4	130.9	128.4	180.4
9 - 7	130.6	130.8	171.8
(1) 12 - 10	136.1	127.4	189.7
1990 - 3 - 1	141.6	136.2	187.2
מרץ 1990	147.5	141.6	188.0
אפריל	145.5	148.0	188.4
מאי	155.3	150.7	192.8
% השינוי בחודש האחרון (בין 4/90 ל-5/90)	6.7%	1.8%	2.3%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים	8.1%	11.6%	1.1%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 5-1989/3 ל-5-1990/3)	16.4%	17.3%	5.3%
% השינוי בין 1989 ל-1988	7.6%	3.9%	2.6%

(1) ב-10/89 שונתה שיטת איסוף הנתונים. כדי לקבל מחירים ממוצעים לחדר שהם המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מ-10/89 בירושלים ב-1.06, בת"א ב-1.091 ובגוש דן ללא שינוי. בחישוב שיעורי השינוי - הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות.

(2) מבוסס על חודש יוני 1987 בלבד.

הערה ללוח ה:

שיעור העליה בשכר הדירה בשנה האחרונה נקבע ע"י השוואת ממוצע שכ"ד בחודשים אוקטובר-דצמבר 1989 עם ממוצע החודשים אוקטובר-דצמבר 1988.

השימוש ב"רבעונים" (נתונים ממוצעים לשלושה חודשים) לאמידת שיעורי השינוי בשכר הדירה - מטרתו לנטרל גורמים מקריים העשויים להשפיע על הנתונים שנסקרו בחודש אחד כלשהו.

סקר מחירים - רשימת לוחות (מאי 1990)

(הנתונים המופיעים בלוחות בסוגריים מבטאים את מספר המודעות שעליהן מתבססים הנתונים).

מחירי דירות ושכר דירה - על פי מודעות בעיתון.

- 1 - 2 ממוצע מחירי דירות מבוקשים באלפי דולרים במאי 1990 לפי מספר חדרים ושכונה/ישוב, בהתאמה לירושלים ולת"א וגוש דן.
- 3 - 4 ממוצע מחירים מבוקשים באלפי דולרים לדירות בנות 3 חדרים בשנה אחרונה לפי חודשים ולפי שכונה/ישוב, בהתאמה לירושלים ולת"א וגוש דן.
- 5 - 6 ממוצע שכר דירה מבוקש בדולרים במאי 1990 לפי מספר חדרים ושכונה/ישוב, בהתאמה לירושלים ולת"א וגוש דן.
- 7 - 8 ממוצע שכר דירה מבוקש בדולרים לדירות בנות 3 חדרים בחודשים האחרונים לפי חודשים ולפי שכונה/ישוב, בהתאמה לירושלים ולת"א וגוש דן.
11. מחיר מבוקש ממוצע לגדלי דירות שונים בשנים 1986/90 לפי רבעונים בירושלים, ת"א וגוש דן.
12. שכ"ד מבוקש ממוצע לגדלי דירות שונים בשנים 1986/90 לפי רבעונים בירושלים, ת"א וגוש דן.

מחירי דירות - מממשי הלואות משרד הבינוי והשיכון.

9. מחירי דירות בנות 3 חדרים שנרכשו על ידי זכאי משרד הבינוי והשיכון בחודשים האחרונים לפי שכונה/ישוב (אלפי דולרים).
- 9 א' שכר דירה - לדירות בנות 3 חדרים שנשכרו ע"י זכאי משרד הבינוי והשיכון (הנהנים ממענקים לשכ"ד) בחודשים האחרונים לפי שכונה/ישוב (דולרים).
10. השוואה בין מחירים ממוצעים לדירות בנות 3 חדרים לפי מודעות בעיתון ולפי ביצועי זכאים במיון שכונה/ישוב (אלפי דולרים) - 1989.
13. השוואה בין שכר דירה ממוצע לדירות בנות 3 חדרים לפי מודעות בעיתון ולפי ביצועי זכאים הממשים השתתפות בשכ"ד במיון שכונה/ישוב (דולרים) - 1989.

1990 (אלפי דולרים)

מחירים מבוקשים לדירות בחודש מאי

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.013 שקל

מחיר ממוצע לחדר	4	3.5	3	2.5	2	מספר חדרים ישוב/שכונה
(30)31.7	(10)140	(2)99	(11)87		(7)64	גזן
(6)25.4	(3)103	(1)80	(2)78			פת
(65)25.0	(34)96	(3)80	(25)77		(3)63	נוה יעקב
(5)29.7	(4)109		(1)120			שמואל הנביא
(57)33.4	(12)127	(5)107	(21)79	(5)182	(14)64	קרית יובל
(52)33.0	(17)135	(9)109	(26)99			גילה
(2)38.6	(1)155		(1)115			רוממה
(17)43.9	(5)249	(1)165	(9)107	(1)89	(1)63	בקעה
(27)37.7	(13)147	(4)114	(9)120		(1)98	ארמון הנציב
(48)37.3	(16)138	(7)124	(20)118	(1)87	(4)85	רמות
(8)39.9	(8)160					הר נוף
(5)39.0	(1)165	(1)130	(2)115	(1)100		גבעת מרדכי
(2)33.8		(1)120	(1)100			סן סמון
(7)43.5	(2)168	(2)140	(2)143	(1)115		קרית משה
(12)44.6	(2)205	(2)144	(8)132			רמת שרת
(18)41.8	(9)166		(9)126			גבעה צרפתית
(21)37.5	(7)175	(1)160	(13)100			תלפיות
(3)45.4	(2)173		(1)150			מושבה גרמנית
(12)43.2	(6)199	(2)125	(4)111			בית וגן
(20)40.7	(10)151	(1)140	(7)123	(1)100	(1)143	רמת אשכול
(6)45.9	(2)195	(2)178	(1)115	(1)95		רסקו
(15)44.0	(4)170	(4)159	(7)132			בית הכרם
(20)54.5	(4)236		(9)162	(5)118	(2)133	רחביה
(5)49.9	(4)189		(1)180			רמת דניה
(29)27.3	(4)104	(9)101	(13)80	(2)64	(1)65	מעלה אדומים
(20)35.2	(8)133	(2)120	(10)111			פסגת זאב
(4)28.5	(2)108		(2)90			גבעת זאב
(516)35.7	(190)143	(59)119	(215)105	(18)123	(34)74	ממוצע באלפי דולרים
72	288	240	210	248	148	ממוצע באלפי שקלים חדשים

1990 (אלפי דולרים)

מחירים מבוקשים לדירות בחודש מאי

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.013 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	מחיר ממוצע לחדר
<u>תל - אביב</u>						
יפו	(9)67	(14)63	(74)100	(25)137	(24)113	(146)32.8
מעוז אביב	(6)66	(4)91	(30)130	(11)131	(39)183	(90)42.8
רמת אביב	(2)128	(1)130	(30)160	(9)170	(28)210	(70)52.6
צפון	(58)133	(29)147	(88)166	(33)195	(35)220	(243)58.4
בבלי	(15)132	(13)147	(30)183	(12)198	(14)256	(84)61.5
ממוצע באלפי דולרים	(90)122	(61)124	(252)144	(90)169	(140)193	(633)50.1
ממוצע באלפי שקלים חדשים	245	249	289	340	388	101
<u>גוש - דן</u>						
בת ים	(25)65	(55)82	(125)90	(38)110	(55)131	(298)31.4
בני ברק	(15)73	(14)86	(65)94	(10)126	(18)131	(122)32.9
פתח תקוה	(14)70	(22)82	(133)97	(55)113	(96)141	(320)33.4
חולון	(19)79	(28)91	(144)98	(43)124	(86)145	(320)34.7
כפר סבא	(1)65	(1)83	(40)94	(6)117	(54)131	(102)32.3
רמת גן	(43)93	(51)109	(89)130	(30)147	(69)167	(282)43.2
גבעתיים	(17)98	(14)116	(32)135	(18)163	(24)190	(105)46.7
ראשון לציון	(5)81	(11)86	(126)98	(83)111	(144)130	(369)32.5
רחובות	(2)69	(5)80	(84)87	(23)116	(53)126	(167)30.6
ממוצע באלפי דולרים	(141)81	(201)93	(838)100	(306)121	(599)140	(2085)34.8
ממוצע באלפי שקלים חדשים	164	187	201	243	283	70
<u>תל-אביב - גוש דן</u>						
ממוצע באלפי דולרים	(231)97	(262)100	1090)110	(396)132	(739)150	(2718)38.4
ממוצע באלפי שקלים חדשים	195	202	221	265	303	77

מחירי דירות בנות 3 חדרים באלפי דולרים - לפי מועדות בעיתון ירושלים

מאי 1990	אפריל 1990	מרץ 1990	פברואר 1990	ינואר 1990	דצמבר 1989	נובמבר 1989	1990 מוצט	1989 מוצט	1988 מוצט	1987 מוצט	1986 מוצט	1985 מוצט	1984 מוצט	שם ישוב/שכונה
(11)87	(12)80	(23)83	(11)86	(26)76	(29)72	(37)69	(83)81	(260)63	(135)51	(143)35	(176)34	(83)34	(8)27	גונן
(2)78	(3)79	(7)77	(4)77	(17)76	(12)76	(10)73	(33)77	(76)67	(43)51	(59)38	(83)37	(60)36	(24)34	פת
		(1)80		(2)71	(2)79		(3)74	(54)72	(17)68	(5)51	(4)43			מעגלי יונה
(25)77	(20)74	(30)73	(27)70	(35)71	(32)67	(42)66	(137)73	(306)58	(349)45	(209)35	(260)32	(141)33	(102)33	נוה יעקב
(1)120	(4)91	(7)87	(1)69	(12)95	(10)94	(11)115	(25)92	(64)97	(19)64	(33)38	(15)40	(13)41	(4)37	שמואל הנוביא
(21)79	(24)76	(32)85	(20)75	(34)76	(46)71	(46)67	(131)79	(649)57	(654)48	(510)36	(577)35	(273)36	(116)39	קרית יובל
(26)99	(17)100	(20)97	(17)94	(34)90	(45)87	(51)85	(114)95	(633)77	(685)68	(491)51	(447)44	(361)44	(195)43	גילה
(1)115	(3)104	(4)120	(3)117	(6)109	(7)110	(8)117	(17)112	(73)96	(52)67	(44)61	(47)50	(23)48		רוממה
(9)107	(8)100	(11)102	(12)98	(11)93	(18)101	(13)157	(51)100	(242)87	(311)74	(139)60	(176)47	(141)51	(66)52	בקעה
(9)120	(8)104	(6)96	(18)97	(18)96	(19)88	(24)88	(59)101	(328)79	(326)71	(269)55	(286)47	(2)50	(120)45	ארמון הנציב
(20)118	(14)113	(22)113	(8)108	(23)102	(33)98	(42)92	(87)111	(427)86	(506)74	(398)61	(321)50	(297)50	(178)49	רמות
	(1)110	(2)123		(2)118	(3)118	(4)108	(5)118	(25)107	(58)89	(11)74	(1)60	(5)58		הר נוף
(2)115	(3)105	(4)109	(3)103	(1)100	(5)99	(5)97	(13)107	(78)100	(85)77	(88)59	(117)54	(106)53	(91)53	גבעת מרדכי
(1)100	(3)117	(1)92	(2)130	(6)100	(7)95	(5)94	(13)108	(37)92	(36)77	(46)50	(58)48	(33)49		סן סמון
(2)143	(1)100	(1)110		(6)110	(5)114	(11)124	(10)116	(122)106	(119)84	(83)72	(58)62	(54)65		קרית משה
(8)132	(7)130	(5)133	(4)134	(2)119	(4)127	(7)124	(26)131	(48)110	(20)85	(44)72	(76)61	(99)58	(51)61	רמת שרת
(9)126	(3)133	(4)123	(5)112	(8)109	(5)113	(7)107	(29)119	(75)94	(109)79	(63)66	(156)57	(120)57	(68)60	גבעה צרפתית
(13)100	(16)105	(8)88	(15)101	(17)87	(24)85	(25)90	(69)97	(226)87	(187)71	(117)55	(124)50	(66)57	(95)57	תלפיות
	(4)120	(5)112	(5)109	(6)118	(6)135	(8)137	(20)115	(114)105	(149)84	(128)74	(110)64	(107)63		קמפון הישנה
(1)150	(1)150			(2)128	(3)125	(5)111	(4)139	(30)99	(96)99	(53)85	(39)62	(39)70		מושב גרמנית
(4)111	(7)118	(4)124	(4)120	(5)94	(4)121	(7)110	(24)113	(112)93	(167)89	(86)74	(60)64	(79)60	(29)61	בית וגן
(7)123	(5)119	(10)126	(4)108	(7)117	(5)127	(14)115	(33)120	(98)103	(152)87	(99)69	(135)59	(130)61	(96)62	רמת השכול
(1)115	(3)133	(3)138	(3)118	(7)128	(4)132	(6)135	(17)128	(51)105	(112)85	(116)74	(102)64	(79)61	(21)59	רסקו
(7)132	(10)132	(10)142	(8)135	(10)138	(7)124	(12)122	(45)136	(121)104	(204)89	(80)78	(130)69	(110)66	(83)68	בית הכרם
(9)162	(6)146	(6)155	(6)156	(8)152	(17)160	(19)145	(35)155	(115)136	(106)104	(110)101	(88)81	(90)80	(142)79	רחביה
(1)180							(1)180	(1)107	(3)84	(2)85	(6)69	(2)85		רמת דניה
(13)80	(13)77	(15)81	(24)75	(29)73	(41)70	(39)71	(94)76	(195)68	(120)54	(115)44	(112)37	(41)39		מעלה אדומים
(10)111	(6)98	(11)101	(7)94	(14)96	(17)90	(14)86	(48)100	(146)81	(270)72	(130)59	(56)48			פסגת זאב
(2)90	(1)83	(1)83	(2)80	(1)75	(3)80	(5)89	(7)83	(49)75	(9)59	(21)58	(12)43			גבעת זאב

מוצט	באלפי	דולרים	סה"כ	מקרים										
105	100	98	94	91	90	92	97	80	70	55	48	51	53	
(215)	(203)	(253)	(213)	(349)	(413)	(477)	(1233)	(4755)	(5099)	(3692)	(3832)	(2554)	(1489)	

מחירי דירות בנות 3 חדרים באלפי דולרים - לפי מועדות בעיתון
ת"א-גוש דן

שם ישוב/שכונה	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	נובמבר 1989	דצמבר 1989	ינואר 1990	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990
תל - אביב														
יפו	(32)40	(45)38	(36)38	(59)41	(65)50	(39)73	(338)93	(3)78	(5)103	(36)80	(74)99	(80)92	(74)86	(74)100
מועזת אביב	(13)59	(49)64	(49)64	(47)81	(8)80	(141)95	(125)122	(24)92	(24)94	(17)113	(28)121	(25)117	(25)125	(30)130
רמת אביב	(200)74	(231)70	(340)72	(228)88	(299)108	(264)128	(114)157	(21)145	(18)154	(18)157	(19)155	(23)157	(24)157	(30)160
צפון	(280)82	(264)77	(583)79	(646)92	(859)118	(726)137	(339)165	(57)150	(62)157	(50)161	(66)163	(66)166	(69)168	(88)166
בבל'י	(49)84	(45)82	(33)83	(74)94	(41)131	(137)142	(117)173	(23)148	(22)144	(16)157	(24)168	(27)171	(20)178	(30)183
ממוצע באלפי דולרים	77	71	75	88	112	129	136	136	141	133	135	133	134	144
סה"כ מקרים	(561)	(598)	(1041)	(1054)	(1272)	(1307)	(1033)	(128)	(131)	(137)	(211)	(221)	(212)	(252)

שם ישוב/שכונה	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	נובמבר 1989	דצמבר 1989	ינואר 1990	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990
גוש - דן														
בת ים	(314)45	(460)44	(294)42	(263)48	(236)63	(540)76	(610)84	(101)78	(102)80	(76)81	(152)82	(118)81	(139)87	(125)90
בני ברק	(58)46	(68)53	(55)48	(107)54	(63)59	(196)81	(262)89	(39)82	(42)80	(38)84	(50)86	(54)89	(55)89	(65)94
פתח תקוה	(321)45	(407)47	(260)45	(347)50	(330)68	(628)82	(513)93	(99)82	(85)82	(71)87	(112)89	(89)94	(108)95	(133)97
חולון	(387)51	(467)49	(371)46	(383)51	(402)68	(598)84	(563)96	(101)84	(66)85	(51)92	(96)91	(151)96	(121)98	(144)98
כפר סבא	(118)44	(53)43	(28)50	(117)53	(55)64	(171)80	(113)92	(26)83	(26)85	(20)87	(16)82	(22)93	(15)104	(40)94
רמת גן	(239)66	(339)62	(210)59	(297)69	(276)84	(521)105	(365)120	(101)108	(67)112	(52)111	(79)114	(76)119	(69)122	(89)130
גבעתיים	(155)68	(227)65	(121)64	(190)78	(127)97	(297)114	(170)127	(52)116	(37)122	(27)122	(37)125	(36)124	(38)129	(32)135
ראשון לציון	(131)46	(130)44	(129)45	(180)50	(261)67	(432)79	(432)94	(92)80	(59)84	(46)86	(83)92	(83)93	(94)95	(126)98
רחובות	(9)45	(26)48	(49)55	(43)77	(294)76	(63)75	(303)87	(27)108	(58)86	(27)108	(70)87	(67)83	(55)84	(84)87
ממוצע באלפי דולרים	51	51	48	56	71	86	96	87	89	93	92	95	97	100
סה"כ מקרים	(1723)	(2160)	(1494)	(1933)	(1793)	(3677)	(3331)	(674)	(542)	(408)	(695)	(696)	(694)	(838)

שם ישוב/שכונה	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	נובמבר 1989	דצמבר 1989	ינואר 1990	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990
ת"א-גוש דן														
ממוצע באלפי דולרים	58	55	59	67	88	98	105	95	99	103	102	104	106	110
סה"כ מקרים	(2284)	(2758)	(2535)	(2987)	(3065)	(4984)	(4364)	(802)	(673)	(545)	(906)	(917)	(906)	(1090)

1990 (בדולרים)

שכר דירה מבוקש לדירות לא מרוהטות בחודש מאי

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.013 שקל

שכ"ד ממוצע לחדר	4	3.5	3	2.5	2	מספר חדרים ישוב/שכונה
(11)160.5		(2)525	(4)470	(1)360	(4)348	גונן
(7)128.0	(1)400	(1)350	(4)381	(1)375	(1)375	נוה יעקב
(4)154.8	(1)350		(1)500	(2)365	(2)365	שמואל הנביא
(21)124.4	(4)425	(1)350	(12)379	(2)350	(2)290	קרית יובל
(10)153.1	(3)583		(6)447	(1)500		גילה
(4)142.3		(2)500	(2)425			רוממה
(6)167.2			(4)438	(1)550	(1)400	בקעה
(12)152.4	(2)515	(2)525	(6)448		(2)375	ארמון הנציב
(15)142.6	(3)473	(1)475	(10)435		(1)400	רמות
(6)134.9	(4)506	(1)500	(1)480			הר נוף
(8)136.2	(2)475	(1)450	(5)434			גבעת מרדכי
(11)153.6	(5)595	(1)500	(5)482			קרית משה
(7)134.9	(2)675		(5)364			רמת שרת
(3)145.8	(3)583					גבעה צרפתית
(8)145.2	(1)700		(6)418		(1)300	תלפיות
(4)188.7	(1)800	(1)600	(2)575			מושבה גרמנית
(8)149.9	(2)625	(3)467	(3)487			בית וגן
(12)171.2	(5)650		(4)481	(1)500	(2)400	רמת אשכול
(7)154.0	(3)617	(2)535	(2)465			רסקו
(21)174.7	(5)655	(3)617	(11)520		(2)413	בית הכרם
(30)188.8	(3)530	(1)800	(16)577	(6)483	(4)400	רחביה
(2)197.1	(1)750		(1)620			רמת דניה
(4)124.0	(1)450	(1)350	(1)400		(1)300	מעלה אדומים
(3)133.3			(3)400			פסגת זאב
(1)140.0			(1)420			גבעת זאב
(225)155.3	(52)569	(23)513	(115)463	(12)459	(23)368	ממוצע בדולרים
313	1146	1032	931	924	740	ממוצע בשקלים חדשים

שכר דירה מבוקש לדירות לא מרוהטות בחודש מאי 1990 (בדולרים)

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.013 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	שכ"ד ממוצע לחדר
תל - אביב						
יפו	(10)340	(8)350	(8)429		(4)548	(30)150.4
מעוז אביב	(2)375	(2)425	(7)503	(1)600	(10)625	(22)164.6
רמת אביב	(2)435	(3)468	(24)572	(4)579	(27)720	(60)184.9
צפון	(83)454	(37)485	(77)560	(16)658	(14)632	(227)201.0
בבלי	(17)451	(20)502	(28)563	(7)681	(9)728	(81)198.8
ממוצע בדולרים	(114)442	(70)472	(144)553	(28)650	(64)676	(420)192.8
ממוצע בשקלים חדשים	889	950	1112	1309	1361	388

גוש - דן	2	2.5	3	3.5	4	שכ"ד ממוצע לחדר
גוש - דן						
בת ים	(6)357	(3)407	(6)417		(3)517	(18)154.4
בני ברק	(7)330	(5)326	(6)397	(1)400	(5)510	(24)139.7
פתח תקוה	(4)310	(3)327	(17)396	(10)452	(15)486	(49)129.9
חולון	(6)357	(8)385	(22)418	(2)475	(10)553	(48)146.3
כפר סבא	(1)380		(9)402	(1)420	(12)446	(23)124.1
רמת גן	(24)405	(21)436	(28)501	(14)516	(18)595	(105)170.9
גבעתיים	(7)393	(8)428	(19)480	(6)602	(8)585	(48)166.4
ראשון לציון	(3)330		(15)388	(6)428	(10)533	(34)132.4
רחובות	(2)375	(3)330	(18)433	(5)476	(2)525	(30)143.8
ממוצע בדולרים	(60)374	(51)402	(140)437	(45)491	(83)531	(379)150.7
ממוצע בשקלים חדשים	752	808	880	987	1068	303

תל-אביב - גוש דן	2	2.5	3	3.5	4	שכ"ד ממוצע לחדר
תל-אביב - גוש דן						
ממוצע בדולרים	(174)418	(121)442	(284)496	(73)552	(147)594	(799)172.8
ממוצע בשקלים חדשים	842	890	998	1111	1196	348

שכר דירה מבוקט לדירות לא מרוהטות בנות 3 חדרים (בדולרים)
ירושלים

מאי 1990	אפריל 1990	מרץ 1990	פברואר 1990	ינואר 1990	דצמבר 1989	נובמבר 1989	אוקטובר 1989	1990 ממוצע	1989 ממוצע	1988 ממוצע	1987 ממוצע	1986 ממוצע	1985 ממוצע	שם ישוב/שכונה
(4)470	(4)363 (1)375	(4)433 (1)375	(3)283	(7)339	(12)354 (5)350	(9)348 (3)350	(7)354 (1)350	(22)377 (2)375	(71)332 (23)354	(67)304 (10)303	(12)239 (9)228	(12)157 (31)43	(14)154 (9)157	גונן פת
(4)381	(6)351 (1)500	(2)325 (2)350	(7)347	(11)358 (1)350	(5)301 (2)338	(12)295 (4)338	(9)310 (3)383	(30)355 (5)380	(109)306 (14)356	(117)293 (13)287	(36)221	(27)139	(29)134	מעגלי יונה נוה יעקב
(12)379	(10)356	(16)369	(16)335	(26)349	(32)333	(24)318	(29)319	(80)356	(255)322	(172)308	(31)223	(50)164	(59)155	שמואל הוביא קרית יובל
(6)447	(8)403	(8)399	(7)383	(15)374	(29)363	(27)362	(23)367	(44)395	(320)353	(220)364	(60)295	(61)155	(116)158	גילה
(2)425	(4)385	(4)533	(4)373	(4)481	(6)408	(3)443	(2)400	(18)441	(26)383	(11)360	(3)353	(3)155		רוחמה
(4)438	(4)425	(2)575		(1)450	(8)423	(3)457	(4)450	(11)459	(64)397	(61)386	(14)322	(11)231	(19)205	בקעה
(6)448	(5)425	(7)418	(3)365	(10)382	(8)388	(6)402	(5)390	(31)408	(125)373	(107)374	(27)298	(21)173	(31)174	ארמון הנציב
(10)435	(15)421	(10)393	(16)403	(17)402	(21)405	(19)377	(18)385	(68)410	(183)366	(173)354	(37)286	(30)173	(44)184	רמות הר נוף
(1)480	(1)350	(6)408	(1)350	(2)415	(1)370	(4)393		(11)405	(14)369	(22)352	(14)295			גבעת מרדכי
(5)434	(3)475	(3)460	(1)375	(6)399	(8)408	(8)417	(11)385	(18)430	(76)398	(28)378	(19)328	(13)209	(27)190	סן סמון
(5)482	(1)470	(1)470		(1)400	(1)500	(6)462	(6)442	(8)469	(45)441	(68)393	(24)311	(15)238	(6)237	רמת משה
(5)364	(2)413	(4)451	(1)420	(2)400	(6)445	(5)420	(6)442	(14)405	(95)417	(35)412	(20)305	(11)203	(16)206	מת שרת
(6)418	(6)428	(3)417	(1)350	(6)425	(3)433	(6)430	(7)396	(22)419	(67)410	(45)358	(3)300	(7)199	(14)211	גבעה צרפתיית תלפיות
(2)575	(3)517	(2)475	(3)533	(4)563	(4)500	(4)495	(7)549	(14)536	(52)476	(19)417	(7)413	(11)256	(7)239	קסטון הישנה מושב הרמנית
(3)487	(6)447	(6)470	(3)467	(8)418	(10)405	(3)400	(4)405	(26)450	(65)433	(51)432	(20)304	(24)264	(14)219	בית וגן
(4)481	(2)525	(2)475	(1)550	(6)435	(8)454	(4)463	(7)450	(15)472	(63)446	(71)424	(18)294	(31)242	(43)236	רמת אשכול
(2)465	(3)460	(3)467	(5)460	(6)488	(4)455	(1)370		(19)470	(46)420	(54)442	(19)312	(20)231	(18)231	רסקו
(11)520	(8)497	(4)563	(2)425	(12)426	(11)452	(8)495	(10)511	(37)484	(83)464	(103)472	(44)361	(19)257	(34)247	בית הכרם
(16)577	(14)550	(4)638	(6)570	(7)557	(15)497	(19)539	(14)542	(47)570	(129)532	(62)516	(27)367	(37)305	(33)312	רחביה
(1)620								(1)620	(24)502	(12)500		(1)250		רמת דניה
(1)400	(6)318	(1)350	(1)230	(2)300	(5)312	(9)317	(8)323	(11)317	(80)294	(54)293	(10)181	(9)132	(6)117	מעלה אדומים
(3)400	(2)385	(2)415	(4)373	(10)369	(12)359	(19)357	(16)361	(21)380	(122)356	(102)320	(27)276	(53)134	(12)127	פסגת זאב
(1)420	(1)320	(2)365	(1)320	(1)470	(2)390	(1)380	(2)380	(6)377	(16)334	(19)294		(12)117	(15)114	גבעת זאב

463	429	435	397	404	398	395	399	425	387	371	298	190	195	ממוצע באלפי דולרים
(115)	(120)	(103)	(90)	(175)	(231)	(224)	(216)	(603)	(2348)	(1838)	(525)	(570)	(653)	סה"כ מקרים

מחירי דירות בנות 3 חדרים שנרכשו ע"י זכאי משרד הבינוי והשיכון
בשנים האחרונות (אלפי דולרים), בירושלים, ת"א וגוש דן

שם ישוב/שכונה	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	אוקטובר 1989	נובמבר 1989	דצמבר 1989	ינואר 1990	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990
ירושלים	(1427)45	(1820)47	(1671)51	(1606)59	(1292)69	(297)81	(94)69	(150)71	(112)76	(122)79	(79)81	(61)84	(26)81	(9)89
בת ים	(278)39	(518)38	(605)41	(486)51	(407)60	(79)70	(26)62	(41)65	(22)68	(29)66	(28)78	(14)62	(7)77	(1)65
בני ברק	(180)44	(267)42	(297)47	(240)59	(208)68	(31)75	(19)67	(23)76	(14)76	(11)64	(13)85	(4)68	(3)79	
פתח תקוה	(324)40	(499)40	(552)44	(599)51	(436)62	(83)71	(27)63	(31)71	(32)62	(34)75	(24)71	(18)66	(7)67	
חולון	(325)41	(521)41	(637)46	(497)56	(417)67	(83)73	(27)74	(46)68	(40)79	(33)72	(21)70	(21)74	(7)83	(1)64
כפר סבא	(135)40	(202)43	(191)46	(175)53	(166)64	(29)67	(23)60	(11)66	(19)64	(13)62	(6)60	(9)80	(1)63	
קרית אונו	(63)42	(110)41	(100)48	(94)58	(75)70	(14)76	(7)67	(12)74	(4)76	(2)80	(5)73	(4)87	(2)61	(1)77
רמת גן	(106)51	(194)52	(222)57	(162)68	(178)81	(26)100	(13)79	(24)80	(9)93	(12)96	(7)107	(3)112	(4)91	
גבעתיים	(63)62	(65)59	(102)63	(74)81	(49)93	(11)110	(5)105	(5)98	(3)97	(7)105	(2)108	(2)129		
ראשון לציון	(395)42	(651)41	(644)46	(637)55	(524)63	(97)74	(29)67	(60)69	(41)66	(28)68	(34)74	(20)78	(15)79	
רחובות	(182)41	(313)36	(329)41	(310)48	(306)59	(64)68	(20)60	(35)57	(18)70	(27)63	(16)70	(11)74	(8)70	(2)70
תל אביב - יפו	(514)42	(719)43	(767)46	(823)57	(540)67	(126)67	(29)64	(56)80	(49)68	(49)66	(38)64	(24)75	(13)72	(2)51
ממוצע באלפי דולרים	43	43	47	56	66	75	67	71	72	73	76	78	77	78
סה"כ מקרים	3,992	5,879	6,117	5,703	4,598	940	319	494	363	367	273	191	93	16

שכר דייה בדירות בנות 3 חדרים שנשכרו ע"י זכאי מעמד הבינוני והשיכון בשנים האחרונות
בירושלים, ת"א וגוש דן

שם ישוב/שכונה	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	ינובר 1989	דצמבר 1989	ינואר 1990	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990
ירושלים	(254)199	(681)194	(1464)189	(1776)254	(1566)308	(383)323	(131)321	(102)296	(133)312	(90)327	(79)323	(48)338	(33)332
בת ים	(118)112	(135)115	(226)168	(288)244	(377)260	(103)279	(25)248	(31)274	(45)279	(19)274	(22)285	(10)280	(7)277
בני ברק	(47)129	(78)151	(107)173	(136)228	(197)260	(62)279	(16)246	(11)266	(18)251	(16)302	(12)283	(12)277	(4)304
פתח תקוה	(42)103	(131)105	(203)163	(231)225	(288)263	(82)257	(27)267	(15)293	(28)254	(16)263	(23)259	(13)246	(2)293
חולון	(113)109	(130)105	(194)170	(256)232	(370)270	(118)276	(31)282	(23)268	(34)265	(21)315	(31)277	(25)264	(7)245
כפר סבא	(24)113	(45)132	(76)168	(86)241	(130)242	(44)265	(11)253	(6)231	(6)274	(13)277	(11)291	(7)209	(7)249
קרית מונו	(9)106	(28)112	(32)163	(30)226	(49)276	(16)258	(4)296	(7)275	(3)306	(4)313	(1)140	(5)192	(3)287
רמת גן	(28)136	(50)126	(97)210	(129)283	(186)288	(41)300	(17)249	(10)282	(16)292	(9)309	(6)309	(6)318	(4)275
גבעתיים	(10)105	(14)124	(33)198	(46)295	(54)334	(18)353	(6)369	(4)278	(4)261	(8)367	(3)426	(2)360	(1)378
ראשון לציון	(118)124	(206)138	(292)153	(316)215	(391)242	(113)268	(32)262	(15)285	(38)253	(33)278	(22)270	(14)258	(6)316
רחובות	(79)120	(162)126	(214)150	(268)202	(326)234	(118)255	(32)238	(18)246	(32)240	(24)279	(24)232	(25)254	(13)294
תל אביב - יפו	(146)148	(289)169	(520)217	(549)282	(747)303	(219)316	(62)297	(47)286	(69)310	(44)317	(53)325	(34)301	(19)335
ממוצע בדולרים	142	155	183	248	282	294	287	282	286	305	296	286	307
סה"כ מקרים	988	1,949	3,458	4,111	4,681	1,317	394	289	426	297	287	201	106

לוח 11: מחיר מבוקש ממוצע לגדלי דירה שונים בשנים 1986/90 לפי רבעונים
(אלפי דולרים)

א. ירושלים

מחיר ממוצע לחדר (2)	4 חדרים	3 חדרים	2 (1) חדרים	תקופת הסקר
16.9	72.8	47.9	36.3	1986 - ממוצע שנתי
19.3	81.6	55.6	37.2	1987 - ממוצע שנתי
24.0	99.2	69.8	52.1	1988 - ממוצע שנתי
27.1	111.8	77.5	58.8	1989 - ממוצע שנתי
33.9	138.3	97.7	74.7	1990 - ממוצע שנתי
17.5	76.1	48.9	35.8	1986 - 3-1
16.7	71.3	47.5	35.2	6-4
16.6	70.0	47.0	37.1	9-7
17.0	73.9	48.1	37.0	12-10
18.5	81.0	52.0	33.0	1987 - 3-1
18.7	79.6	54.6	35.5	6-4
19.5	82.3	56.5	38.4	9-7
20.5	83.6	63.3	42.0	12-10
21.8	91.4	63.6	44.6	1988 - 3-1
23.4	96.0	68.4	50.7	6-4
25.0	101.9	72.9	55.1	9-7
25.8	107.4	74.2	58.0	12-10
26.1	109.9	73.0	58.1	1989 - 3-1
26.7	108.3	76.9	57.4	6-4
27.3	112.8	77.9	59.8	9-7
31.4	128.6	90.5	66.2	12-10 (3)
33.0	135.9	94.6	75.7	1990 - 3-1
33.9	138.4	98.4	77.3	1990 - מרץ
34.7	140.8	100.0	72.7	אפריל
35.7	142.9	104.6	173.8	מאי
2.9%	1.5%	4.6%	1.5%	% השינוי בחודש האחרון (בין 4/90 ל- 5/90)
8.4%	5.8%	10.0%	3.3%	% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים
30.7%	29.0%	32.5%	28.4%	% השינוי בשנה האחרונה (בין 1989/3-5 ל- 1990/3-5)
13.0%	12.7%	11.0%	12.9%	% השינוי בין 1988 ל- 1989

- (1) יחסית מעט מקרים.
 (2) המחיר הממוצע לחדר מבוסס גם על דירות בנות 2% ו- 3% חדרים.
 (3) כדי לקבל מחירים ממוצעים שהם המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מה- 10/89 ב-1.103 לדירות בנות 2 ו-3 חדרים וב-1.106 לדירות בנות 4 חדרים ולמחיר הממוצע לחדר. בחישוב שיעורי השינוי- הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות.

מחיר מבוקש ממוצע לגדלי דירה שונים בשנים 1986/90 לפי רבעונים-המשך 11
(אלפי דולרים)

מחיר ממוצע לחדר (2)	4	3	2 (1)	ב. גוש דן	
				תקופת הסקר	
17.2	72.2	48.5	38.4	1986	- ממוצע שנתי
19.9	84.2	56.1	42.8	1987	- ממוצע שנתי
25.2	102.9	71.5	53.9	1988	- ממוצע שנתי
28.9	119.5	83.9	64.4	1989	- ממוצע שנתי
33.3	134.9	95.5	76.4	1990	- ממוצע שנתי
17.0	69.6	48.6	39.3	1986	3 -1
17.2	70.2	49.1	37.2		6 -4
17.1	75.0	47.5	38.9		9 -7
17.6	74.0	48.6	38.0		12 -10
18.7	79.0	53.0	40.0	1987	3 -1
19.3	82.8 (3)	53.9	41.8 (3)		6 -4
20.0	83.3	57.4	41.7		9 -7
21.5	91.5	60.2	47.6		12 -10
23.1	94.0	63.7	49.9	1988	3 -1
24.1	100.9	66.5	51.1		6 -4
25.9	107.1	74.1	56.0		9 -7
27.7	109.6	81.5	58.8		12 -10
27.5	110.3	81.5	62.6	1989	3 -1
28.7	117.1	84.4	57.6		6 -4
29.1	121.2	83.8	67.9		9 -7
30.7	125.6	87.7	71.6		(4) 12-10
32.6	131.7	93.4	74.3	1990	3 -1
33.2	135.2	95.1	76.3	1990	מרץ
34.1	138.9	97.3	77.8		אפריל
34.8	140.4	99.9	81.3		מאי
2.1%	1.2%	2.7%	4.5%		% השינוי בחודש האחרון (בין 4/90 ל-5/90)
6.3%	6.6%	6.6%	9.2%		% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים
19.7%	18.2%	16.1%	35.3%		% השינוי בשנה האחרונה (בין 5 - 1989/3 - 1990/3)
14.6%	16.2%	17.3%	19.5%		% השינוי בין 1988 ל-1989

- (1) יחסית מעט מקרים.
 (2) המחיר הממוצע לחדר מבוסס גם על דירות בנות 2½ ו- 3½ חדרים.
 (3) מבוסס על נתוני החודשים מאי - יוני 1987 בלבד.
 (4) כדי לקבל מחירים ממוצעים שהם המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מ-10/89 ב-1.033 לדירת 2 חדרים, ב-1.022 לדירת 3 חדרים, ב-0.97 לדירת 4 חדרים וב-1.015 למחיר הממוצע לחדר. בחישוב השינוי - הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות.

מחיר מבוקש ממוצע לגדלי דירה שונים בשנים 1986/90 לפי רבעונים-המשך 11
(אלפי דולרים)

מחיר ממוצע לחדר (2)	4 חדרים	3 חדרים	2 (1)	ג. תל-אביב	
				תקופת הסקר	
25.6	106.0	74.1	55.3	1986	- ממוצע שנתי
30.7	126.0	87.3	65.2	1987	- ממוצע שנתי
38.3	159.7	108.9	80.6	1988	- ממוצע שנתי
42.8	173.3	125.1	93.2	1989	- ממוצע שנתי
47.7	191.7	135.7	119.0	1990	- ממוצע שנתי
24.4	96.8	67.6	55.3	1986	3 -1
26.5	111.8	74.6	53.9		6 -4
25.9	104.9	76.8	55.7		9 -7
26.3	110.5	77.2	56.1		12 -10
27.6	114.0	77.0	60.0	1987	3 -1
29.2	117.5	83.3	61.2		6 -4
31.4	127.0	89.0	68.0		9 -7
34.7	145.3	100.0	71.7		12 -10
35.9	153.2	100.3	78.2	1988	3 -1
37.5	155.3	102.7	73.4		6 -4
39.5	162.5	115.8	85.3		9 -7
40.6	167.3	116.9	85.5		12 -10
39.9	157.6	118.7	86.3	1989	3 -1
43.1	176.7	124.4	92.1		6 -4
42.7	169.9	125.5	87.4		9 -7
47.5	202.0	136.8	99.6		12 -10 (4)
46.7	191.6	133.6	117.3	1990	3 -1
45.6	184.2	133.1	105.5		מרץ
48.0	190.4	133.7	121.4		אפריל
50.1	193.1	143.7	121.9		מאי
4.4%	1.4%	7.5%	0.4%	% השינוי בחודש האחרון (בין 4/90 ל-5/90)	
-0.2%	-5.8%	0.5%	-1.5%	% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים	
13.2%	9.9%	11.2%	28.4%	% השינוי בשנה האחרונה (בין 5 - 1989/3 - לבין 5 - 1990/3)	
11.7%	8.5%	14.9%	15.7%	% השינוי בין 1988 ל-1989	

- (1) יחסית מעט מקרים.
- (2) המחיר הממוצע לחדר מבוסס גם על דירות בנות 2% ו- 3% חדרים.
- (3) הנתונים לחודשים מאי-יולי 1987 כנראה מוטים כלפי מטה.
- (4) כדי לקבל מחירים ממוצעים שהם המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מה-10/89 ב-0.93 לדירת 2 חדרים וב-1.039 לדירת 3 חדרים וב-1.069 לדירת 4 חדרים וב-1.045 למחיר ממוצע לחדר. בחישוב שיעורי השינוי - הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות.

לוח 12: שכר דירה מבוקש ממוצע לגדלי דירה שונים בשנים 1986/90 לפי רבעונים (דולרים)

א. ירושלים

שכ"ד ממוצע לחדר	4 חדרים	3 חדרים	2 חדרים	תקופת הסקר
70.5	278	210	165	1986 - ממוצע שנתי
90.0	339	269	196	1987 - ממוצע שנתי
121.4	456	365	290	1988 - ממוצע שנתי
128.7	486	378	321	1989 - ממוצע שנתי
145.1	534	426	347	1990 - ממוצע שנתי
66.1	264	187	152	1986 - 1-3
66.0	260	193	162	4-6
76.3	297	223	169	7-9
79.4	290	236	175	10-12
76.5	299	219	148	1987 - 1-3
80.7	291	254	149	4-6
96.1	359	289	236	7-9
106.2	405	312	250	10-12
110.7	417	325	269	1988 - 1-3
120.5	468	367	273	4-6
124.6	465	376	298	7-9
129.9	475	393	318	10-12
124.7	467	371	302	1989 - 1-3
130.9	487	380	334	4-6
130.6	486	385	316	7-9
134.8	502	397	357	10-12 (1)
141.6	534	412	337	1990 - 1-3
147.5	558	435	340	מרץ
145.5	502	429	356	אפריל
155.3	569	463	368	מאי
6.7%	13.3%	7.9%	3.4%	% השינוי בחודש האחרון בין 4/90 ל-5/90
8.1%	7.3%	11.3%	7.9%	% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים
16.4%	13.8%	17.6%	9.2%	% השינוי בשנה האחרונה (בין 5 - 1989/3 לבין 5 - 1990/3)
7.6%	6.6%	3.6%	10.7%	% השינוי בין 1988 ל-1989

(1) כדי לקבל שכ"ד ממוצע שהוא המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מה-10/89 ב-1.08 לדירת 2 חדרים, ב-1.06 לדירת 3 חדרים, וב-1.06 לשכ"ד ממוצע לחדר. בדירת 4 חדרים אין שינוי. בחישוב שיעורי השינוי- הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות.

שכר דירה מבוקש ממוצע לגדלי דירה שונים בשנים 1986/90 לפי רבעונים-המשך 12
(דולרים)

שכ"ד ממוצע לחדר	ב. גוש דן				תקופת הסקר
	4 חדרים	3 חדרים	2 חדרים	1 חדר	
67.7	238	187	169		1986 - ממוצע שנתי
101.2	362	313	238		1987 - ממוצע שנתי
121.8	438	367	292		1988 - ממוצע שנתי
126.6	439	381	314		1989 - ממוצע שנתי
141.5	494	414	345		1990 - ממוצע שנתי
59.2	205	159	158		1986 - 3-1
64.4	223	178	170		6-4
73.6	234	205	187		9-7
74.0	289	206	161		12-10
91.6	278	290	211		1987 - 3-1
90.2	349	288	223		6-4
108.0	418	323	250		9-7
114.9	404	349	267		12-10
111.4	406	329	270		1988 - 3-1
115.9	423	358	281		6-4
128.8	460	383	312		9-7
130.9	462	397	305		12-10
123.4	427	371	316		1989 - 3-1
128.4	457	381	319		6-4
130.8	448	396	315		9-7
127.4	451	369	322		12-10
136.2	473	400	332		1990 - 3-1
141.6	494	410	342		מרץ
148.0	518	431	354		אפריל
150.7	531	437	374		מאי
1.8%	2.5%	1.4%	5.6%		% השינוי בחודש האחרון (בין 4/90 ל-5/90)
11.6%	12.0%	10.1%	9.5%		% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים
17.3%	15.5%	15.4%	11.6%		% השינוי בשנה האחרונה (בין 5-1989/3 - 5-1990/3)
3.9%	0.2%	3.8%	7.5%		% השינוי בין 1988 ל-1989

(1) כדי לקבל שכ"ד ממוצע שהוא המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מה-10/89 ב-1.05 לדירת 2 חדרים, ב-0.98 לדירת 3 חדרים וב-1.064 לדירת 4 חדרים. בשכ"ד ממוצע לחדר אין שינוי. בחישוב שעורי השינוי - הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות.

שכר דירה מבוקש ממוצע לגדלי דירה שונים בשנים 1986/90 לפי רבעונים-המשך 12
(דולרים)

שכ"ד ממוצע לחדר	ג. תל-אביב			
	4 חדרים	3 חדרים	2 חדרים	תקופת הסקר
104.0	410	309	229	1986 - ממוצע שנתי
144.6	523	416	340	1987 - ממוצע שנתי
172.4	644	494	421	1988 - ממוצע שנתי
176.9	653	518	396	1989 - ממוצע שנתי
188.5	669	535	435	1990 - ממוצע שנתי
101.7	402	290	227	1986 - 3-1
100.6	396	283	236	6-4
102.9	426	308	218	9-7
110.7	414	353	234	12-10
125.8	438	368	269	1987 - 3-1
145.5	(1) --	392	355	6-4
148.5	557	434	365	9-7
158.8	574	470	369	12-10
165.1	640	457	401	1988 - 3-1
167.6	617	491	391	6-4
176.4	652	514	445	9-7
180.7	666	514	447	12-10
181.6	672	532	407	1989 - 3-1
180.4	661	538	392	6-4
171.8	637	501	397	9-7
189.7	671	539	435	(2) 12-10
187.2	664	527	433	1990 - 3-1
188.0	658	533	432	מרץ
188.4	674	540	436	אפריל
192.8	676	553	442	מאי
2.3%	0.3%	2.4%	1.4%	% השינוי בחודש האחרון (בין 4/90 ל-5/90)
1.1%	0.8%	2.5%	0.7%	% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים
5.3%	2.6%	0.2%	9.8%	% השינוי בשנה האחרונה (בין 5 - 1989/3 - לבין 5 - 1990/3)
2.6%	1.4%	4.9%	-5.9%	% השינוי בין 1988 ל-1989

(1) לחודשים אפריל - יוני 1987 אין נתונים.

(2) כדי לקבל שכ"ד ממוצע שהוא המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מה-10/89 ב-1.119 לדירת 2 חדרים, ב-1.079 לדירת 3 חדרים, ב-1.046 לדירת 4 חדרים וב-1.091 בשכ"ד ממוצע לחדר. בחישוב שיעורי השינוי - הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות לאיסוף חומר.

1990 (אלפי דולרים)

מחירים מבוקשים לדירות בחודש מאי

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.013 שקל

מחיר ממוצע לחדר	4	3.5	3	2.5	2	מספר חדרים ישוב/שכונה
(30)31.7	(10)140	(2)99	(11)87		(7)64	גונן
(6)25.4	(3)103	(1)80	(2)78			פת
(65)25.0	(34)96	(3)80	(25)77		(3)63	נוה יעקב
(5)29.7	(4)109		(1)120			שמואל הנביא
(57)33.4	(12)127	(5)107	(21)79	(5)182	(14)64	קרית יובל
(52)33.0	(17)135	(9)109	(26)99			גילה
(2)38.6	(1)155		(1)115			רוממה
(17)43.9	(5)249	(1)165	(9)107	(1)89	(1)63	בקעה
(27)37.7	(13)147	(4)114	(9)120		(1)98	ארמון הנציב
(48)37.3	(16)138	(7)124	(20)118	(1)87	(4)85	רמות
(8)39.9	(8)160					הר נוף
(5)39.0	(1)165	(1)130	(2)115	(1)100		גבעת מרדכי
(2)33.8		(1)120	(1)100			סן סמון
(7)43.5	(2)168	(2)140	(2)143	(1)115		קרית משה
(12)44.6	(2)205	(2)144	(8)132			רמת שרת
(18)41.8	(9)166		(9)126			גבעה צרפתית
(21)37.5	(7)175	(1)160	(13)100			תלפיות
(3)45.4	(2)173		(1)150			מושבה גרמנית
(12)43.2	(6)199	(2)125	(4)111			בית וגן
(20)40.7	(10)151	(1)140	(7)123	(1)100	(1)143	רמת אשכול
(6)45.9	(2)195	(2)178	(1)115	(1)95		רסקו
(15)44.0	(4)170	(4)159	(7)132			בית הכרם
(20)54.5	(4)236		(9)162	(5)118	(2)133	רחביה
(5)49.9	(4)189		(1)180			רמת דניה
(29)27.3	(4)104	(9)101	(13)80	(2)64	(1)65	מעלה אדומים
(20)35.2	(8)133	(2)120	(10)111			פסגת זאב
(4)28.5	(2)108		(2)90			גבעת זאב
(516)35.7	(190)143	(59)119	(215)105	(18)123	(34)74	ממוצע באלפי דולרים
72	288	240	210	248	148	ממוצע באלפי שקלים חדשים

מחירים מבוקשים לדירות בחודש מאי 1990 (אלפי דולרים)

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.013 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	מחיר ממוצע לחדר
<u>תל - אביב</u>						
יפו	(9)67	(14)63	(74)100	(25)137	(24)113	(146)32.8
מעוז אביב	(6)66	(4)91	(30)130	(11)131	(39)183	(90)42.8
רמת אביב	(2)128	(1)130	(30)160	(9)170	(28)210	(70)52.6
צפון	(58)133	(29)147	(88)166	(33)195	(35)220	(243)58.4
בבלי	(15)132	(13)147	(30)183	(12)198	(14)256	(84)61.5
ממוצע באלפי דולרים	(90)122	(61)124	(252)144	(90)169	(140)193	(633)50.1
ממוצע באלפי שקלים חדשים	245	249	289	340	388	101
<u>גוש - דן</u>						
בת ים	(25)65	(55)82	(125)90	(38)110	(55)131	(298)31.4
בני ברק	(15)73	(14)86	(65)94	(10)126	(18)131	(122)32.9
פתח תקוה	(14)70	(22)82	(133)97	(55)113	(96)141	(320)33.4
חולון	(19)79	(28)91	(144)98	(43)124	(86)145	(320)34.7
כפר סבא	(1)65	(1)83	(40)94	(6)117	(54)131	(102)32.3
רמת גן	(43)93	(51)109	(89)130	(30)147	(69)167	(282)43.2
גבעתיים	(17)98	(14)116	(32)135	(18)163	(24)190	(105)46.7
ראשון לציון	(5)81	(11)86	(126)98	(83)111	(144)130	(369)32.5
רחובות	(2)69	(5)80	(84)87	(23)116	(53)126	(167)30.6
ממוצע באלפי דולרים	(141)81	(201)93	(838)100	(306)121	(599)140	(2085)34.8
ממוצע באלפי שקלים חדשים	164	187	201	243	283	70
<u>תל-אביב - גוש דן</u>						
ממוצע באלפי דולרים	(231)97	(262)100	1090)110	(396)132	(739)150	(2718)38.4
ממוצע באלפי שקלים חדשים	195	202	221	265	303	77

מחירי דירות בנות 3 חדרים באלפי דולרים - לפי מודעות בעיתון ירושלים

מאי 1990	אפריל 1990	מרץ 1990	פברואר 1990	ינואר 1990	דצמבר 1989	נובמבר 1989	1990 תמוצע	1989 תמוצע	1988 תמוצע	1987 תמוצע	1986 תמוצע	1985 תמוצע	1984 תמוצע	שם ישוב/שכונה
(11)87	(12)80	(23)83	(11)86	(26)76	(29)72	(37)69	(83)81	(260)63	(135)51	(143)35	(176)34	(83)34	(8)27	גונן
(2)78	(3)79	(7)77	(4)77	(17)76	(12)76	(10)73	(33)77	(76)67	(43)51	(59)38	(83)37	(60)36	(24)34	פת
		(1)80		(2)71	(2)79		(3)74	(54)72	(17)68	(5)51	(4)43			מעגלי יבנה
(25)77	(20)74	(30)73	(27)70	(35)71	(32)67	(42)66	(137)73	(306)58	(349)45	(209)35	(260)32	(141)33	(102)33	נוה יעקב
(1)120	(4)91	(7)87	(1)69	(12)95	(10)94	(11)115	(25)92	(64)97	(19)64	(33)38	(15)40	(13)41	(4)37	שמואל הנביא
(21)79	(24)76	(32)85	(20)75	(34)76	(46)71	(46)67	(131)79	(649)57	(654)48	(510)36	(577)35	(273)36	(116)39	קרית יובל
(26)99	(17)100	(20)97	(17)94	(34)90	(45)87	(51)85	(114)95	(633)77	(685)68	(491)51	(447)44	(361)44	(195)43	גילה
(1)115	(3)104	(4)120	(3)117	(6)109	(7)110	(8)117	(17)112	(73)96	(52)67	(44)61	(47)50	(23)48		רוטמה
(9)107	(8)100	(11)102	(12)98	(11)93	(18)101	(13)157	(51)100	(242)87	(311)74	(139)60	(176)47	(141)51	(66)52	בקעה
(9)120	(8)104	(6)96	(18)97	(18)96	(19)88	(24)88	(59)101	(328)79	(326)71	(269)55	(286)47	(2)50	(120)45	ארמון הנוציב
(20)118	(14)113	(22)113	(8)108	(23)102	(33)98	(42)92	(87)111	(427)86	(506)74	(398)61	(321)50	(297)50	(178)49	רמות
	(1)110	(2)123		(2)118	(3)118	(4)108	(5)118	(25)107	(58)89	(11)74	(1)60	(5)58		הר נוף
(2)115	(3)105	(4)109	(3)103	(1)100	(5)99	(5)97	(13)107	(78)100	(85)77	(88)59	(117)54	(106)53	(91)53	גבעת מרדכי
(1)100	(3)117	(1)92	(2)130	(6)100	(7)95	(5)94	(13)108	(37)92	(36)77	(46)50	(58)48	(33)49		סן סמון
(2)143	(1)100	(1)110		(6)110	(5)114	(11)124	(10)116	(122)106	(119)84	(83)72	(58)62	(54)65		קרית ה
(8)132	(7)130	(5)133	(4)134	(2)119	(4)127	(7)124	(26)131	(48)110	(20)85	(44)72	(76)61	(99)58	(51)61	רמת שרת
(9)126	(3)133	(4)123	(5)112	(8)109	(5)113	(7)107	(29)119	(75)94	(109)79	(63)66	(156)57	(120)57	(68)60	גבעה צרפתית
(13)100	(16)105	(8)88	(15)101	(17)87	(24)85	(25)90	(69)97	(226)87	(187)71	(117)55	(124)50	(66)57	(95)57	תלפיות
	(4)120	(5)112	(5)109	(6)118	(6)135	(8)137	(20)115	(114)105	(149)84	(128)74	(110)64	(107)63		קמרון הישנה
(1)150	(1)150			(2)128	(3)125	(5)111	(4)139	(30)99	(96)99	(53)85	(39)62	(39)70		מושב גרמנית
(4)111	(7)118	(4)124	(4)120	(5)94	(4)121	(7)110	(24)113	(112)93	(167)89	(86)74	(60)64	(79)60	(29)61	בית וגן
(7)123	(5)119	(10)126	(4)108	(7)117	(5)127	(14)115	(33)120	(98)103	(152)87	(99)69	(135)59	(130)61	(96)62	רמת אשכול
(1)115	(3)133	(3)138	(3)118	(7)128	(4)132	(6)135	(17)128	(51)105	(112)85	(116)74	(102)64	(79)61	(21)59	רסקו
(7)132	(10)132	(10)142	(8)135	(10)138	(7)124	(12)122	(45)136	(121)104	(204)89	(80)78	(130)69	(110)66	(83)68	בית הכרם
(9)162	(6)146	(6)155	(6)156	(8)152	(17)160	(19)145	(35)155	(115)136	(106)104	(110)101	(88)81	(90)80	(142)79	רחביה
(1)180							(1)180	(1)107	(3)84	(2)85	(6)69	(2)85		רמת דניה
(13)80	(13)77	(15)81	(24)75	(29)73	(41)70	(39)71	(94)76	(195)68	(120)54	(115)44	(112)37	(41)39		מעלה אדומים
(10)111	(6)98	(11)101	(7)94	(14)96	(17)90	(14)86	(48)100	(146)81	(270)72	(130)59	(56)48			פסגת זאב
(2)90	(1)83	(1)83	(2)80	(1)75	(3)80	(5)89	(7)83	(49)75	(9)59	(21)58	(12)43			גבעת זאב

ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע	ממוצע
105	100	98	94	91	90	92	97	80	70	55	48	51	53	ממוצע באלפי דולרים
(215)	(203)	(253)	(213)	(349)	(413)	(477)	(1233)	(4755)	(5099)	(3692)	(3832)	(2554)	(1489)	סה מקרים

מחירי דירות בנות 3 חדרים באלפי דולרים - לפי מודעות בעיתון
ת"א-גוש דן

מאי 1990	אפריל 1990	מרץ 1990	פברואר 1990	ינואר 1990	דצמבר 1989	נובמבר 1989	1990 ממוצע	1989 ממוצע	1988 ממוצע	1987 ממוצע	1986 ממוצע	1985 ממוצע	1984 ממוצע	שם ישוב/שכונה
(74)100	(74)86	(80)92	(74)99	(36)80	(5)103	(3)78	(338)93	(39)73	(65)50	(59)41	(36)38	(45)38	(32)40	תל - אביב
(30)130	(25)125	(25)117	(28)121	(17)113	(24)94	(24)92	(125)122	(141)95	(8)80	(47)81	(49)64	(13)59		יפו
(30)160	(24)157	(23)157	(19)155	(18)157	(18)154	(21)145	(114)157	(264)128	(299)108	(228)88	(340)72	(231)70	(200)74	מעוז אביב
(88)166	(69)168	(66)166	(66)163	(50)161	(62)157	(57)150	(339)165	(726)137	(859)118	(646)92	(583)79	(264)77	(280)82	רמת אביב
(30)183	(20)178	(27)171	(24)168	(16)157	(22)144	(23)148	(117)173	(137)142	(41)131	(74)94	(33)83	(45)82	(49)84	צפון בבלי
144	134	133	135	133	141	136	136	129	112	88	75	71	77	ממוצע באלפי דולרים
(252)	(212)	(221)	(211)	(137)	(131)	(128)	(1033)	(1307)	(1272)	(1054)	(1041)	(598)	(561)	סה"כ מקרים

1990	1989	1988	1987	1986	1985	1984	1983	1982	1981	1980	1979	1978	1977	1976	1975	1974	1973	1972	1971	1970	שם ישוב/שכונה
(125)90	(139)87	(118)81	(152)82	(76)81	(102)80	(101)78	(610)84	(540)76	(236)63	(263)48	(294)42	(460)44	(314)45								תל - אביב
(65)94	(55)89	(54)89	(50)86	(38)84	(42)80	(39)82	(262)89	(196)81	(63)59	(107)54	(55)48	(68)53	(58)46								בני ברק
(133)97	(108)95	(89)94	(112)89	(71)87	(85)82	(99)82	(513)93	(628)82	(330)68	(347)50	(260)45	(407)47	(321)45								פתח תקוה
(144)98	(121)98	(151)96	(96)91	(51)92	(66)85	(101)84	(563)96	(598)84	(402)68	(383)51	(371)46	(467)49	(387)51								חולון
(40)94	(15)104	(22)93	(16)82	(20)87	(26)85	(26)83	(113)92	(171)80	(55)64	(117)53	(28)50	(53)43	(118)44								כפר סבא
(89)130	(69)122	(76)119	(79)114	(52)111	(67)112	(101)108	(365)120	(521)105	(276)84	(297)69	(210)59	(339)62	(239)66								רמת גן
(32)135	(38)129	(36)124	(37)125	(27)122	(37)122	(52)116	(170)127	(297)114	(127)97	(190)78	(121)64	(227)65	(155)68								גבעתיים
(126)98	(94)95	(83)93	(83)92	(46)86	(59)84	(92)80	(432)94	(432)79	(261)67	(180)50	(129)45	(130)44	(131)46								ראשון לציון
(84)87	(55)84	(67)83	(70)87	(27)108	(58)86	(63)75	(303)87	(294)76	(43)77	(49)55	(26)48	(9)45									רחובות
100	97	95	92	93	89	87	96	86	71	56	48	51	51	ממוצע באלפי דולרים							
(838)	(694)	(696)	(695)	(408)	(542)	(674)	(3331)	(3677)	(1793)	(1933)	(1494)	(2160)	(1723)	סה"כ מקרים							

1990	1989	1988	1987	1986	1985	1984	1983	1982	1981	1980	1979	1978	1977	1976	1975	1974	1973	1972	1971	1970	שם ישוב/שכונה
110	106	104	102	103	99	95	105	98	88	67	59	55	58	ממוצע באלפי דולרים							
(1090)	(906)	(917)	(906)	(545)	(673)	(802)	(4364)	(4984)	(3065)	(2987)	(2535)	(2758)	(2284)	סה"כ מקרים							

שכר דירה מבוקש לדירות לא מרוהטות בחודש מאי 1990 (בדולרים)

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.013 שקל

שכ"ד ממוצע לחדר	4	3.5	3	2.5	2	מספר חדרים ישוב/שכונה
(11)160.5		(2)525	(4)470	(1)360	(4)348	גונן
(7)128.0	(1)400	(1)350	(4)381		(1)375	נוה יעקב
(4)154.8	(1)350		(1)500		(2)365	שמואל הנביא
(21)124.4	(4)425	(1)350	(12)379	(2)350	(2)290	קרית יובל
(10)153.1	(3)583		(6)447	(1)500		גילה
(4)142.3		(2)500	(2)425			רוממה
(6)167.2			(4)438	(1)550	(1)400	בקעה
(12)152.4	(2)515	(2)525	(6)448		(2)375	ארמון הנציב
(15)142.6	(3)473	(1)475	(10)435		(1)400	רמות
(6)134.9	(4)506	(1)500	(1)480			הר נוף
(8)136.2	(2)475	(1)450	(5)434			גבעת מרדכי
(11)153.6	(5)595	(1)500	(5)482			קרית משה
(7)134.9	(2)675		(5)364			רמת שרת
(3)145.8	(3)583					גבעה צרפתית
(8)145.2	(1)700		(6)418		(1)300	תלפיות
(4)188.7	(1)800	(1)600	(2)575			מושבה גרמנית
(8)149.9	(2)625	(3)467	(3)487			בית וגן
(12)171.2	(5)650		(4)481	(1)500	(2)400	רמת אשכול
(7)154.0	(3)617	(2)535	(2)465			רסקו
(21)174.7	(5)655	(3)617	(11)520		(2)413	בית הכרם
(30)188.8	(3)530	(1)800	(16)577	(6)483	(4)400	רחביה
(2)197.1	(1)750		(1)620			רמת דניה
(4)124.0	(1)450	(1)350	(1)400		(1)300	מעלה אדומים
(3)133.3			(3)400			פסגת זאב
(1)140.0			(1)420			גבעת זאב
(225)155.3	(52)569	(23)513	(115)463	(12)459	(23)368	ממוצע בדולרים
313	1146	1032	931	924	740	ממוצע בשקלים חדשים

שכר דירה מבוקש לדירות לא מרוהטות בחודש מאי 1990 (בדולרים)

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.013 שקל

שכ"ד ממוצע לחדר	4	3.5	3	2.5	2	מספר חדרים ישוב/שכונה
<u>תל - אביב</u>						
(30) 150.4	(4) 548		(8) 429	(8) 350	(10) 340	יפו
(22) 164.6	(10) 625	(1) 600	(7) 503	(2) 425	(2) 375	מעוז אביב
(60) 184.9	(27) 720	(4) 579	(24) 572	(3) 468	(2) 435	רמת אביב
(227) 201.0	(14) 632	(16) 658	(77) 560	(37) 485	(83) 454	צפון
(81) 198.8	(9) 728	(7) 681	(28) 563	(20) 502	(17) 451	בבלי
(420) 192.8	(64) 676	(28) 650	(144) 553	(70) 472	(114) 442	ממוצע בדולרים
388	1361	1309	1112	950	889	ממוצע בשקלים חדשים
<u>גוש - דן</u>						
(18) 154.4	(3) 517		(6) 417	(3) 407	(6) 357	בת ים
(24) 139.7	(5) 510	(1) 400	(6) 397	(5) 326	(7) 330	בני ברק
(49) 129.9	(15) 486	(10) 452	(17) 396	(3) 327	(4) 310	פתח תקוה
(48) 146.3	(10) 553	(2) 475	(22) 418	(8) 385	(6) 357	חולון
(23) 124.1	(12) 446	(1) 420	(9) 402		(1) 380	כפר סבא
(105) 170.9	(18) 595	(14) 516	(28) 501	(21) 436	(24) 405	רמת גן
(48) 166.4	(8) 585	(6) 602	(19) 480	(8) 428	(7) 393	גבעתיים
(34) 132.4	(10) 533	(6) 428	(15) 388		(3) 330	ראשון לציון
(30) 143.8	(2) 525	(5) 476	(18) 433	(3) 330	(2) 375	רחובות
(379) 150.7	(83) 531	(45) 491	(140) 437	(51) 402	(60) 374	ממוצע בדולרים
303	1068	987	880	808	752	ממוצע בשקלים חדשים
<u>תל-אביב - גוש דן</u>						
(799) 172.8	(147) 594	(73) 552	(284) 496	(121) 442	(174) 418	ממוצע בדולרים
348	1196	1111	998	890	842	ממוצע בשקלים חדשים

מכר דירה מבוקט לדירות לא מרוהטות בנות 3 חדרים (בדולרים)
ירושלים

מאי 1990	אפריל 1990	מרץ 1990	פברואר 1990	ינואר 1990	דצמבר 1989	נובמבר 1989	אוקטובר 1989	1990 תמוצע	1989 תמוצע	1988 תמוצע	1987 תמוצע	1986 תמוצע	1985 תמוצע	שם יטוב/שכונה
(4)470	(4)363 (1)375	(4)433 (1)375	(3)283 (1)370	(7)339 (3)380	(12)354 (5)350 (1)400	(9)348 (3)350 (1)380	(7)354 (1)350 (1)380	(22)377 (2)375 (4)378	(71)332 (23)354 (19)366	(67)304 (10)303 (4)350	(12)239 (9)228 (1)250	(12)157 (3)143 (3)193	(14)154 (9)157	גונן פת מעגלי יבנה
(4)381 (1)500	(6)351 (1)350	(2)325 (2)350	(7)347 (1)350	(11)358 (1)350	(5)301 (2)338	(12)295 (4)338	(9)310 (3)383	(30)355 (5)380	(109)306 (14)356	(117)293 (13)287	(36)221 (3)223	(27)139 (50)164	(29)134 (59)155	נוה יעקב שמואל הנביא
(12)379 (6)447	(10)356 (8)403	(16)369 (8)399	(16)335 (7)383	(26)349 (15)374	(32)333 (29)363	(24)318 (27)362	(29)319 (23)367	(80)356 (44)395	(255)322 (320)353	(172)308 (220)364	(31)223 (60)295	(50)164 (61)155	(59)155 (116)158	קרית יובל גילה
(2)425 (4)438	(4)385 (4)425	(4)533 (2)575	(4)373 (1)450	(4)481 (1)450	(6)408 (8)423	(3)443 (3)457	(2)400 (4)450	(18)441 (11)459	(26)383 (64)397	(11)360 (61)386	(3)353 (14)322	(3)155 (11)231	(19)205	רוממה בקעה
(6)448 (10)435	(5)425 (15)421	(7)418 (10)393	(3)365 (16)403	(10)382 (17)402	(8)388 (21)405	(6)402 (19)377	(5)390 (18)385	(31)408 (68)410	(125)373 (183)366	(107)374 (173)354	(27)298 (37)286	(21)173 (30)173	(31)174 (44)184	ארמון הנציב רמות הר נוף
(1)480 (5)434	(1)350 (3)475	(6)408 (3)460	(1)350 (1)450	(2)415 (1)500	(1)370 (8)408	(4)393 (8)417	(11)385	(18)430 (2)475	(76)398 (6)397	(28)378 (24)365	(19)328 (7)315	(13)209 (6)195	(27)190 (7)252	גבעת מרדכי סן
(5)482 (5)364	(1)470 (2)413	(1)470 (4)451 (3)450	(1)420	(2)400 (3)467	(6)445 (4)500	(5)420 (9)461	(6)442 (9)462	(8)469 (14)405	(45)441 (95)417	(68)393 (35)412	(24)311 (20)305	(15)238 (11)203	(6)237 (16)206	קרית משה רמת שרת
(6)418	(6)428 (4)448	(3)417 (1)600	(1)350 (2)465	(6)425 (3)497	(3)433 (8)504	(6)430 (7)447	(7)396 (7)437	(22)419 (10)481	(67)410 (94)458	(45)358 (60)452	(3)300 (28)342	(7)199 (24)265	(14)211 (34)244	גבעה צרפתית תלפיות קמרון הישנה
(2)575 (3)487	(3)517 (6)447	(2)475 (6)470	(3)533 (3)467	(4)563 (8)418	(4)500 (10)405	(4)495 (3)400	(7)549 (4)405	(14)536 (26)450	(52)476 (65)433	(19)417 (51)432	(7)413 (20)304	(11)256 (24)264	(7)239 (14)219	מושב גרמנית בית וגן
(4)481 (2)465	(2)525 (3)460	(2)475 (3)467	(1)550 (5)460	(6)435 (6)488	(8)454 (4)455	(4)463 (1)370	(7)450	(15)472 (19)470	(63)446 (46)420	(71)424 (54)442	(18)294 (19)312	(31)242 (20)231	(43)236 (18)231	רמת אשכול רסקו
(11)520 (16)577	(8)497 (14)550	(4)563 (4)638	(2)425 (6)570	(12)426 (7)557	(11)452 (15)497	(8)495 (19)539	(10)511 (14)542	(37)484 (47)570	(83)464 (129)532	(103)472 (62)516	(44)361 (27)367	(19)257 (37)305	(34)247 (33)312	בית הכרם רחביה
(1)620 (1)400	(6)318 (2)385	(1)350 (2)415	(1)230 (4)373	(2)300 (10)369	(5)312 (12)359	(9)317 (19)357	(8)323 (16)361	(11)317 (21)380	(80)294 (122)356	(54)293 (102)320	(10)181 (27)276	(9)132 (53)134	(6)117 (12)127	רמת דניה מעלה אדומים
(3)400 (1)420	(2)385 (1)320	(2)415 (2)365	(4)373 (1)320	(10)369 (1)470	(12)359 (2)390	(19)357 (1)380	(16)361 (2)380	(21)380 (6)377	(122)356 (16)334	(102)320 (19)294	(27)276 (12)117	(53)134 (15)114	(12)127 (15)114	פסגת זאב גבעת זאב

463	429	435	397	404	398	395	399	425	387	371	298	190	195	תמוצע באלפי דולרים
(115)	(120)	(103)	(90)	(175)	(231)	(224)	(216)	(603)	(2348)	(1838)	(525)	(570)	(653)	סה"כ מקרים

שכר דירה מבוקש לדירות לא מרוהטות בנות 3 חדרים (בדולרים)
ת"א-גוש דן

מאי 1990	אפריל 1990	מרץ 1990	פברואר 1990	ינואר 1990	דצמבר 1989	נובמבר 1989	אוקטובר 1989	1990 ממוצע	1989 ממוצע	1988 ממוצע	1987 ממוצע	1986 ממוצע	1985 ממוצע	שם ישוב/שכונה
(8)429	(10)421	(18)391	(20)383	(12)379	(5)440	(7)423	(3)377	(68)395	(24)398	(14)310	(8)265	(3)147	(1)140	תל - אביב
(7)503	(11)484	(20)478	(22)469	(23)427	(23)416	(16)446	(28)444	(83)464	(108)434	(7)423	(1)340	(3)307	(6)220	יפו
(24)572	(30)530	(41)546	(45)540	(37)528	(31)529	(34)544	(46)524	(177)542	(270)525	(213)485	(87)408	(75)290	(47)274	מעוז אביב
(77)560	(77)553	(97)546	(105)538	(111)546	(112)556	(101)556	(104)555	(467)548	(719)551	(603)512	(266)424	(103)313	(59)293	רמת אביב
(28)563	(27)580	(39)581	(44)557	(51)561	(41)577	(36)588	(37)572	(189)567	(191)572	(47)516	(25)474	(7)259	(4)315	צפון בבלי
553	540	533	522	526	538	546	535	533	536	502	420	299	281	ממוצע באלפי דולרים
(144)	(155)	(215)	(236)	(234)	(212)	(194)	(218)	(984)	(1312)	(884)	(387)	(191)	(117)	סה"כ מקרים

														גוש - דן
(6)417	(14)401	(11)365	(16)375	(38)360	(58)359	(33)354	(36)351	(85)374	(251)355	(95)359	(35)336	(26)142	(51)148	בת ים
(6)397	(3)310	(6)342	(6)370	(9)372	(9)384	(2)350	(8)369	(30)364	(47)365	(10)336	(9)311	(2)135	(6)165	בני ברק
(17)396	(20)375	(24)375	(37)364	(32)355	(48)351	(41)340	(55)341	(130)370	(271)340	(104)325	(37)321	(41)160	(51)147	פתח תקוה
(22)418	(19)423	(33)403	(55)386	(43)389	(75)369	(61)372	(59)366	(172)398	(355)372	(118)347	(48)333	(41)176	(49)153	חולון
(9)402	(5)382	(8)341	(7)373	(14)358	(11)336	(11)325	(14)334	(43)369	(87)335	(47)306	(16)270	(17)148	(7)158	כפר סבא
(28)501	(42)481	(50)453	(43)442	(35)438	(41)428	(34)435	(39)428	(198)461	(280)428	(149)425	(49)345	(28)220	(42)214	רמת גן
(19)480	(16)462	(21)468	(24)471	(25)472	(24)458	(25)446	(28)447	(105)471	(177)451	(82)429	(31)348	(18)241	(17)225	גבעתיים
(15)388	(11)414	(24)393	(22)394	(38)368	(77)354	(65)350	(60)344	(110)386	(373)343	(57)315	(27)281	(14)138	(23)144	ראשון לציון
(18)433	(9)414	(14)379	(10)382	(16)359	(36)348	(28)333	(37)325	(67)394	(165)328	(11)325	(4)318	(3)233	(2)145	רחובות
437	431	410	401	388	372	369	365	409	369	366	325	176	166	ממוצע באלפי דולרים
(140)	(139)	(191)	(220)	(250)	(379)	(300)	(336)	(940)	(2006)	(673)	(256)	(190)	(248)	סה"כ מקרים

														ת"א-גוש דן
496	488	475	464	455	431	438	431	472	435	443	382	238	203	ממוצע באלפי דולרים
(284)	(294)	(406)	(456)	(484)	(591)	(494)	(554)	(1924)	(3318)	(1557)	(643)	(381)	(365)	סה"כ מקרים

מחירי דירות בנות 3 חדרים שנרכשו ע"י זכאי משרד הבינוי והשיכון
 בשנים האחרונות (אלפי דולרים), בירושלים, ת"א וגוש דן

מאי 1990	אפריל 1990	מרץ 1990	פברואר 1990	ינואר 1990	דצמבר 1989	נובמבר 1989	אוקטובר 1989	1990 ממוצע	1989 ממוצע	1988 ממוצע	1987 ממוצע	1986 ממוצע	1985 ממוצע	שם ישוב/שכונה
(9)89	(26)81	(61)84	(79)81	(122)79	(112)76	(150)71	(94)69	(297)81	(1292)69	(1606)59	(1671)51	(1820)47	(1427)45	ירושלים
(1)65	(7)77	(14)62	(28)78	(29)66	(22)68	(41)65	(26)62	(79)70	(407)60	(486)51	(605)41	(518)38	(278)39	בת ים
	(3)79	(4)68	(13)85	(11)64	(14)76	(23)76	(19)67	(31)75	(208)68	(240)59	(297)47	(267)42	(180)44	בני ברק
	(7)67	(18)66	(24)71	(34)75	(32)62	(31)71	(27)63	(83)71	(436)62	(599)51	(552)44	(499)40	(324)40	פתח תקוה
(1)64	(7)83	(21)74	(21)70	(33)72	(40)79	(46)68	(27)74	(83)73	(417)67	(497)56	(637)46	(521)41	(325)41	חולון
	(1)63	(9)80	(6)60	(13)62	(19)64	(11)66	(23)60	(29)67	(166)64	(175)53	(191)46	(202)43	(135)40	כפר סבא
(1)77	(2)61	(4)87	(5)73	(2)80	(4)76	(12)74	(7)67	(14)76	(75)70	(94)58	(100)48	(110)41	(63)42	קרית אונו
	(4)91	(3)112	(7)107	(12)96	(9)93	(24)80	(13)79	(26)100	(178)81	(162)68	(222)57	(194)52	(106)51	רמת גן
		(2)129	(2)108	(7)105	(3)97	(5)98	(5)105	(11)110	(49)93	(74)81	(102)63	(65)59	(63)62	גבעתיים
	(15)79	(20)78	(34)74	(28)68	(41)66	(60)69	(29)67	(97)74	(524)63	(637)55	(644)46	(651)41	(395)42	ראשון לציון
(2)70	(8)70	(11)74	(16)70	(27)63	(18)70	(35)57	(20)60	(64)68	(306)59	(310)48	(329)41	(313)36	(182)41	רחובות
(2)51	(13)72	(24)75	(38)64	(49)66	(49)68	(56)80	(29)64	(126)67	(540)67	(823)57	(767)46	(719)43	(514)42	תל אביב - יפו
78	77	78	76	73	72	71	67	75	66	56	47	43	43	ממוצע באלפי דולרים
16	93	191	273	367	363	494	319	940	4,598	5,703	6,117	5,879	3,992	מק"מ

שכר דירה בדירות בנות 3 חדרים שנשכרו ע"י זכאי משדד הבינוי והשיכון בשנים האחרונות
בירושלים, ת"א וגוש דן

שם ישוב/שכונה	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	נובמבר 1989	דצמבר 1989	ינואר 1990	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990
ירושלים	(254)199	(681)194	(1464)189	(1776)254	(1566)308	(383)323	(131)321	(102)296	(133)312	(90)327	(79)323	(48)338	(33)332
בת ים	(118)112	(135)115	(226)168	(288)244	(377)260	(103)279	(25)248	(31)274	(45)279	(19)274	(22)285	(10)280	(7)277
בני ברק	(47)129	(78)151	(107)173	(136)228	(197)260	(62)279	(16)246	(11)266	(18)251	(16)302	(12)283	(12)277	(4)304
פתח תקוה	(42)103	(131)105	(203)163	(231)225	(288)263	(82)257	(27)267	(15)293	(28)254	(16)263	(23)259	(13)246	(2)293
חולון	(113)109	(130)105	(194)170	(256)232	(370)270	(118)276	(31)282	(23)268	(34)265	(21)315	(31)277	(25)264	(7)245
כפר סבא	(24)113	(45)132	(76)168	(86)241	(130)242	(44)265	(11)253	(6)231	(6)274	(13)277	(11)291	(7)209	(7)249
קרית אונו	(9)106	(28)112	(32)163	(30)226	(49)276	(16)258	(4)296	(7)275	(3)306	(4)313	(1)140	(5)192	(3)287
גן	(28)136	(50)126	(97)210	(129)283	(186)288	(41)300	(17)249	(10)282	(16)292	(9)309	(6)309	(6)318	(4)275
גבעתיים	(10)105	(14)124	(33)198	(46)295	(54)334	(18)353	(6)369	(4)278	(4)261	(8)367	(3)426	(2)360	(1)378
ראשון לציון	(118)124	(206)138	(292)153	(316)215	(391)242	(113)268	(32)262	(15)285	(38)253	(33)278	(22)270	(14)258	(6)316
רחובות	(79)120	(162)126	(214)150	(268)202	(326)234	(118)255	(32)238	(18)246	(32)240	(24)279	(24)232	(25)254	(13)294
תל אביב - יפו	(146)148	(289)169	(520)217	(549)282	(747)303	(219)316	(62)297	(47)286	(69)310	(44)317	(53)325	(34)301	(19)335
ממוצע	142	155	183	248	282	294	287	282	286	305	296	286	307
בדולרים													
סה"כ מקרים	988	1,949	3,458	4,111	4,681	1,317	394	289	426	297	287	201	106

לוח 11: מחיר מבוקש ממוצע לגדלי דירה שונים בשנים 1986/90 לפי רבעונים
(אלפי דולרים)

א. ירושלים

מחיר ממוצע לחדר (2)	4 חדרים	3 חדרים	2 (1) חדרים	תקופת הסקר
16.9	72.8	47.9	36.3	1986 - ממוצע שנתי
19.3	81.6	55.6	37.2	1987 - ממוצע שנתי
24.0	99.2	69.8	52.1	1988 - ממוצע שנתי
27.1	111.8	77.5	58.8	1989 - ממוצע שנתי
33.9	138.3	97.7	74.7	1990 - ממוצע שנתי
17.5	76.1	48.9	35.8	1986 -3
16.7	71.3	47.5	35.2	1987 -4
16.6	70.0	47.0	37.1	1988 -7
17.0	73.9	48.1	37.0	1989 -10
18.5	81.0	52.0	33.0	1987 -3
18.7	79.6	54.6	35.5	1988 -4
19.5	82.3	56.5	38.4	1989 -7
20.5	83.6	63.3	42.0	1990 -10
21.8	91.4	63.6	44.6	1988 -3
23.4	96.0	68.4	50.7	1989 -4
25.0	101.9	72.9	55.1	1990 -7
25.8	107.4	74.2	58.0	1991 -10
26.1	109.9	73.0	58.1	1989 -3
26.7	108.3	76.9	57.4	1990 -4
27.3	112.8	77.9	59.8	1991 -7
31.4	128.6	90.5	66.2	1992 -10 (3)
33.0	135.9	94.6	75.7	1990 -3
33.9	138.4	98.4	77.3	1990 מרץ
34.7	140.8	100.0	72.7	אפריל
35.7	142.9	104.6	173.8	מאי
2.9%	1.5%	4.6%	1.5%	% השינוי בחודש האחרון (בין 4/90 ל-5/90)
8.4%	5.8%	10.0%	3.3%	% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים
30.7%	29.0%	32.5%	28.4%	% השינוי בשנה האחרונה (בין 5-3/1989 לבין 5-3/1990)
13.0%	12.7%	11.0%	12.9%	% השינוי בין 1988 ל-1989

(1) יחסית מעט מקרים.

(2) המחיר הממוצע לחדר מבוסס גם על דירות בנות 2 ו-3 חדרים.

(3) כדי לקבל מחירים ממוצעים שהם המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מה-10/89 ב-1.103 לדירות בנות 2 ו-3 חדרים וב-1.106 לדירות בנות 4 חדרים ולמחיר הממוצע לחדר. בחישוב שיעורי השינוי הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות.

מחיר מבוקש ממוצע לאדלי דירה שונים בשנים 1986/90 לפי רבעונים-המשך 11
(אלפי דולרים)

ב. אוש דו				
מחיר ממוצע לחדר (2)	4 חדרים	3 חדרים	2 (1)	תקופת הסקר
				17.2
19.9	84.2	56.1	42.8	1987 - ממוצע שנתי
25.2	102.9	71.5	53.9	1988 - ממוצע שנתי
28.9	119.5	83.9	64.4	1989 - ממוצע שנתי
33.3	134.9	95.5	76.4	1990 - ממוצע שנתי
17.0	69.6	48.6	39.3	1986 - 3-1
17.2	70.2	49.1	37.2	6-4
17.1	75.0	47.5	38.9	9-7
17.6	74.0	48.6	38.0	12-10
18.7	79.0	53.0	40.0	1987 - 3-1
19.3	(3) 82.8	53.9	(3) 41.8	6-4
20.0	83.3	57.4	41.7	9-7
21.5	91.5	60.2	47.6	12-10
23.1	94.0	63.7	49.9	1988 - 3-1
24.1	100.9	66.5	51.1	6-4
25.9	107.1	74.1	56.0	9-7
27.7	109.6	81.5	58.8	12-10
27.5	110.3	81.5	62.6	1989 - 3-1
28.7	117.1	84.4	57.6	6-4
29.1	121.2	83.8	67.9	9-7
30.7	125.6	87.7	71.6	(4) 12-10
32.6	131.7	93.4	74.3	1990 - 3-1
33.2	135.2	95.1	76.3	מרץ 1990
34.1	138.9	97.3	77.8	אפריל
34.8	140.4	99.9	81.3	מאי
2.1%	1.2%	2.7%	4.5%	% השינוי בחודש האחרון (בין 4/90 ל-5/90)
6.3%	6.6%	6.6%	9.2%	% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים
19.7%	18.2%	16.1%	35.3%	% השינוי בשנה האחרונה (בין 5 - 1989/3 - 5 לבין 5 - 1990/3)
14.6%	16.2%	17.3%	19.5%	% השינוי בין 1988 ל-1989

- (1) יחסית מעט מקרים.
 (2) המחיר הממוצע לחדר מבוסס גם על דירות בנות 2% ו- 3% חדרים.
 (3) מבוסס על נתוני החודשים מאי - יוני 1987 בלבד.
 (4) כדי לקבל מחירים ממוצעים שהם המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מ-10/89 ב-1.033 לדירת 2 חדרים, ב-1.022 לדירת 3 חדרים, ב-0.97 לדירת 4 חדרים וב-1.015 למחיר הממוצע לחדר. בחישוב השינוי - הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות.

מחיר מבוקש ממוצע לגדלי דירה שונים בשנים 1986/90 לפי רבעונים-המשך 11
(אלפי דולרים)

מחיר ממוצע לחדר (2)	4 חדרים	3 חדרים	2 חדרים	ג. תל-אביב תקופת הסקר
25.6	106.0	74.1	55.3	1986 - ממוצע שנתי
30.7	126.0	87.3	65.2	1987 - ממוצע שנתי
38.3	159.7	108.9	80.6	1988 - ממוצע שנתי
42.8	173.3	125.1	93.2	1989 - ממוצע שנתי
47.7	191.7	135.7	119.0	1990 - ממוצע שנתי
24.4	96.8	67.6	55.3	1986 - 3-1
26.5	111.8	74.6	53.9	6-4
25.9	104.9	76.8	55.7	9-7
26.3	110.5	77.2	56.1	12-10
27.6	114.0	77.0	60.0	1987 - 3-1
29.2	117.5	83.3	61.2	6-4
31.4	127.0	89.0	68.0	9-7
34.7	145.3	100.0	71.7	12-10
35.9	153.2	100.3	78.2	1988 - 3-1
37.5	155.3	102.7	73.4	6-4
39.5	162.5	115.8	85.3	9-7
40.6	167.3	116.9	85.5	12-10
39.9	157.6	118.7	86.3	1989 - 3-1
43.1	176.7	124.4	92.1	6-4
42.7	169.9	125.5	87.4	9-7
47.5	202.0	136.8	99.6	12-10 (4)
46.7	191.6	133.6	117.3	1990 - 3-1
45.6	184.2	133.1	105.5	מרץ
48.0	190.4	133.7	121.4	אפריל
50.1	193.1	143.7	121.9	מאי
4.4%	1.4%	7.5%	0.4%	% השינוי בחודש האחרון (בין 4/90 ל-5/90)
-0.2%	-5.8%	0.5%	-1.5%	% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים
13.2%	9.9%	11.2%	28.4%	% השינוי בשנה האחרונה (בין 5 - 1989/3 לבין 5 - 1990/3)
11.7%	8.5%	14.9%	15.7%	% השינוי בין 1988 ל-1989

- (1) יחסית מעט מקרים.
 (2) המחיר הממוצע לחדר מבוסס גם על דירות בנות 2% ו- 3% חדרים.
 (3) הנתונים לחודשים מאי-יולי 1987 כנראה מוטים כלפי מטה.
 (4) כדי לקבל מחירים ממוצעים שהם המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מה-10/89 ב-0.93 לדירת 2 חדרים ב-1.039 לדירת 3 חדרים ב-1.069 לדירת 4 חדרים וב-1.045 למחיר ממוצע לחדר. בחישוב שיעורי השינוי - הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות.

לוח 12: שכר דירה מבוקש ממוצע לגדלי דירה שונים בשנים 1986/90 לפי רבעונים (דולרים)

א. ירושלים

שכ"ד ממוצע לחדר	4 חדרים	3 חדרים	2 חדרים	תקופת הסקר
70.5	278	210	165	1986 - ממוצע שנתי
90.0	339	269	196	1987 - ממוצע שנתי
121.4	456	365	290	1988 - ממוצע שנתי
128.7	486	378	321	1989 - ממוצע שנתי
145.1	534	426	347	1990 - ממוצע שנתי
66.1	264	187	152	1986 - 3 - 1
66.0	260	193	162	6 - 4
76.3	297	223	169	9 - 7
79.4	290	236	175	12 - 10
76.5	299	219	148	1987 - 3 - 1
80.7	291	254	149	6 - 4
96.1	359	289	236	9 - 7
106.2	405	312	250	12 - 10
110.7	417	325	269	1988 - 3 - 1
120.5	468	367	273	6 - 4
124.6	465	376	298	9 - 7
129.9	475	393	318	12 - 10
124.7	467	371	302	1989 - 3 - 1
130.9	487	380	334	6 - 4
130.6	486	385	316	9 - 7
134.8	502	397	357	12-10 (1)
141.6	534	412	337	1990 - 3 - 1
147.5	558	435	340	מרץ
145.5	502	429	356	אפריל
155.3	569	463	368	מאי
6.7%	13.3%	7.9%	3.4%	% השינוי בחודש האחרון בין 4/90 ל-5/90
8.1%	7.3%	11.3%	7.9%	% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים
16.4%	13.8%	17.6%	9.2%	% השינוי בשנה האחרונה (בין 5 - 1989/3 לבין 5 - 1990/3)
7.6%	6.6%	3.6%	10.7%	% השינוי בין 1988 ל-1989

(1) כדי לקבל שכ"ד ממוצע שהוא המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מה-10/89 ב-1.08 לדירת 2 חדרים, ב-1.06 לדירת 3 חדרים, וב-1.06 לשכ"ד ממוצע לחדר. בדירת 4 חדרים אין שינוי. בחישוב שיעורי השינוי - הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות.

שכר דירה מבוקש ממוצע לגדלי דירה שונים בשנים 1986/90 לפי רבעונים-המשך 12
(דולרים)

שכ"ד ממוצע לחדר	ב. גוש דן			תקופת הסקר
	4 חדרים	3 חדרים	2 חדרים	
67.7	238	187	169	1986 - ממוצע שנתי
101.2	362	313	238	1987 - ממוצע שנתי
121.8	438	367	292	1988 - ממוצע שנתי
126.6	439	381	314	1989 - ממוצע שנתי
141.5	494	414	345	1990 - ממוצע שנתי
59.2	205	159	158	1986 - 3-1
64.4	223	178	170	6-4
73.6	234	205	187	9-7
74.0	289	206	161	12-10
91.6	278	290	211	1987 - 3-1
90.2	349	288	223	6-4
108.0	418	323	250	9-7
114.9	404	349	267	12-10
111.4	406	329	270	1988 - 3-1
115.9	423	358	281	6-4
128.8	460	383	312	9-7
130.9	462	397	305	12-10
123.4	427	371	316	1989 - 3-1
128.4	457	381	319	6-4
130.8	448	396	315	9-7
127.4	451	369	322	12-10
136.2	473	400	332	1990 - 3-1
141.6	494	410	342	מרץ
148.0	518	431	354	אפריל
150.7	531	437	374	מאי
1.8%	2.5%	1.4%	5.6%	% השינוי בחודש האחרון (בין 4/90 ל-5/90)
11.6%	12.0%	10.1%	9.5%	% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים
17.3%	15.5%	15.4%	11.6%	% השינוי בשנה האחרונה (בין 5-1989/3 - לבין 5-1990/3)
3.9%	0.2%	3.8%	7.5%	% השינוי בין 1988 ל-1989

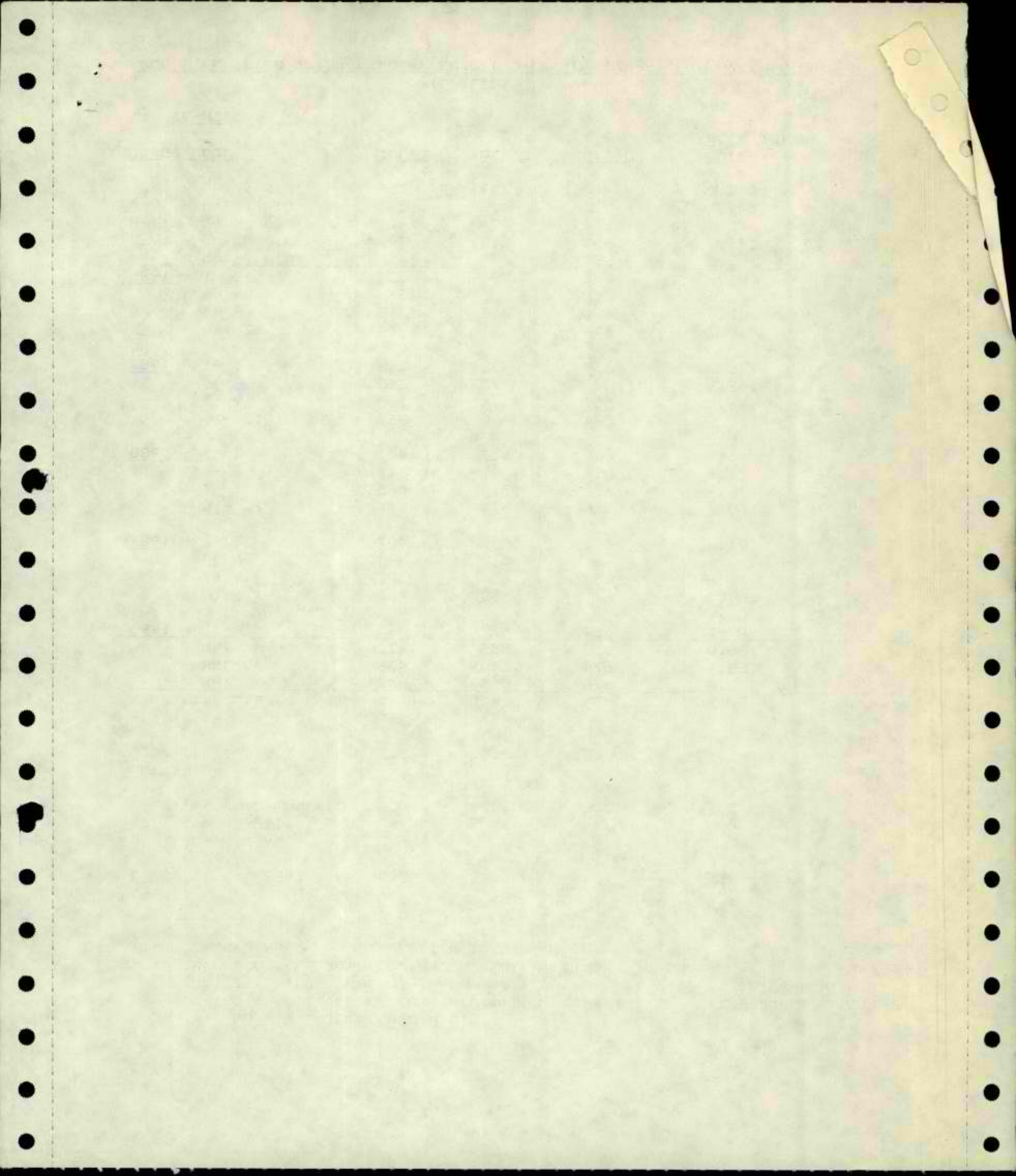
(1) כדי לקבל שכ"ד ממוצע שהוא המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מה-10/89 ב-1.05 לדירת 2 חדרים, ב-0.98 לדירת 3 חדרים וב-1.064 לדירת 4 חדרים. בשכ"ד ממוצע לחדר אין שינוי. בחישוב שעורי השינוי - הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות.

שכר דירה מבוקש ממוצע לגדלי דירה שונים בשנים 1986/90 לפי רבעונים-המשך 12
(דולרים)

שכ"ד ממוצע לחדר	ג. תל-אביב			תקופת הסקר
	4 חדרים	3 חדרים	2 חדרים	
104.0	410	309	229	1986 - ממוצע שנתי
144.6	523	416	340	1987 - ממוצע שנתי
172.4	644	494	421	1988 - ממוצע שנתי
176.9	653	518	396	1989 - ממוצע שנתי
188.5	669	535	435	1990 - ממוצע שנתי
101.7	402	290	227	1986 - 3-1
100.6	396	283	236	6-4
102.9	426	308	218	9-7
110.7	414	353	234	12-10
125.8	438	368	269	1987 - 3-1
145.5	(*) --	392	355	6-4
148.5	557	434	365	9-7
158.8	574	470	369	12-10
165.1	640	457	401	1988 - 3-1
167.6	617	491	391	6-4
176.4	652	514	445	9-7
180.7	666	514	447	12-10
181.6	672	532	407	1989 - 3-1
180.4	661	538	392	6-4
171.8	637	501	397	9-7
189.7	671	539	435	12-10 (2)
187.2	664	527	433	1990 - 3-1
188.0	658	533	432	מרץ
188.4	674	540	436	אפריל
192.8	676	553	442	מאי
2.3%	0.3%	2.4%	1.4%	% השינוי בחודש האחרון (בין 4/90 ל-5/90)
1.1%	0.8%	2.5%	0.7%	% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים
5.3%	2.6%	0.2%	9.8%	% השינוי בשנה האחרונה (בין 5-1989/3 - 5-1990/3)
2.6%	1.4%	4.9%	-5.9%	% השינוי בין 1988 ל-1989

(1) לחודשים אפריל - יוני 1987 אין נתונים.

(2) כדי לקבל שכ"ד ממוצע שהוא המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מה-10/89 ב-1.119 לדירת 2 חדרים, ב-1.079 לדירת 3 חדרים, ב-1.046 לדירת 4 חדרים וב-1.091 בשכ"ד ממוצע לחדר. בחישוב שיעורי השינוי - הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות לאיסוף חומר.



שכר דירה מבוקש ממוצע לגדלי דירה שונים בשנים 1986/90 לפי רבעונים-המשך 12
(דולרים)

שכ"ד ממוצע לחדר	ג. תל-אביב			תקופת הסקר
	4 חדרים	3 חדרים	2 חדרים	
104.0	410	309	229	1986 - ממוצע שנתי
144.6	523	416	340	1987 - ממוצע שנתי
172.4	644	494	421	1988 - ממוצע שנתי
176.9	653	518	396	1989 - ממוצע שנתי
187.2	664	527	433	1990 - ממוצע שנתי
101.7	402	290	227	1986 - 3-1
100.6	396	283	236	6-4
102.9	426	308	218	9-7
110.7	414	353	234	12-10
125.8	438	368	269	1987 - 3-1
145.5	--	392	355	6-4
148.5	557	434	365	9-7
158.8	574	470	369	12-10
165.1	640	457	401	1988 - 3-1
167.6	617	491	391	6-4
176.4	652	514	445	9-7
180.7	666	514	447	12-10
181.6	672	532	407	1987 - 3-1
180.4	661	538	392	6-4
171.8	637	501	397	9-7
189.7	671	539	435	12-10 (2)
187.2	664	527	433	1990 - 3-1
186.8	675	526	433	1990 - ינואר
186.7	660	522	434	- פברואר
188.0	658	533	432	- מרץ
0.7%	-0.3%	2.1%	-0.5%	% השינוי בחודש האחרון (בין מרץ 1990 לפברואר 1990)
-1.3%	-1.0%	-2.2%	-0.5%	% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים
-5.5%	-5.5%	-8.2%	-4.9%	% השינוי בשנה האחרונה (בין 3-1 1989/1 ל-3-1 1990/1)
2.6%	1.4%	4.9%	-5.9%	% השינוי בין 1988 ל-1989

(1) לחודשים אפריל - יוני 1987 אין נתונים.

(2) כדי לקבל שכ"ד ממוצע שהוא המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מה-10/89
ב-1.119 לדירת 2 חדרים, ב-1.079 לדירת 3 חדרים, ב-1.046 לדירת 4 חדרים
וב-1.091 בשכ"ד ממוצע לחדר. בחישוב שיעורי השינוי - הובאו בחשבון ההבדלים
בגין השיטות השונות לאיסוף חומר.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
האגף לשיקום שכונות

תאריך: 18/06/90

תוכנית שיקום שכונות

1. כללי

ביוני 1977 הכריז ראש הממשלה דאז מר מנחם בגין, על הקמת מפעל משותף לממשלת ישראל וליהדות הגולה שתכליתו שיקום פיזי וחברתי של שכונות המצוקה בישראל.

התכנית כללה חיסול 40 אתרים קיימים שנותרו מהמעברות ושיקום כולל של 120 שכונות, בהם התגוררו בתנאי דיור ותשתית סביבתית גרועים. ביוני 1978 הוחלט על ידי ועדת שרים, בהשתתפות נציגי הסוכנות היהודית, המגבית היהודית המאוחדת וקרן היסוד, כי הפעלת פרויקט שיקום השכונות תהיה כלהלן:

דרג ארצי: בלשכת סגן ראש הממשלה יפעל מטה מרכזי שתפקידו יהיה להמליץ בפני הדרג המדיני על עדיפות בין השכונות, על תכנית פעולה ספיציפית בכל שכונה ועל מינוי מנהלי פרויקטים, חלוקת התקציב, אישור תכניות ואישור כוח אדם.

המטה המרכזי יעסוק גם בעיבוד תכנית משולבת ברשות הארצית והמקומית, בהזמנת סקרים ומחקרים, תיאום פעולת ומניעת כפילויות, מעקב כולל, הערכת השגים והפקת לקחים.

דרג מקומי: כל פרויקט ירוכז בידי מנהל פרויקט אחד. בהיגוי ובדיון בתכניות השיקום ישתתפו נציגי השכונה, הרשות המקומית, הדרג המחוזי של משרדי הממשלה ונציגי הסוכנות היהודית.

2. י ע ד י ה ת ו כ נ י ת

1. שיפור תנאי הדיור והתשתית הפיסית בשכונות המצוקה.
2. שיפור איכות השרותים החברתיים בשכונות והקמת מבני הציבור הנדרשים להפעלתם של שירותים אלו.
3. שיפור סיכויי המוביליות החברתית והכלכלית של תושבי השכונות. בעיקר באמצעות הרחבת ההזדמנויות להישגים לימודים ולהכשרה מקצועית.
4. שיפור תפקודן של קבוצות חלשות נכגון : קשישים, משפחות ללא מפרנס) ודאגה לצרכיהן בתחומי הקהילה.
5. הגברת אחריותם של התושבים למתרחש בשכונתם וחיזוק תחושת ההשתייכות והזדהות עם החברה הישראלית הרחבה.
6. יצוב השכונות ובלוימת תהליך הדרדרותן האורבנית.
7. הגברת שילוב השכונה במרקם העירוני.

3. הפעלת השיקום הפיזי (ע"י האגף לשיקום שכונות פיזי במשב"ש).

בגלל המספר הרב של שכונות מצוקה, והמשאבים הנדרשים לשיקומן. הופעלה תוכנית השיקום בשלבים ב-1978 נכללו 30 שכונות מצוקה בפרויקט השיקום, מספר השכונות עלה ל-65 ב-1979, ב-1983 נכללו 84 שכונות בפרוייקט השיקום ואילו מ-1987 כלולות בפרוייקט השיקום 94 שכונות וישובים המתפרשים מקרית שמונה בצפון ועד אילת בדרום.

באזורים אלה מתגוררים כ-700,000 נפש המהווים כ-19% מכלל האוכלוסייה המתגוררת בסקטור העירוני בישראל.

מתחילת הפרויקט ועד סוף שנת התקציב 1989 הוציא המשרד סכום של כ-387 מליון דולר. הסכום הנ"ל לא כולל את הסובסידיה הגלומה

בהלוואות להרחבות דיור בשכונות שיקום, ובהלוואות בתוכניות
הסיוע השונות הניתנות לכל תושבי המדינה, פינניים רכישות דירות
נ"ר, ובניה חדשה.

כ-30% מהתקציב הופנה לביצוע תשתיות בשכונות - כבישים, שבילים, מדרכות
תאורה אינסטלציה פינות משחק וכד'.

כ-38% הופנה לביצוע שיפוצים במבני מגורים ופיתוח החצרות הצמודים
להם. בתחילת הפרויקט השיפוצים נעשו ע"י החברות הממשלתיות והרשויות
המקומיות, מ-1982 ואילך הופעלה שיטת עשה זאת בעצמך ונטל השיפוצים
עבר לידי הדיירים כאשר המשרד מסייע לתושבים במענקים עבור השיפוצים.

הזמנות לפי חלוקה נושאית ושנים

1989	1988	1987	1986	1985	יתר השנים	ס"ה	
24,348	25,762	21,239	20,764	13,666	280,969	386,748	ס"ה (אלפי דולרים)
100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	אחוזים
10.3	9.4	9.3	9.6	10.7	11.0	9.9	תכנון וסקרים
31.0	32.7	33.0	30.2	20.8	17.9	29.5	תשתיות
36.0	37.3	38.0	40.8	43.9	39.0	38.5	שיפוץ מבנים
19.2	18.6	15.7	13.6	16.3	15.8	17.0	מנהלה
3.5	2.0	4.0	5.8	8.3	16.3	5.1	שונות

גולת הכותרת של השיקום הוא ביצוע הרחבות דיור. התמורה השולית של ההרחבות לשיקום הפיזי היא הגדולה ביותר, ותורמת לבלימת תהליך העזיבה והסלקציה השלילית, ולהזרמת "דם חדש" לשכונות.

פרויקט השיקום מסייע לתושבי השכונה הגרים בדירות רכישה, ומדרבן אותם להרחיב את דירותיהם. הדיירים בעצמם מתקשרים עם קבלנים לביצוע ההרחבות, תוך שהם מקבלים מהפרוייקט תוכנית הרחבה חינם, והלוואות מיוחדות שמשב"ש מעמיד לרשותם למטרה זו. עד היום הורחבו בשיטה זו למעלה מ-20,000 יח"ד.

תוצר לוואי של ההרחבות ברכישה, הינה קצב מוגבר של מכירת דירות בשכירות סוציאלית. התושבים הגרים בשכירות הוראו לדעת את היתרונות שיש בהרחבת הדירות ובשמירה על הרכוש, נוטים יותר לרכוש את הדירות ולהרחיבן.

דיירים בשכירות הגרים בצפיפות דיור, אשר ידם אינה משגת לרכוש את דירותיהם, בגלל מצבם הסוציוכלכלי, דירותיהן מורחבות ע"י פרוייקט השיקום ובמימונו. עד היום הורחבו כ-930 דירות של דיירים הגרים בשכירות.

שיפוצים חיצוניים ופיתוח חצרות

אחת מבעיות היסוד של השיקום הפיזי היתה החזות החיצונית של המבנים בשכונות השיקום, והעזובה השלטת בחצרות הצמודות למבנים אלה. תחילתו של פרוייקט השיקום היתה טיפול מהיר בשיפוצי המבנים ופיתוח החצרות.

ראשית כדי לרכוש אמונם של התושבים בשיקום הפיזי, הוחל בביצוע השיפוצים במבנים ע"י הפרוייקט ובמימונו כאשר התושבים ישבו צופים מהצד. אולם בד בבד עם רכישת אמון התושבים הועבר נטל השיפוצים בהדרגה על התושבים. כך התפתחה השיטה של "עשה זאת בעצמך", שלפיה התושבים הם המתקשרים עם קבלנים לביצוע השיפוצים ופרויקט השיקום משתף במימון חלק נכבד של השיפוצים.

שיטת "עשה זאת בעצמך" אינה נתנת ליישום בישובים בהן רבה המצוקה, כאשר רוב
הדיירים גרים בשכירות סוציאלית. במקומות אלה ממשיך הפרוייקט לשפץ את
המבנים בעצמו ובמימון משרד הבינוי והשיכון.
עד היום נעשו שיפוצים חיצוניים ופיתוח חצרות בכ-70,000 יח"ד, מתוכם
בכ-34,000 יח"ד נעשו בשיטת "עשה זאת בעצמך". מאז הפעלת "עשה זאת בעצמך"
ב-1982, עולה חלקם של יח"ד המשופצות בשיטה זו. ב-1987 שופצו כ-5,800 יח"ד,
מתוכם כ-3,800 יח"ד בשיטת "עשה זאת בעצמך".
ב-1989 שופצו כ-3700 יח"ד, מתוכם ב-3500 בשיטת עשה זאת בעצמך.

עבודות תשתית

חלק נכבד מתקציב השיקום הפיזי (כ-30%) מופנה לביצוע עבודות תשתית בשכונות
השיקום. עבודות אלה כוללות טיפול בתאורה לקויה, סלילת כבישים ומדרכות,
פיתוח גנים ציבוריים, פינות משחק וכדומה. פעולות אלה בוצעו בתחילה במימון
המלא של פרויקט השיקום, אך אט אט נתבקשו הרשויות המקומיות להשתתף במימון
וביצוע עבודות התשתית. כיום רוב הרשויות המקומיות מממנות 50% מעלות הביצוע.
(פרט לרשויות בישובי העימות).

טיפול בדירות קשישים

לאחרונה הוחל בטיפול מסיבי בקשישים המתגוררים בשכונות השיקום. המטרה היא
לבצע שיפוצים פנימיים מינימליים והכרחיים. כדי שהקשישים יוכלו לתפקד (כגון
התקנת מים חמים, התקנת סורגים וכדומה). לצורך זה התבקשה חברת עמידר להשתתף
במימון השיפוצים הפנימיים בדירות שוכרים, והפרוייקט נרתם למימון שיפוצים
פנימיים לדירות קשישים רוכשים. עד היום נעשו שיפוצים ב-2,600 דירות קשישים.

אחד המאפיינים של שכונות שיקום הוא היחס הגביה של דיירים המתגוררים בדירות בשכירות סוציאלית. נוכחנו לדעת כי כאשר הרכוש הוא פרטי (ולא בשכירות), המודעות של התושבים לשמור עליו היא גבוהה וכתוצאה שיקום מהיר של השכונה. לפיכך נרתם פרויקט השיקום לדרבן את קצב המעבר משכירות לרכישה, הגירויים בתחום זה הנם, תוכניות הסיוע המיוחדות שמעמיד משב"ש לעוברים משכירות לרכישה, והצגת האלטרנטיבות בפני הדיירים (הרחבות דיור, הגדלת הרכוש המשפחתי, שיפור תנאי המגורים וכדומה).

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

כה' 18
בסיון ביוני
תש"ן 1990



לכבוד
מר יוסף בן פורת
רחוב בית וגן 89
ירושלים

א.נ.,

הנדון: תזכיר בנושא הדיור
פניתך למנכ"ל משב"ש מר ע. אונגר מר"ח אייר תש"ך.

מר עמוס אונגר העביר את פניתך לטיפול ולהלן התיחסותי:
ראשית, תודה על פניתך והצעותיך.

לעצם ההצעות ישנן מספר הערות:

1. מחירי דירות נקבעים עפ"י מאפייני הביקוש וההצע לדירות הפועלים בשוק.

העליה הגדולה מבריה"מ מצד אחד ומצב זמני של היצע מועט, יחסית, של דירות פנויות מצד שני - יצרו תהליך של עליית מחירי דירות במשק.

עלית מחירי דירות זו תיעצר כאשר יגדל משמעותית מלאי הדירות הפנויות. על הגדלת מלאי זה שוקד כעת משרד הבינוי והשיכון, כפי שיפורט בהמשך. על רקע זה, מתן קרקע בחינם לא יבוא להוזלה במחירי דירות.

2. הקצאת קרקע במחיר אחד בכל הישובים והאזורים אינה מוצדקת לא כלכלית ולא חברתית. אין זה מוצדק שהרוכש דירה, שהינה נכס הניתן למימוש, במרכזים העירוניים המבוקשים מאותה הנחה שממנה נהנה הרוכש דירה באזורים טובים פחות, בפריפריה ובישובי פיתוח. מה גם שאין הנ"ל תואם את מדיניות פיזורי האוכלוסיה שהינה אחד מיעדי מדיניות הממשלה.

3. הקצאת הקרקע לקבלנים הבונים במסגרת הפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון מבוצעת במחירים נמוכים במיוחד, תלוי באזור, וזאת לאחר הנחות גדולות הניתנות לאותה מטרה גם ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

לפיכך, מרכיב הקרקע במחיר דירה בפרוגרמת משרד הבינוי והשיכון, הינו שולי.

4. ויתור על מחיר קרקע, מכסים ומסים פירושו הפסד הכנסות למדינה ולרשויות המקומיות, כך שאין הצעתך מונעת הפסד הכנסות.
 5. מימוש הצעתך פירושה הגדלת המנגנון הבירוקרטי וליווי צמוד של הזכאי לאורך כל חייו (מעקב אחר דירות שמוכר וקונה וכד'). המדיניות של משב"ש הינה צמצום המנגנון הבירוקרטי ושיפור השירות לאזרח.
 6. משרד הבינוי והשיכון נערך לקליטת גלי העליה מבריה"מ ולעצירת תהליך עלית מחירי הדירות בשיטות רבות ומגוונות, ביניהן:
 - הגדלת היקפי הפעלת הבניה לכ - 50,000 יח"ד עד סוף השנה התקציבית וזאת בנוסף לכ - 8500 התחלות בניה שהופעלו ברבע הראשון של 1990. משוער שגם הבניה הפרטית תגדיל את היקפי פעילותה לכ - 25,000 יח"ד נוספות במשך השנה.
 - תמריצים משמעותיים לקבלנים לזרוז התחלת בניה ולקיצור משך הבניה.
 - "התחייבות רכישה" בשעור של עד 50% במרכז הארץ ועד 70% בפריפריה לקבלנים שלא יצליחו למכור דירותיהם במחיר נתון, כדי להקטין סיכונים.
 - תנאי התשלום עבור הקרקע הן לממ"י והן למשב"ש הינם נוחים יותר מבעבר.
- מכאן שמרבית הבניה בשנת התקציב הנוכחית תיעשה במסגרת הפרוגרמה של המשרד ויכללו בה הנחות והטבות גם בתחום הקרקע, כמצויין לעיל.
7. למשרד הבינוי והשיכון שיטות יעילות וצודקות יותר לסייע לזכאים חסרי דירה, תושבי ישראל, הן זו"צ והן עולים חדשים. שיטה זו הינה משכנתאות נוחות לפרקי זמן ארוכים.
 - לאחר שהסתיים שלב הכנת התמריצים לקבלנים פועלים משרד הבינוי והשיכון עם משרד האוצר להגדלה משמעותית של סכומי הסיוע ולקביעת סכומי החזר חודשי כך שהזכאים (זו"צ ועולים כאחד) יוכלו לעמוד בהם.
 8. תושבי חוץ רשאים לרכוש דירות כרצונם וכמידת יכולתם ואכן רבים עושים זאת. סיוע מתקציב המדינה או סיבסוד סיוע ניתנים אך ורק לתושבי ישראל.

בכבוד רב,
רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: מר עמוס אונגר - המנהל הכללי

תזכיר בנושא הדיוןהמצב הנוכחי

א. מחירי הדירות בארץ - ביחס לשכר הממוצע במשק - גבוהים מאד, וביותר בירושלים עיר הקדש.

ב. מחיר דירה כולל שלושה מרכיבים 1 עלות הבניה 2 עלות הקרקע 3 מיסים. בערים הגדולות עלות הקרקע מהווה כ 40% ממחיר הדירה, ואילו המיסים מהווים כ 50% מהוצאות הבניה. כך שבדירה שמחירה הוא \$ 100.000, תהיה החלוקה בערך

כדלקמן: עלות המגרש \$ 40.000

עלות הבניה \$ 30.000

מיסים \$ 30.000

הבעיות הקיימות

1. לזוגות צעירים בני כל המגזרים קשה לרכוש דירות, ובמדה והם אכן רוכשים ירה הם נכנסים לחובות כבדים, הגורמים להם להשתעבד במשך עשרות שנים לתשלומים חדשיים הגדלים והולכים, באשר רוב ההלוואות נושאות ריבית והצמדה.

2. צעירים רבים יורדים מן הארץ לאחר השירות הצבאי, מאחר ולא נראה להם שיוכלו להסתדר בארץ.

3. העליה מארצות הרוחה נבלמת, כיון שאף לצעירים בני המעמד הבינוני אין די כסף בכדי לרכוש דירה.

4. דמי השכירות הינם גבוהים ביותר, כתוצאה ממחירי הדירות.

5. המדינה צריכה לנהל מנגנון שלם, שתפקידו להעניק זכויות הלוואות הטבות וכו'.

6. ההטבות הניתנות לעולים גבוהות יותר מאלה הניתנות לזוגות צעירים, דבר המעורר קנאה ושנאה.

ניתוח המצבקרקע

1. הקרקעות המצויות במדינה מתחלקות לשני סוגים א: אדמות מינהל מקרקעי ישראל המהוות כ 90% מקרקעות המדינה ב: אדמות פרטיות.

2. והנה בעוד שאת מחירי קרקע פרטית קובעים אך ורק בעלי הקרקע, הרי שאת מחירי קרקעות המדינה קובעת המדינה, לעיתים באמצעות מכרז, לעיתים באמצעות השמאי הממשלתי.

3. קרקעות המינהל מורכבות משני סוגים א: קרקעות שנרכשו ע"י הקרן הקיימת לישראל, אשר אספה עשרות שנים פרוטה לפרוטה באמצעות הקופסה הכחולה.

ב: אדמות - מדינה שהיו שייכות

למנדט הבריטי ולפני כן לשלטון העותומני, וכן קרקעות שהופקעו.

חומר מילולי
היבט נכסות

וכאן נשאלת שאלה נוקבת עד מאד! מהו הצידוק המוסרי לגבות מזוג צעיר - בין אם הוא יליד הארץ שאך זה סיים את שירותו הצבאי, ובין אם הוא עולה חדש - כסף עבור אדמה שאת תמורתה שילמו יהודי התפוצות, או קנו אותה אותם צעירים בהקדישם ממיטב שנותיהם לשירות המדינה. ולעיתים אף שפכו דמם עבורה. האם אין מגיעה לו ליהודי פיסה מקרקע הלאום, עליה יניח ראשו? היהודים לא תרמו את פרוטותיהם לקרן הקיימת על מנת שזו תמכור קרקעותיה לבניהם שיבואו לארץ!!

בניה

עלות הבניה היא תוצאה של המרכיבים דלקמן!

1. חומרי - בניה.
2. שכר - עבודה.
3. מיסים העקיפים הנכללים בשני הגורמים הראשונים.

מחיר חומרי הבניה! כולל גם מיסים שונים החל במכס וכלה במע"מ.

שכר עבודה! גם הוא כולל מיסים החל במס - מעסיקים וכלה במס - הכנסה.

מיסים! על כל בניה מוטלים מיסים ואגרות מסוגים שונים, אשר חלקם נגבה על ידי הממשלה וחלקם על ידי הרשות המקומית.

הפתרון המוצע!

על הממשלה לקבל החלטה כדלקמן!

א. כל זוג צעיר יהודי, יהיה זכאי לקבל חינוס, קרקע בגודל דירה בינונית בת שלושה חדרים, בערך כ-80 מ"ר.

באם יקנה דירה גדולה יותר לא תנתן לו זכות זו.

ב. לא יוטלו שום מכסים, מיסים וארנונות על הדירה הנ"ל.

ג. השמאי הממשלתי יעריך את ערכה האמיתי של הדירה, וההפרש שבין סכום זה לסכום שמשלם הזוג הצעיר יחשב כהלואה עומדת. הדירה תשועבד בטבו או במינהל מקרקעי ישראל, לטובת המדינה על אותם סכומים שהזוג הצעיר לא שילם.

ד. הזכויות הנ"ל אינן ניתנות להעברה או למכירה, אולם ניתן להעבירם למוטב שגם הוא בעל זכות זהה.

ה. ניתן לגרור השעבוד מדירת מגורים אחת לאחרת, בתנאי שבעל הזכות מכר דירתו הראשונה ועבר לגור באחרת, אף באם היא גדולה יותר, אין ניתן להעביר השעבוד על דירה אחרת באם לא יתקיים התנאי הנ"ל.

ו. כתוצאה מהסעיפים הנ"ל זוג החפץ לרדת מן הארץ לא יוכל למכור דירתו ולהעבירה בטבו לאחר. אלא אם ישלם למדינה את כל ההלואה העומדת אשר הדירה משועבדת לה.

דבר שירתיע רבים מלרדת!

מאחר ולפי הצפוי עלות הדירה תהיה רק 30% ממחירה כיום, הרי שלא יהיה רך שמדינה תעניק הלוואות לזוגות צעירים. סביר שהבנקים יעניקו הלוואות לסחירות, לזוגות הצעירים שיהיו מעוניינים בהם.

בעיות בתחום העליה

א. העליה המתגברת והולכת, לשמחת לב כולנו, יוצרת בעיות קשות בתחום מימון הבניה לדירור, שכן אין העולים מביאים אתם כסף עבור דירה. ב. העליה מארצות הרווחה דורכת במקום, ואחת הסיבות המרכזיות לכך, היא עלות הדירור בארץ אינה מאפשרת לבן המעמד הבינוני ועל אחת כמה וכמה לזוג צעיר לקנות דירת - רווחה, שהורגל לה בארץ מוצאו. גם שכירת דירה יקרה בהרבה- באופן יחסי-מאשר בארצות המערב.

הפתרון המוצע!

כל זוג יהודי המתגורר בחו"ל יהיה זכאי לרכוש דירה, אחת בלבד, ולזכות בפריביליגיות להן יהיה זכאי כל זוג יהודים תושבי הארץ על פי המוצע לעיל. כל זאת בתנאי שיביא את כל הכסף הנחוי מחו"ל-כלומר לא יקח בארץ, כל הלואה או משכנתא!

כפי שאני מכיר את היהדות הדתית-חרדית בארה"ב ניתן יהיה לשווק באופן זה בשלב הראשון כעשרת אלפים דירות. הקונה הפוטנציאלי יהא זה החושב לעלות בעצמו בעתיד הקרוב, או הרחוק או זה שאחד מצאצאיו מתכוון לעלות, או אף גר כבר בישראל בתנאי שכירות - וכאלה קיימים לאלפים. ברור שבאם הגל הראשון יצליח-יבואו אחריו גלים נוספים.

יתרונות המדינה מן התכנית

א. יבנו בתים רבים מבלי שהמדינה משקיעה מתקציבה היא, ולוא פרוטה אחת!
ב. הזרמת מט"ח בקנה מידה נרחב לצרכי השקעה.
ג. עודד העליה בטווח הקרוב והרחוק.
ד. הורדה דרסטית של שכר הדירה בשוק שכן אותן דירות שתרכשנה ע"י תושבי חוץ תעמודנה ריקות במשך תקופה קצרה או ארוכה, וסביר שאז תוצענה להשכרה.
ה. ישנם כיום יהודים רבים המתגוררים בחו"ל והחפצים לרכוש דירה בישראל, אבל בכדי לקבל את הפריביליגיות הניתנות ע"י המדינה, עליהם להצהיר על עצמם כעולים והם אינם חפצים להתחייב שאכן יהיו. לעולים ביום מן הימים. וגם כאן טמון אבסורד שכן טובת המדינה דורשת שבארץ תהיינה דירות רבות ככל היותר, ואשר בעליהן הינם תושבי חוץ, ואז יש בארץ מלאי גדול של דירות העומדות להשכרה, הן לצרכי זוגות צעירים והן לצורך העולים.

אי לכך נראה שבאם תתקבל תכנית זו, יחול מהפך רציני בכל נושא הבניה
למגורים. כיום המצב שתושב חוץ, החפץ להשקיע בהקמת מפעל תעשייתי זוכה
להטבות מפליגות בהלוואות, מענקים, ויתור על מיסים וכדומה, ועדיין לא ברור
באם המפעל אכן יהיה רווחי ויביא תועלת למדינה, או שמא ההיפך הוא שיקרה.
נשאלת השאלה מדוע שלא נראה בהקמת-בניית דירת מגורים בישראל "מפעל מאושר"
אשר המדינה צריכה לעודדו באופן הנמרץ ביותר שכן זהו מפעל שכולו רווח
למדינה ואין כאן שום סיכון שהוא למדינה.

יוסף בן פורת
רח' בית וגן 89
ירושלים.

ר"ח אייר תש"נ

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

כד' 17
בסיון ביוני
תש"ן 1990

11/11/90

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת רמנהל הנכ"ל
19-06-1990
ירושלים

לכבוד
מר עודד שחר - מנכ"ל צינורת המזרח התיכון בע"מ
מר גדעון חסדאי - מנכ"ל פקר פלדה

שלום רב,

הנדון: ביטול רשיונות יבוא על צינורות פלדה
מכתבכם למנכ"ל משב"ש מר ע. אונגר מה - 13.5.90

המנהל הכללי, מר עמוס אונגר, העביר את פניתכם לטיפולי. להלן תשובתי:

1. הרביע הראשון של 1990 אופיין בגידול של כ - 57% במספר התחלות הבניה לעומת רביע מקביל שנה קודמת (8,490 יח"ד לעומת 5,420 יח"ד). עיקר הגידול חל בבניה ציבורית.

עד סוף שנת התקציב הנוכחית, מיועדות להפעלה במסגרת הבניה הציבורית, כ - 50,000 יח"ד ומשוער שכ - 25,000 יח"ד נוספות תופעלנה ע"י הסקטור הפרטי.

נתונים אלה מצביעים על כך שיהיה צורך בגיוס כל יכולת היצור וההפעלה של המפעלים המקומיים, שהתאוששותם וצמיחתם הינה חיובית וחיונית ללא ספק.

2. עם זאת, מן הראוי לזכור שאנו נמצאים בשעת חירום, בה היקפי העליה הינם גדולים מהמצופה, ומכאן גידול מעל המצופה בצרכים ובביקושים לדיור ולתשומות בניה.

כדי לענות על צרכים אלו וכדי למנוע עליה נוספת במחירי דירות שעשויה לנבוע מתחרות על גורמי יצור, מן הראוי לאפשר יבוא גורמי יצור.

3. הטענה בדבר יבוא בהיצף ממדיניות שלישיות הינה מוצדקת ומן הראוי שיופעלו מנגנונים מתאימים שיגנו על התעשייה המקומית מפני מגמה זו.

על מנגנונים אלו מופקד כידוע משרד המסחר והתעשייה.

בכבוד רב,
רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: מר עמוס אונגר - המנהל הכללי

□ למעקב

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

תאריך 20.5.90

אל: ע"ב (הואל 37)

א.ג.

הנדון: קטלן ושינוי יבוא אל בנין פלדי

לוטה מכתבו של אורב שי בדון.

אנה בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

אנה השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה
עוזר המנכ"ל

אורב פרי, ת"מ
זיון אריאל, א"צ
אביאל, א"פ
המאכזה, ת"מ

= ו/או אבא
מינול הקסל
= דבר עם שפי
המנכ"ל המנכ"ל

צנורות המזרח התיכון בע"מ



משרד ראשי:

ת.ד. 788 חיפה 31007
טל. 04-910467
מטקסט מס' IL471786 - METCO

מס' פקס, 04-912745

110/286 13.5.1990

ד' חנוכה
שכת
זשיכון ירושלים
החל הכללי
14-05-1990
ל"ס

לכבוד
מנכ"ל משרד השיכון
מר עמוס אונגר
קרית הממשלה
שיך ג' ארץ
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

..א.נ.

הנדון: ביטול רשיונות יבוא על צנורות פלדה.

בדאגה רבה אנו עוקבים לאחרונה אחרי פרסומים בדבר מגמה לבטל הצורך ברשיונות יבוא לצנורות פלדה.

ברצוננו להביא לתשומת לבך:

- (1) יכולת הייצור של המפעלים המייצרים צנורות פלדה נושאי תו תקן ישראלי לצנורות מים גדולה לאין שיעור מרמת הביקושים בשוק המקומי ואין ולא תהיה כל בעיה סביב מועדי אספקה של צנורות.
 - (2) לאחר ביטול מס קניה על צנורות פלדה ב-1 מרץ 1990, הוזל מחיר הצנורות בשוק המקומי ביותר מ-20%!
 - (3) מחירי המכירה של צנורות פלדה בשוק המקומי דומים למחירים המקובלים באירופה.
- ביטול הצורך ברשיונות יבוא עשוי לגרום ליבוא בהצף שכן החוק הנוכחי אינו מונע זאת.
התוצאה המיידית: רווחים קלים של יבואנים!

אין צורך להכביר מלים בדבר מצבה הנוכחי של תעשייתנו.

המיתון והעדר ההשקעות והביקושים בשוק המקומי בשנה וחצי האחרונות גרמו לשפל ברמת המכירות ומפעלים המעסיקים מאות עובדים נמצאים בסכנת קיום ממשית.

כולנו תולים תקווה רבה בחידוש תנופת העליה לארץ שכן אנו מאמינים כי בעקבותיה יבואו השקעות, בניה וצמיחה כלכלית.
החלטה בדבר ביטול רשיונות יבוא על צנורות פלדה תגרום לנזק בלתי הפיך לתעשייה ולהתעשרות קלה של יבואנים בודדים!!

בידיכם למנוע קבלת החלטה שגויה זו.

בכבוד רב,

עודד שך - מנכ"ל צנורות המזרח"ת בע"מ
גדעון חסדאי - מנכ"ל פקר פלדה חברה בקבוצת כור

עש/רא

החשבון - שילוחים
 ויילדו המהירים.
 יוון אוליב / אלצה
 אלביאז, ארנה המאיבה

כסף זכרון
 \$ 400 - 460
 זכרון

אחרי הוצר \$ 300 - 320 זכרון
 (זכרון אוליב)
 זכרון אוליב
 יש לה זכרון
 כסף זכרון

המחירים האלה גורמים לעולה אוליב
 כי אוליב המהיר ביותר בקרב זכרון.
 הישק המהיר הוא לא בקרב זכרון אוליב.
 אין בעיה סדר בקרב זכרון.
 סיכום; זכרון

כיום זה הפינה המהירה
 זכרון אוליב המהיר ביותר.
 זכרון אוליב

זכרון אוליב - זהו המהיר ביותר
 זכרון אוליב

היום המהיר ממנה בקרב זכרון אוליב
 כן אין פיקוח אוליב המהיר. זה היום
 יש פיקוח אוליב המהיר ביותר וזכרון אוליב
 שנה קובע למה זה היום.

החשבון אינו מלא אוליב אוליב
 כי כן היום הכל מהיר וזכרון אוליב, זכרון אוליב
 שזכרון אוליב אוליב

החשבון הוא המהיר ביותר אוליב
 זכרון אוליב

זכרון אוליב המהיר ביותר
 = זכרון אוליב המהיר ביותר
 = זכרון אוליב המהיר ביותר
 זכרון אוליב

= זכרון אוליב המהיר ביותר

□ למעקב

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

תאריך 20.5.90

אל:

א.נ.

הנדון: קטן ישינה יבוא אל בנייה קטנה

לוטה מכתבו של 20.5.90 בנדון.

אנה בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

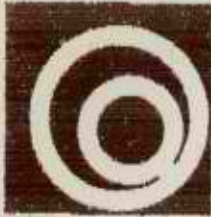
אנה השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה

עוזר המנכ"ל

זרות המזרח התיכון בע"מ



משרד ראשי:

ת.ד. 788 חיפה 31007
טל. 04 67 04 91
טלפקס מס' 471786 - IL METCO

מס' פקס, 04-912745

110/286

13.5.19

ש.ד. חיפה: זשיכון ירושלים
שכת: חל הכללי
14-05-1990
וליס

לכבוד
מנכ"ל משרד השיכון
מר עמוס אונגור
קרית הממשלה
שיך ג' ארז
ת.ד. 18110
ירושלים 91180

..ג.א

הנדון: ביטול רשיונות יבוא על צנורות פלדה.

בדאגה רבה אנו עוקבים לאחרונה אחרי פרסומים בדבר מגמה לבטל הצורך ברשיונות יבוא לצנורות פלדה.

ברצוננו להביא לתשומת לבך:

- (1) יכולת הייצור של המפעלים המייצרים צנורות פלדה נושאי תו תקן ישראלי לצנורות מים גדולה לאין שיעור מרמת הביקושים בשוק המקומי ואין ולא תהיה כל בעיה סביב מועדי אספקה של צנורות.
 - (2) לאחר ביטול מס קניה על צנורות פלדה ב-1 מרץ 1990, הוזל מחיר הצנורות בשוק המקומי ביותר מ-20%.
 - (3) מחירי המכירה של צנורות פלדה בשוק המקומי דומים למחירי המקובלים באירופה.
- ביטול הצורך ברשיונות יבוא עשוי לגרום ליבוא בהצף שכן החוק הנוכחי אינו מונע זאת.
התוצאה המיידית: רווחים קלים של יבואנים!

אין צורך להכביר מלים בדבר מצבה הנוכחי של תעשייתנו.

המיתון והעדר ההשקעות והביקושים בשוק המקומי בשנה וחצי האחרונות גרמו לשפל ברמת המכירות ומפעלים המעסיקים מאות עובדים נמצאים בסכנת קיום ממשית.
כולנו תולים תקווה רבה בחידוש תנופת העליה לארץ שכן אנו מאמינים כי בעקבותיה יבואו השקעות, בניה וצמיחה כלכלית.
החלטה בדבר ביטול רשיונות יבוא על צנורות פלדה תגרום לנזק בלתי הפיך לתעשייה ולהתעשרות קלה של יבואנים בודדים!!

בידיכם למנוע קבלת החלטה שגויה זו.

בכבוד רב,

עודד שוק - מנכ"ל צנורות המזה"ת בע"מ
גדעון חסדאי - מנכ"ל פקר פלדה

חברה בקבוצת כור

עש/רא

Handwritten note:
מחירי יבוא
14/5/90

לכבוד משרד הבינוי והשיכון אריאל שרון
ירושלים
א.נ.,

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
03-07-1000

הנושא: תוכנית "על" לתכנון וקליטת העלייה ומניעת השואה הדמוגרפית: מפקד אוכלוסין, צוות מוחות בין-משרדית, תוכנית האוניברסיאות.

לאחר התייעצויות עם מר שלמה באום ומר ויוחנן רמתי, הנני פונה אליך עם תוכנית "על" שלדעתי עונה על הצרכים של מדינת ישראל וכן של יהדות הגולה -- יהדות שהולכת ומצטמקת בהיקף של כמליון יהודים לעשור. לדעתי אימוץ תוכנית יציל את יהודי העולם בטרם יתבוללו ויציל את מדינת ישראל על ידי אספקת אוכלוסיה יהודית מערבית נוספת וכן את כושרם ויכולתם לתרום לתשתית הכלכלית של ישראל, ועל ידי כך יספקו תעסוקה גם לעולים מברה"מ וימנע ירידת ישראלים.

ההתפתחויות המדיניות בתוך ברה"מ -- וכתוצאה מכך ההתפתחות המדינית הבין-מעצמתית העולמית, ופתיחת השערים לעלייה המונית -- יצרו אופקים דמוגרפיים חדשים למדינת ישראל.

כעת, לאור המצב המדיני, ברור כי יש צורך דחוף לארגן את כל המשאבות כדי שאפשר יהיה להתמודד בו-זמנית עם קליטת העלייה ההמונית ועם המצב המדיני והבטחוני הקשה בו נתונה מדינת ישראל, ולשם כך, מוצא בזה לערוך מפקד אוכלוסין יהודי עולמי שמטרתו לאתר ולגייס פעילים יהודים בעלי הון והשפעה פוליטית ותקשורתית ופוטנציאל השקעה בתשתית הלאומית הנדרשת לקליטת עלייה בישראל ומניעת ירידת ישראלים לחו"ל. וכמו כן, יש לגייס יהודים בעלי השפעה תקשורתית ופוליטית המסוגלים ומוכנים לסייע לישראל ביצירת אקלים מדיני שיאפשר קליטת עלייה ותמיכה מדינית בישראל.

הצעתי את התוכנית כבר ב-1987 למשרד רה"מ והיגשתי נייר עבודה אחרון למנכ"ל משרד ראש הממשלה מר יוסי בן אהרון באוקטובר, 1989 (מצ"ב העתק). נאמר לי כי כל הניירת הועברה לגורמים המתאימים (לדעתי מדובר על משרד הקליטה) אך תשובה טרם התקבלה מהם. הנני עומד לרשותך לדון בכל פרטי התוכנית.

התשובה
היא

בכבוד רב,

דניס (אבי) ליפקין (02-867449 בבית או 02-243582 בלשכת העתונות הממשלתית)

ליפקין דניס (אביגדור)

רחוב קדימה 21/39

רמות א' -- ירושלים

טלפון: 02-867449

בלע"מ: 02-243582

אוקטובר, 1989

לכבוד

מר יוסי בן אהרון

מנכ"ל משרד ראש הממשלה

ירושלים

נייר עבודה לביצוע תוכנית העלייה -- בהמשך לתוכניתי מיולי, 1988

בהמשך לתוכנית העלייה שלי מיולי, 1988, ולשיחתנו בלשכתך, הנני מתכבד להגיש לך נייר עבודה המפרט כיצד לבצע תוכנית העלייה זאת. עליי לשוב ולהדגיש כי התוכנית דוגלת בפעילות יזומה כדי לגרום לעליית יהודים מהגולה בעיקר מהמערב וכדי להניח תשתית לעולים נוספים ממדינות המצוקה וכמובן ל"צברים" העוזבים את המולדת כתוצאה מחוסר תשתית זו. אכן, לדעתי, סיבת הכשלון של ישראל למשוך אליה עלייה ולמנוע ירידה מאז 1973 היא בעיקר בגלל גישה כי "העלייה מתרחשת מאליה" (ואולי למרות הפקידות הממשלתית) וכי היא איננה נגרמת. עלי להדגיש שוב ושוב כי דרושה התערבות משרד ראש הממשלה כדי לגרום לעלייה יזומה (משרד הקליטה ימשיך את הטיפול עם הגעתם ארצה). אני משוכנע כי בלי התערבות ויד מכוונת אישית של ראש הממשלה בנושא, ובעצם של כל מנהיגינו, אין כל סיכוי לגרימת עלייה מהמערב -- של כל אותם יהודים המסוגלים לבנות את ישראל ולהיבנות עמה, להניח תשתית כלכלית, תעשייתית, אקדמית ואנושית שתוביל אותנו אל המאה ה-21. לדעתי טמונים בגורם אנושי זה מהמערב כל הפתרונות לבעיות מדינתנו: הירידה, האבטלה, ואי גידול האוכלוסיה היהודית ב-15 השנים האחרונות. לבסוף -- ואולי החשוב מכל: משיכת עלייה יהודית לארץ והתחזקותנו יהוו הרתעה מוחשית לאויבנו לבל ינסו להתקיפנו ובזה הפתרון האמיתי לבעיות הבטחון של עם ישראל ביישוב וגם בגולה.

והיה כי יחליט ראש הממשלה ליטול יוזמה בנושא עלייה -- עליו להקים בסופו של דבר לשכה מיוחדת לתאום כל הפעולות שאפרט בדומה ללשכה המטפלת ביהודי ברה"מ. לשכה זאת תתאם בין משרדי הממשלה לביצוע: 1. תוכנית א' -- אוניברסיטאות (חינוך, קליטה ומדע); 2. תוכנית ב' -- מפקד האוכלוסין היהודי העולמי (פנים, קליטה, דתות, מל"מ והסוכנות היהודית); 3. תוכנית ג' -- הקמת צוות מוחות בינמשרדי לתיאום הנחת תשתית כלכלית לעשרות השנים הבאות (האוצר, מסחר ותעשייה, כלכלה, בינוי ושיכון, חקלאות ומחלקת התיישבות של הסוכנות היהודית).

תוכנית א': האוניברסיטאות

בידי מדינת ישראל מכרה זהב המגולם במוסדות ההשכלה הגבוהה שבה (אוניברסיטאות, טכניון, מכון ויצמן למדע ועוד). אולם מכרה זהב זה איננו מנוצל היטב, איננו מנוהל טוב, ואפילו ארחיק לכת ואומר כי המחדל פה לא פחות חמור בעיני ממחדל מלחמת יום הכיפורים. אסור לראש הממשלה לחסוך את שבטו בנושא ניהול טוב של האוניברסיטאות כי עתיד המדינה טמון בהן.

כשעליתי לארץ מארה"ב כסטודנט ב-1968, היו כ-3,500 תלמידי חו"ל באוניברסיטה העברית בירושלים בלבד. התשתית אז היתה הרבה יותר מצומצמת מאשר היום. כלל וכלל לא היה קיים הקמפוס בהר הצופים. נשאלת השאלה איך זה שאחרי כל הבנייה המפוארת בהר הצופים, בנוסף לקמפוס בגבעת רם והתרומות הנדיבות של יהודי חו"ל, ועם התקציבים שהוענקו על ידי אוצר המדינה, מצויים כיום בכל המקומות הללו כ-700 תלמידי חו"ל בלבד? התשובה במילה אחת: מחדל. ומצב זה קיים בשאר האוניברסיטאות. בפגישה שקיימתי עם נשיא האוניברסיטה העברית אמנון פזי, שמעתי ממנו כי יש מקום לקלוט מיידית עוד 2,000 תלמידי חו"ל אם יבואו. בנוסף, יש תורמים שהתחייבו לשלם עבור שיכונם של כל התלמידים מעבר לכמות זו שיבואו ללמוד באוניברסיטה העברית. לאוניברסיטה העברית יש שליח אחד בלבד העוסק בהבאת תלמידי חו"ל לארץ! בעיני, עובדה זאת מצביעה על ניהול כושל. אין סיבה שמתוך חצי מליון תלמידי אוניברסיטה היהודים בארה"ב לא יבואו לאוניברסיטה העברית לפחות 10,000 מהם. זה דורש תכנון טוב וניהול שיש בו תבונה וחזון.

כיום, מתקרב שכר הלימוד בארץ מתקרב לכ-2,000\$ לשנה. בארה"ב, שכר הלימוד באוניברסיטאות הפרטיות המפורסמות -- שכל סטודנט יהודי שואף להגיע אליהן -- מגיע לכ-20,000\$. הורים יהודים רבים נאלצים להוציא משכנתאות כדי לממן את

לימודי בניהם באוניברסיטאות הפרטיות הטובות בארה"ב. מדובר על בין חצי מיליון למיליון סטודנטים ותלמידי תיכון המהווים את עתיד העם היהודי ואולי גם את עתידה של מדינת ישראל -- אנו חייבים להחליט אם אנחנו אכן רוצים בהם.

אם נוכל למשוך בכל שנה כ-1% של תלמידים אלו בצורה הצטברותית -- וזה בהחלט בגדר המציאות -- אנו מדברים על בין 5,000-10,000 סטודנטים בשנה הראשונה; 10,000-20,000 בשנה השנייה; 15,000-30,000 בשנה השלישית; ו-20,000-40,000 בשנה הרביעית ואחרונה לסיום תואר הב.א.

במונחים כספיים, אם הסטודנטים האמריקאים ישלמו \$5,000 -- (סכום \$3,000 יותר ממה שעמיתיהם הישראלים משלמים -- והרווח לקופות האוניברסיטאות ולמדינה תהיה \$3,000 לכל תלמיד) ההכנסה הנקיה לקופות האוניברסיטאות והחסכון לאוצר המדינה יהיה \$15-30 מיליון בשנה הראשונה, \$30-60 מיליון בשנה השנייה, \$45-90 מיליון בשנה ג' ו-\$60-120 מיליון בשנה הרביעית. וכל זה יתרחש לא על חשבון המדינה, לא על חשבון משלם המסים ולא על חשבון הסטודנט הישראלי. יתכן אפילו שזה יקל על הסטודנט הישראלי להשיג מלגות לממן את לימודיו מקופות אוניברסיטאות השופעות כסף מזרם התלמידים האמריקאים.

על האוניברסיטאות לכרות בריתות עם אוניברסיטאות עמיתות בארה"ב לשם ביצוע תוכניות אלו. דבר זה יגרום לשילוב המערכת שלנו עם המערכת המתקדמת של ארה"ב -- ואפילו לתקציבים שאוניברסיטאות ישראליות יהנו מהם מהממשלה הפדראלית בווינגטון כמו שאוניברסיטאות בארה"ב מקבלות עבור תוכניות מושכות. דוגמא אישית: אחותי שייכת לסגל ההוראה באוניברסיטה במאנסיי, אינדיאנה. תפקידה הוא לגייס כסף מהממשלה הפדראלית בווינגטון עבור האוניברסיטה שלה -- והיא מצליחה לגייס תמיכות המסתכמות במליוני דולרים לטובת קופת האוניברסיטה שלה.

כתוצאה מהרחבת התשתית שלנו עם זאת של ארה"ב, ישראלים שירדו לשם מזמן יוכלו לחזור הביתה ולהשתלב בקלות במערכת המחודשת כאן בארץ. להערכתי, יהיה צורך בכ-2,000 מרצים נוספים כדי לקלוט את התלמידים החדשים מארה"ב -- ומהכסף החדש המוזרם לארץ על ידי התלמידים החדשים יהיו תקנים לסגל החדש הזה, 2,000 ישראלים אקדמאים יחזרו הביתה.

שוב, התוכנית לא תעלה אגורה אחת למדינת ישראל. על כבוד ראש הממשלה ומנכ"ל

משרדו להחליט כי הם בעד התוכנית ולמנות אדם לארגן ולרכז את פעולות השיכנוע אצל ראשי האוניברסיטאות ולשכנע אותם כי עליהם לפעול לטובת התוכנית. פעולה ראשונה תהיה ישיבה של כל ראשי האוניברסיטאות עם ראש הממשלה לקביעת דרך הפעולה. על ראש הממשלה להבהיר כי על ראשי האוניברסיטאות לקבל את התוכנית כ"תוכנית הבראה כלכלית" שאי-קבלתה יפגע במימון הממשלה לאוניברסיטאות. רק ראש הממשלה יכול לאלץ את ראשי האוניברסיטאות לפעול.

כזכור, פגישתי עם הפרופ' אמנון פזי נשיא האוניברסיטה העברית התקיימה לאחר שצחי הנגבי, אז ראש לשכת רוה"מ, מינה אותי ואת שמואל הרמתי בתאריך 26.7.1987 לנציגי ראש הממשלה לנושאי האוניברסיטאות (מצ"ב מכתב של צחי). לדאבוני, חלפו יותר משנתיים ועד עצם היום הזה לא נפגשתי עם ראש הממשלה אישית כדי לדון בנושא. ולכן, לאחר פגישה אחת עם פרופ' פזי, לא נותר מה לעשות עד לקבלת הוראה חדשה מראש הממשלה, ממנכ"ל משרדו או מראש לשכתו.

התבקשתי למסור נייר עבודה זה כדי להבהיר כיצד לממש את תוכנית האוניברסיטאות. דרוש בתוכנית א' זאת רק אדם אחד לרכז את פעולות הדרבון והתיאום בשם ראש הממשלה.

עלות התוכנית: כעלות התקן לעובד אחד כיועץ לראש הממשלה לנושא הזה.

הרווחים: פוטנציאל להכנסות של מעל למאה מיליון דולר לקופות האוניברסיטאות ולקופת המדינה יחד עם הכסף ש-40,000 עולים יביאו עימם לארץ (אחר כך גם הכסף שמשפחותיהם יביאו יחד עימם בעת עלייתם); מנתונים שבידי, רבע מהתלמידים הללו ישארו בארץ לאחר סיום הלימודים = 10,000 עולים אקדמאים לשנה. כ-2,000 יורדים ומרצים אחרים יעלו לארץ כדי ללמד, ולבסוף תוכנית זאת תהווה נקודת מפנה לאוניברסיטאות הסובלות מקיצוצים והתדרדרות ברמתן האקדמית.

מועד להתחלת תוכנית א': מיידית.

תוכנית ב': מפקד אוכלוסין יהודי עולמי

המאפיין המשותף ליהדות ברה"מ, ארה"ב וארגנטינה היא ההתבוללות ונשואי תערובת מעל ל-50%. לפי הסקרים שבידי, בעוד 50 שנה יהיו בארץ כ-10 מיליון יהודים ובתפוצות כ-3 מיליון -- בערך המצב ההפוך של היום. לכן עלינו לנסות

להציל כמה שאפשר מיהודי התפוצות מהספינה הטובעת של ההתבוללות -- שואה מסוג חדש הנוגסת בעמנו -- ולהביאם לארץ. לצורך מטרה זאת ראש הממשלה חייב ליזום מפקד אוכלוסין יהודי עולמי -- הדומה למרשם האוכלוסין של משרד הפנים -- כדי למפות את עם ישראל שבתפוצות וכדי לאפשר לנו לפעול ביעילות להעלות ארצה יהודים בצורה היעילה ביותר על סמך הנתונים מהמפקד שאינם קיימים היום.

כבר שוחחתי כמה פעמים עם מר הלל דודאי במל"מ בנושא תוכנית המפקד. לדעתו, מבחינה טכנית, התוכנית בת בצוע. מרשם האוכלוסין מצוי בידיהם של עובדי המל"מ. לערוך מפקד "ב'" של יהודי התפוצות הינו אתגר אפשרי -- אשר יכניס כספים רבים למל"מ ולקופת המדינה -- ויגרום דרך אגב להעסקתם של עשרות עובדים חדשים במל"מ במקום הפיטורים שדנים עליהם כיום.

אומנם אין עדיין בידי הצעת מחיר ממר דודאי אבל נדמה לי כי יהודים בתפוצות המעוניינים להשתתף במפקד זה יוכלו לתרום לדוגמא \$18 (חי) לגולגולת. למי שאיננו יכול לשלם סכום צנוע זה, הנני משוכנע כי נוכל למצוא יהודי אחד שיהיה מוכן לממן את כל היהודים שסכום זה אינו בהישג ידם. כסף אינו הבעייה. הבעייה היא העדר החלטה לקיים את המפקד עד היום הזה. בינתיים כמיליון יהודים מתבוללים ונעלמים לנו בכל עשור.

עלות התוכנית לקופת המדינה: אפס.

הרווחים: \$18 מיליון לכל מיליון יהודים שישתתפו במפקד. להערכתי ישתתפו כ- 3 מיליון יהודים = \$54 מיליון דולר לקופת המל"מ.

מועד תחילת העבודה: מיידית. על ראש הממשלה לצאת בקריאה נרגשת ליהודי העולם להצטרף למפקד ולראות במדינת ישראל את עתיד העם היהודי. למכור את המוצר ששמו ישראל מעמדת כוח ולא כקבצן המבקש נדבות כבעבר. היהודים החפצים בהמשכת יהדות ילדיהם יצטרפו בהמוניהם למפקד.

תוכנית ג': צוות מוחות בין משרדי לתיאום הנחת תשתית כלכלית לעשורים הבאים

מהנתונים שיתקבלו ממפקד יהודי התפוצות, ניתן יהיה להצמיד יהודים מהגולה על נכסיהם ומפעליהם עם יישובים בארץ לפי צורכי המדינה. אפילו אנו לא דורשים מהיהודים בגולה להתנתק לגמרי מחייהם בתפוצות -- להפך. אנו זקוקים

לקשריהם, לידע שלהם, ולנסיונם העשיר כדי להניח תשתית כלכלית ענפה עם שווקי יצוא שכבר קיימים ואינם מנוצלים.

על מנהיגינו למפות את הארץ ולקבוע סדר עדיפויות לכל אזור ואזור -- לכל עיר ועיירת פיתוח -- ולמצוא את היהודים מחו"ל המתאימים להשתקעות ולהשקעות בכל אזור ואזור. תוכניות כמו תעלת הימים יכולות בהחלט לעבור תהליך של החיאה כדי להוות אתגר לבאים לארץ, ולהפיכת הנגב ודרום יהודה לאזורים משופעים במים ובירק. ליהודים יש דמיון ומעוף -- שרק יבואו. אם לא יהיה צוות מוחות שיקבע עדיפויות -- תהיה חס וחלילה אנדרלמוסיה והרבה יהודים יחזרו לחו"ל או שבכלל לא יבואו.

דוגמא: אם שני יהודים הקימו חברה דוגמת "לוז" בירושלים המגיעה כיום להזמנות יצוא מעל למיליארד דולר ומעסיקה מאות עובדים -- כמה יהודים יספיקו לנו כדי להעלות את היצוא הישראלי בכ-10 מיליארד דולר בשנה?

עלות התוכנית: הקמת לשכה בתוך משרד רוה"מ עם תקנים מתאימים.

הרווח: הגדלה מתמדת בייצור הגולמי הלאומי ובייצוא. הנחת תשתית כלכלית למניעת ירידה ולקליטת עלייה. הפיכת ישראל למעצמה כלכלית ששום מדינה אויבת תעיז לתקוף. הפיכת ישראל לגן עדן עלי אדמות.

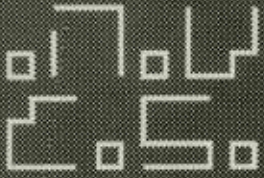
מועד תחילת תוכנית ג': מיידית.

לסיכום, תוכניות א' וב' לא יעלו כסף לקופת המדינה חוץ מתקן לאדם אחד. תוכנית ג' אומנם תעלה כסף אבל הנני משוכנע כי עם הצלחת תוכניות א' וב', ראש הממשלה ישתכנע במועד הנכון לבצע את תוכנית ג' גם כן.

הנני עומד לרשותכם בכל עת לדון אתכם על התוכנית ויהיה לי כבוד רב ליטול חלק פעיל בביצוע התוכניות שלי. החלום שלי הוא להביט אחורנית בעוד 20 שנה ולראות כי השתתפתי במפעל ציוני זה של העלאת מיליוני יהודים לארץ.

בכבוד רב,

אביגדור (דניס) ליפקין



ש.ה. - שרותי הנדסה ותכנה בע"מ
קק"ל 6א' גבעתיים 53 237

E.S. - Engineering & Software Services Ltd.
6a K.K.L. st. Giv'atayim 53 237 ISRAEL

Tel: 03 575 2153 - Fax: 03 575 1308

12.6.90
ט: 500-953



לכבוד
מר אורי שושני
מנהל המינהל להנדסה
משרד השיכון
ירושלים

שלום,

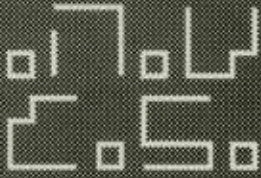
הנדון: מערך ממוחשב לריכוז המידע ועבודה שוטפת בנושא
פרוייקטים משולבים עם חברות משכנות

בהמשך לפגישתי עם מר נתן חילו מיום 3.6.90 במשרדו בירושלים, אני מתכוון
להציג להלן את הקונספט המרכזי של המערך הנ"ל:

מטרות המערך

1. לפשט את זרימת המידע בתהליך מרגע הגזרת האתר והפרוייקט עד גמר איכלוס והתחשבנות עם הגורמים המעורבים.
2. ליצור מרכז מידע כלל ארצי שיכלול אינפורמציה על כלל הפרוייקטים ברחבי הארץ בזמן נתון.
3. לאפשר קבלת מידע בצורה קלה ונוחה בכל רגע על מצב פרוייקטים והתקשרויות.
4. דיווח על חריגים.
5. שליטה על הזרמת כספי ציבור ליזמים פרטיים.
6. עמידה בגידול נפח התחלות בניה בארץ בהגדלה מינימלית של המנגנון.
7. הפקת תוכניות עבודה לצוותי פיקוח של משרד השיכון.

העתק: מר נתן חילו
מנהל האגף לתכנון



ש.ה. - שרותי הנדסה ותכנה בע"מ
קק"ל 6א' גבעתיים 53 237

E.S. - Engineering & Software Services Ltd.
6a K.K.L. st. Giv'atayim 53 237 ISRAEL

Tel: 03 575 2153 - Fax: 03 575 1308

8. מטרת משנה

בתוך תהליך עבודתנו יבדקו נוהלים שניתן לפשטם ולישמש מיידית בלי צורך בשינויים של חוקים.

תאור המסגרת

עבודות באתר בניה נמשכות כשנתיים. העבודה נושאת אופי תהליכי שבמהלכו צריך המשרד באבני דרך שונות לפקח על מה שנעשה מבחינה פיזית איכותית ותקציבית. על מנת לאפשר מעקב אחר תהליך כזה מספר התחלות הבניה מוצע להכניס את כל או רוב מערכת הקשרים בין משרד השיכון לחברות משכנות לפורמטים סגורים מראש. אלה יאפשרו בצמוד להפקת החוזה גם הפקת תיק שבו יהיו מרוכזים כל הספסים שאמורים לשמש בתהליך.

למעשה, מייצג התיק תהליך שבו מנותבת אינפורמציה שמעניינת את משרד השיכון לצרכי מעקב פיננסי-תקציבי, התקדמות פיזית, בקרת טיב וכד'.

נוסף לכך, התיקים הממוחשבים יאפשרו הפקת דוחות מרוכזים בחתכים שונים.

המדורים העיקריים בתיק יהיו:

* דרישות חוקים ונהלים.

* בקרה פיננסית.

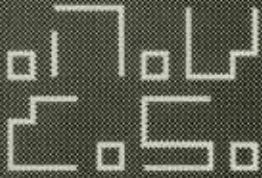
* טיב.

* לוח זמנים.

גודל התיק

כרגע בשלב זה של עיבוד הרעיון ניתן להגדיר את היקף התיק כמסגרת האתר שבתוכו מתבצעת חלוקה לחוזים בין יזמים וחברות משכנות שונות. כמו כן, מתבצעות במקום עבודות פיתוח ע"י קבלני משנה בהתקשרות ישירה למשרד השיכון.

לאחר החלוקה לחוזים בין יזמים וקבלנים יסופלו חוזי המימון והקצאת הקרקע הספציפיים לכל יזם והנגזרים מתוך עקרונות מימון כלליים מוגדרים בתיק.



ש.ה. - שרותי הנדסה ותכנה בע"מ
קק"ל 6א' גבעתיים 53 237

E.S. - Engineering & Software Services Ltd.
6a K.K.L. st. Giv'atayim 53 237 ISRAEL

Tel: 03 575 2153 - Fax: 03 575 1308

פרמטרים שונים כגון: סיווג חברות משכנות, תקנים ושיטות הבניה, סטטוס אזורי פיתוח, סידרי עדיפויות כמוגדר ע"י הנהלת משרד השיכון, סווג קהלי יעד שונים, מדדי בניה הלמ"ס ועוד, כולם יהיו חלק אינטגרלי מהמערכת.

המערכת שאני רואה כרגע תהיה שקופה וידידותית.

לסיכום

מוגש בזאת על ידי כלי ניהולי מותאם ספציפית למטרות משרד השיכון בהווה ומיועד להתמודדות עם תוכנית הממשלה ומשרד השיכון להגדיל פי 10 את נפח התחלות הבניה הציבורית בארץ במהלך 1991.

חברת ש.ה. שרותי הנדסה ותכנה היא חברה גדולה לייעוץ ניהולי שפועלת בארץ ובחו"ל.

לחברה ניסיון רב בתכנון מערכות ניהוליות שמתבססות על מסדי נתונים וניתוח נתונים.

אני מרשה לעצמי לשוב אליך טלפונית בעוד מספר ימים כדי להמשיך ולדון בנושא.

להתראות,

ישראל שגיא - מנכ"ל

ש.ה. - שרותי הנדסה ותכנה בע"מ

תאריך: 11/06/90
 עמוד: 7

ח"ד

רשימת חברות משכנות

משרד הבינוי והשיכון
 מינהל התכנון וההנדסה

מספר	פרטי החברה	ס'ווג רעם	מספר יח"ד מאושר לבניה			תאריך החידוש הבא	תאריך מכתב מישור/בטול
			באתר אחד (לפי הרעם)	בחברה משכנת	החלטת ו.מ.ע. מ- 14.01.90		
67	דירות נ.שקד בע"מ טל': 614715-053 כיכר העצמאות נתניה מיקוד: 42271:12	4	100 יח"ד	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	28/03/90 הערות:	27/03/92
68	דלתא חב' לבניה בע"מ ד.נ.אפרים אורנית טל': 9362051-03 מיקוד: 44813	1	יח"ד	יח"ד	יח"ד	12/03/89 הערות: חברה יזמית	12/03/91
69	דניה סיבוס חב.לבניה בע"מ ת.ד. 72 מרכז מסחרי סביון טל': 357191-03 מיקוד: 56915	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	30/11/89 הערות:	30/11/91
70	דנקר השקעות בע"מ השל"ה תל-אביב טל': 5463411-03 מיקוד: 61060:5	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	25/03/90 הערות:	31/03/92
71	דרעד בע"מ רוגזין אשדוד טל': 521271-08 מיקוד: 77271:12	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	15/03/89 הערות: חב. יזמית	15/03/91
72	האחים ישראל בע"מ עלומציון המלכה ירושלים טל': 245552-02 מיקוד: 94146:81	5	בלתי מוגבל	יח"ד	יח"ד	06/03/89 הערות:	06/03/91
73	החברה המרכזית לפיתוח השומרון ד.נ.צפון השומרון קדומים טל': 92105-052 מיקוד: 90910	2	24 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד (*)	21/01/90 הערות:	30/01/92
74	החברה לבנין ונכסים משור החוף לוינסקי תל אביב טל': 371085-03 מיקוד: 66052:108	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	14/03/90 הערות:	31/03/92
75	הירש צבי כהן בע"מ א.ברנשטיין תל-אביב טל': 235764-03 מיקוד: 63408:6	3	50 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	07/02/90 הערות:	28/02/92
76	הנדסה ופיתוח יחזקאל חי בע"מ ת.ד. 1090 אילת טל': 72253-059 מיקוד: 88000	4	100 יח"ד	50 יח"ד	100 יח"ד	22/09/88 הערות: ועדת מכרזים ע ליונה	22/09/90
77	הר-פז חב'לבנין והשקעות בע"מ ת.ד. 311 הרצליה טל': 583287-052 מיקוד: 46594	2	24 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד (*)	14/11/89 הערות:	14/11/91

(*) - במספר אתרים, בוהאם לרישום בפנקס הקבלנים

תאריך: 11/06/90
 עמוד: 7

13.4

רשימת חברות משכנות

משרד הבינוי והשיכון
 מינהל התכנון וההנדסה

מספר	פרטי החברה	סיווג רשמי	מספר יח"ד מאושר לבניה			תאריך תחילת הבא	תאריך מכתב אישור/בטול הערות:
			באתר אחד (לפי הרשם)	בחברה משכנת	הולמת ו.מ.ע. מ-14.01.90		
67	דירות נ.שקד בע"מ מל" 614715:053- כיכר העצמאות נתניה מיקוד: 42271:12	4	100 יח"ד	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	28/03/90	הערות:
68	דלחא חבי לבניה בע"מ ד.נ.אפרים אורנית מיקוד: 44813:03-	1	יח"ד	יח"ד	יח"ד	12/03/89	הערות: חברה יזמית
69	דניה סיבוס חב.לבניה בע"מ ת.ד.72 מרכז מסחרי סניון מיקוד: 56915:03-	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	30/11/89	הערות:
70	דנקר האקעות בע"מ העל"ה תל-אביב מיקוד: 61060:03-5	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	25/03/90	הערות:
71	דרעד בע"מ רוגזין אשדוד מיקוד: 77271:08-12	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	15/03/89	הערות: חב. יזומת
72	העמים ישראל בע"מ עלומציון המלכה ירושלים מיקוד: 94146:02-81	5	בלתי מוגבל	יח"ד	יח"ד	06/03/89	הערות:
73	החברה המרכזית לפיתוח האומרון ד.נ.צפון האומרון קדומים מיקוד: 90910:052-	2	24 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	21/01/90	הערות:
74	החברה לבנין ונכסים משור החוף לוינסקי תל אביב מיקוד: 66052:03-108	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	14/03/90	הערות:
75	הירש צבי כהן בע"מ א.ברנשטיין תל-אביב מיקוד: 63408:03-6	3	יח"ד	יח"ד	יח"ד	07/02/90	הערות:
76	הנדסה ופיתוח יחזקאל חי בע"מ ת.ד.1090 אילת מיקוד: 88000:059-	4	יח"ד	יח"ד	יח"ד	22/09/88	הערות: ועדת מכרזים ע ליונה
77	הרפז חב'לבנין והשקעות בע"מ ת.ד.311 הרצליה מיקוד: 46594:052-	2	24 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	14/11/89	הערות:

(*) - במספר אתרים, בוצעו לרישום בפנקס הקבלנים

רשימת חברות משכנות

תאריך: 11/06/90
עמוד: 6

מספר	פרטי החברה	סיווג רשמי	מספר יח"ד מאושר לבניה			תאריך תחילת הבא	תאריך מכתב אישור/במול
			באתר אחד (לפי הרשום)	כחברה משכנת	החלמת ו.מ.ע. מ-14.01.90		
56	גורדי בע"מ מל': 336412-04 שמריהו לויין חיפה מיקוד: 33103	2	24 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד (8)	20/02/90	הערות:
57	גזית ושחם-חברה לבנין בע"מ רוטשילד תל-אביב מיקוד: 66881	5	בלתי מוגבל	50 יח"ד	100 יח"ד	25/12/89	הערות:
58	גליר חב. לפיתוח בע"מ דרך הזורש ירושלים מיקוד: 97725	2	24 יח"ד	12 יח"ד	24 יח"ד	16/01/90	הערות:
59	גרופית חב. לבנין ועב. צבוריות קדושי קהיר חולון מיקוד: 58308	3	50 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	09/05/90	הערות:
60	ד.ו.ו.ר. חב. לבניה בע"מ ה.ד. 9040 מאקלון מיקוד: 78191	5	בלתי מוגבל	50 יח"ד	100 יח"ד	22/08/89	הערות:
61	ד.רוטשטיין-משרד סבני וקבלני רמיים רמת-גן מיקוד: 52453	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	25/12/89	הערות:
62	ד.ש.מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ הרצל רחובות מיקוד: 76265	3	50 יח"ד	50 יח"ד	100 יח"ד (8)	27/05/90	הערות:
63	דיוור ב.פ. בע"מ מונסיפיורי תל-אביב מיקוד: 65164	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	01/03/89	הערות:
64	דיוור ופיתוח אשרוד בע"מ אתר המלכה תל-אביב מיקוד: 64398	4	100 יח"ד	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	30/11/89	הערות:
65	דיוור לעולה החשמונאים תל-אביב מיקוד: 67011	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	04/07/89	הערות:
66	דירב 2000 לבנין בע"מ מושב מגשימים פ"י יהוד מיקוד: 56910	4	100 יח"ד	24 יח"ד	24 יח"ד	08/03/88	הערות: באילת בלבד, ו מברזים עליון

(8) - במספר אתרים, בהתאם לרישום בפנקס הקבלנים

15.4

רשימת חברות משכנות

תאריך: 11/06/90
עמוד: 5

מספר	פרטי החברה	סיווג רעם	מספר יח"ד מאושר לבניה			תאריך תחילת הבא	תאריך סיום/אישור בטווח
			באתר אחד (לפי הרעם)	כתובה משכנת	החלטה 1.מ.ע. מ-14.01.90		
45	בונני תיכון בע"מ ת.ד. 22 נתיבות טל': 944696-057 מיקוד: 80200	4	100 יח"ד	12 יח"ד	24 יח"ד	14/03/90 הערות:	31/03/92
46	בינוי ופיתוח בנגב בע"מ כביש ירושלים אזור טל': 5615741-03 מיקוד: 58001	4	100 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	05/02/90 הערות:	28/02/92
47	בלולו אלי שפרינצק עדרות טל': 97247-051 מיקוד: 80100	2	24 יח"ד	12 יח"ד	24 יח"ד	14/05/90 הערות:	31/05/92
48	בן אבו חברה לבנין ופיתוח בע"מ החבלת ירושלים טל': 248286-02 מיקוד: 94224	4	100 יח"ד	50 יח"ד	100 יח"ד	16/01/90 הערות:	30/01/92
49	בן יקר-גת האומנים תל-אביב טל': 562533-03 מיקוד: 67897	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	17/01/90 הערות:	30/01/92
50	בניאב בע"מ מקור חיים ירושלים טל': 712367-02 מיקוד: 93465	5	בלתי מוגבל	24 יח"ד	50 יח"ד	05/07/88 הערות:	05/07/90
51	בנין ופיתוח יפוח אברהם מרום הגליל כפר שמאי טל': 989282-06 מיקוד: 20125	3	50 יח"ד	75 יח"ד	150 יח"ד	28/05/90 הערות:	02/08/90
52	ברטון תכנון וייצור בע"מ הברזל תל אביב טל': 471831-03 מיקוד: 69710	4	100 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	06/01/88 הערות:	01/12/90
53	בתים-חברה לבנין ופיתוח בע"מ אחד האם תל-אביב טל': 652818-03 מיקוד: 65251	5	בלתי מוגבל	50 יח"ד	100 יח"ד	15/05/90 הערות:	31/05/92
54	גבע מהנדסים ויעצים בע"מ הרצל ק. שמונה טל': 41361-069 מיקוד: 10252	1	12 יח"ד	8 יח"ד	10 יח"ד	14/12/89 הערות: בק. שמונה בלבד 1. מכרזים עלי	30/06/90
55	גד חברה לבנין בע"מ דיזנגוף תל-אביב טל': 240128-03 מיקוד: 63462	1	100 יח"ד	75 יח"ד	150 יח"ד	22/01/90 הערות: חברה יזמית	30/01/92

רשימת חברות מאכנות

תאריך: 11/06/90
עמוד: 4

מספר	פרטי החברה	ס'ג רעם	מספר יח"ד מאושר לבניה			תאריך החידוש הבא	תאריך מכתב אישור/בטול
			באתר אחד (לפי הרעם)	כחברה משכנת	החלפת 1.מ.ע. מ- 14.01.90		
34	ארא תב. לעבודות הנדסה בע"מ ת.ד. 616 רשל"צ מיקוד: 75106	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	28/06/89 הערות:	28/06/91
35	ארבל הנדסה וקבלנות 11893 מיקוד:	5	בלתי מוגבל	24 יח"ד	50 יח"ד	28/05/90 הערות:	31/05/92
36	ארז תעשית בניה בע"מ פנחס רוזן תל-אביב מיקוד: 69356	4	100 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	27/02/90 הערות:	28/02/92
37	אש שכו ושות בעמ ת ד 36 עפולה מיקוד: 18526	3	50 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	13/05/90 הערות:	31/05/92
38	אחדר בע"מ (מיסודה של המשפחה) בן-יהודה תל-אביב מיקוד: 63471	5	יח"ד	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	27/02/90 הערות: חברה יוזמת	28/02/92
39	ב.ס.מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ ת.ד. 253 נצרת מיקוד: 16102	5	בלתי מוגבל	50 יח"ד	100 יח"ד	20/03/89 הערות:	20/03/91
40	ב.צ. הנדסה בע"מ ת.ד. 5173 באר-שבע מיקוד: 84140	2	24 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	31/08/89 הערות:	31/08/91
41	ב.ש. בלושטיין קוסובסקי תל-אביב מיקוד: 62917	4	100 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	14/11/89 הערות:	14/11/91
42	בארנע תב. לבנין בע"מ הזעמל תל-אביב מיקוד: 65117	5	בלתי מוגבל	24 יח"ד	50 יח"ד	10/12/89 הערות:	10/12/91
43	בוני בנין ופיתוח בע"מ אויסקין פ"ת מיקוד: 49362	4	100 יח"ד	50 יח"ד	100 יח"ד	24/05/90 הערות:	31/05/92
44	בוני גל-רום בע"מ ת.ד. 167 בית-שמש מיקוד: 99000	2	24 יח"ד	24 יח"ד	24 יח"ד	22/09/88 הערות: ועדת פיקרזים עליונה	22/09/90

(8) - במספר אחרים, בהתאם לרישום בפנקס הקבלנים

רשימת חברות משכנות

תאריך: 11/06/90
עמוד: 3

מספר	פרטי החברה	סיווג רעם	מספר יח"ד מאושר לבניה			תאריך מכתב אישור/בטול החידוש הבא	תאריך הערות:
			בחצר אחד (לפי הרעם)	כתורה משכנת	החלמת ז.מ.ע. מ- 14.01.90		
23	איתן גיבעתי (1987) בע"מ ת.ד. 739 מאקלון מיקוד: 78106	2	24 יח"ד	12 יח"ד	24 יח"ד	01/04/90 הערות:	
24	אלהרם חב' לבנין ופיתוח בע"מ מושירפה ת.ד. 102 אום אל פחם מיקוד: 30016	5	בלתי מוגבל	50 יח"ד	100 יח"ד	02/07/89 הערות:	
25	אלטר צבי ובניו בע"מ סוקולוב רמת השרון מיקוד: 47238	4	100 יח"ד	50 יח"ד	100 יח"ד	13/02/90 הערות:	
26	אלי-עם חברה לשיכון בע"מ אבן ישראל ירושלים מיקוד: 91021	4	100 יח"ד	75 יח"ד	150 יח"ד	20/12/88 הערות:	
27	אליאב חב' לבנין בע"מ ת.ד. 6641 תל-אביב מיקוד: 61066	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	30/03/89 הערות:	
28	אליון בניה ופיתוח בע"מ ת.ד. 65 מעלה אפרים מיקוד: 90638	2	24 יח"ד	12 יח"ד	24 יח"ד	01/04/90 הערות:	
29	אלמוג ב.ז. בניה והאקעות בע"מ הצלמ"ה חיפה מיקוד: 34557	2	24 יח"ד	12 יח"ד	24 יח"ד	05/06/90 הערות:	
30	אלרם חב. לשיכון בע"מ רוטשילד תל-אביב מיקוד: 65272		יח"ד	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	11/02/90 הערות: חברה יוזמת	
31	אנגל חב' לקבלנות כללית בע"מ דרך עכו ק. מוצרין מיקוד: 26367	5	בלתי מוגבל	24 יח"ד	50 יח"ד	01/02/90 הערות:	
32	אנדס-חכנון, הנדסה ובניה בע"מ עד' געתון א/א נהריה מיקוד: 22402	3	50 יח"ד	12 יח"ד	24 יח"ד	08/08/89 הערות:	
33	אס.ג"י. אס חברה לבנין בע"מ אידלסון תל-אביב מיקוד: 63906	5	בלתי מוגבל	100 יח"ד	200 יח"ד	14/03/90 הערות:	

רשימת חברות משכנות

תאריך: 11/06/90
עמוד: 2

מספר	פרטי החברה	סיווג רשמי	מספר יח"ד מאושר לבניה			תאריך תחילת הבא	תאריך מכתב אישור/בטול הערות:
			באתר אחד (לפי הרשם)	כתברה משכנת	החלמת ז.מ.ע. מ- 14.01.90		
12	אור עבודות בע"מ טל': 217443-03 נחלת יצחק תל-אביב מיקוד: 67449-68	5	בלתי מוגבל	100 יח"ד	200 יח"ד	31/05/88	הערות:
13	אזולאי עמרם טל': 558488-057 בר כוכבא דימונה מיקוד: 86000-12	2	24 יח"ד	50 יח"ד	100 יח"ד	22/03/90	הערות:
14	אזורים בנין בע"מ טל': 630411-03 קויפמן תל-אביב מיקוד: 68012-6	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	08/08/88	הערות:
15	אחים בן-חמו טל': 891107-051 אזור תעשייה 69 שדרות מיקוד: 80100-69	2	24 יח"ד	12 יח"ד	24 יח"ד	28/03/90	הערות:
16	אחים בראזני בע"מ טל': 247666-02 אויסישקין ירושלים מיקוד: 92463-40	3	50 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	28/03/90	הערות:
17	אחים חסיד בע"מ טל': 637991-02 הפלמ"ח ירושלים מיקוד: 96424-63	3	50 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	22/08/88	הערות:
18	אחים נתנאל חב.לבנין בע"מ טל': 5054550-03 סוקולוב חולון מיקוד: 58258-41	4	100 יח"ד	75 יח"ד	150 יח"ד	19/12/88	הערות:
19	אחים רויכמן (שומרון) טל': 370555-06 אורנים פרדס חנה מיקוד: 37000-06	4	100 יח"ד	100 יח"ד	200 יח"ד	31/01/90	הערות:
20	אחים שרבו בע"מ טל': 592775-06 הרב לוין עפולה מיקוד: 18390-10	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	27/02/90	הערות:
21	אילן גת מהנדסים בע"מ טל': 440026-03 וייצמן תל-אביב מיקוד: 62262-70	5	בלתי מוגבל	50 יח"ד	100 יח"ד	22/04/90	הערות:
22	אינג.אליהו פבר בע"מ טל': 382814-04 ליאון בלוס 40/16 חיפה מיקוד: 33852-40	5	בלתי מוגבל	50 יח"ד	100 יח"ד	10/12/89	הערות:

(8) - במספר אתריס, באתם לרישום בפנקס הקבלנים

רשימת חברות משכנות

תאריך: 11/06/90
עמוד: 1

מספר	פרטי החברה	סיווג רשמי	מספר יח"ד מאושר לבניה			תאריך מכתב אישור/בטול	תאריך הבא הידוש הבא
			ביתר אחד (לפי הרשום)	חברה משכנת	התלכט ו.מ.ע. מ- 14.01.90		
1	א. דורי חב' לעבודות הנדסיות קרן היסוד קריית אתא מיקוד: 726994 - 04 5 28100	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	20/03/89	20/03/91
2	א. יצחקי חב' לבנין והשקעות ה' באייר תל-אביב מיקוד: 454207 - 03 64 62198	5	בלתי מוגבל	יח"ד	יח"ד 100	06/11/89	06/11/91
3	א.א. פלד אנוך בנין ופיתוח בע"מ הרצל באר שבע מיקוד: 77544 - 057- 41 84211	3	יח"ד	יח"ד	יח"ד (4) 75	11/06/89	01/12/90
4	א.א.א. בנין ופיתוח בע"מ המרד תל-אביב מיקוד: 664511 - 03 29 68125	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	13/05/90	31/05/92
5	א.לוי בע"מ נורדאן חיפה מיקוד: 674582 - 04 28 33124	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	05/06/90	30/06/92
6	א.צ. ברנוביץ בע"מ החשמונאים תל-אביב מיקוד: 5612561 - 03 105 67011	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	29/08/89	29/08/91
7	א.ר.צ. חברה לבנין והשקעות בע"מ כספי ירושלים מיקוד: 278224 - 02 26 93554	2	יח"ד	יח"ד	יח"ד (4) 50	25/03/90	31/03/92
8	אביסרור משה ובניו בע"מ בנין רסקו חדר באר-שבע מיקוד: 32938 - 057- 37 84589	3	יח"ד	יח"ד	יח"ד 50	28/03/90	31/03/92
9	אבן זיו בע"מ אליהו בן חור תל-אביב מיקוד: 225923 - 03 4 62645	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	27/09/89	27/09/91
10	אברהם יצחק בע"מ ת.ד. 299 בית שאן מיקוד: 88084 - 065 10900	4	יח"ד	יח"ד	יח"ד 50	08/05/90	31/05/92
11	אופקים השקעות בע"מ בר-כוכבא פתח-תקוה מיקוד: 9340921 - 03 63 49102	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	08/04/90	31/03/92

Date	Description	Debit	Credit
1901			
1902			
1903			
1904			
1905			
1906			
1907			
1908			
1909			
1910			
1911			
1912			
1913			
1914			
1915			
1916			
1917			
1918			
1919			
1920			
1921			
1922			
1923			
1924			
1925			
1926			
1927			
1928			
1929			
1930			
1931			
1932			
1933			
1934			
1935			
1936			
1937			
1938			
1939			
1940			
1941			
1942			
1943			
1944			
1945			
1946			
1947			
1948			
1949			
1950			
1951			
1952			
1953			
1954			
1955			
1956			
1957			
1958			
1959			
1960			
1961			
1962			
1963			
1964			
1965			
1966			
1967			
1968			
1969			
1970			
1971			
1972			
1973			
1974			
1975			
1976			
1977			
1978			
1979			
1980			
1981			
1982			
1983			
1984			
1985			
1986			
1987			
1988			
1989			
1990			
1991			
1992			
1993			
1994			
1995			
1996			
1997			
1998			
1999			
2000			
2001			
2002			
2003			
2004			
2005			
2006			
2007			
2008			
2009			
2010			
2011			
2012			
2013			
2014			
2015			
2016			
2017			
2018			
2019			
2020			
2021			
2022			
2023			
2024			
2025			
2026			
2027			
2028			
2029			
2030			
2031			
2032			
2033			
2034			
2035			
2036			
2037			
2038			
2039			
2040			
2041			
2042			
2043			
2044			
2045			
2046			
2047			
2048			
2049			
2050			
2051			
2052			
2053			
2054			
2055			
2056			
2057			
2058			
2059			
2060			
2061			
2062			
2063			
2064			
2065			
2066			
2067			
2068			
2069			
2070			
2071			
2072			
2073			
2074			
2075			
2076			
2077			
2078			
2079			
2080			
2081			
2082			
2083			
2084			
2085			
2086			
2087			
2088			
2089			
2090			
2091			
2092			
2093			
2094			
2095			
2096			
2097			
2098			
2099			
2100			



רשימת חברות משכנות

תאריך: 11/06/90
עמוד: 1

מספר	פרטי החברה	סיווג רשם	מספר יח"ד מאושר לבניה			תאריך מכתב אישור/בטול	תאריך החידוש הבא
			באתר אחד (לפי הרשם)	כחברה משכנת	החלמת ו.מ.ע. מ- 14.01.90		
1	א. דורי חבי' לעבודות הנדסיות קרן היסוד קרית אתא מיקוד: 28100	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	20/03/89	20/03/91
2	א. יצחקי חבי' לבניין והשקעות ה' באייר תל-אביב מיקוד: 62198	5	בלתי מוגבל	50 יח"ד	100 יח"ד	06/11/89	06/11/91
3	א.א. פלד אנוך בנין ופיתוח בע"מ הרצל באר שבע מיקוד: 84211	3	50 יח"ד	50 יח"ד	75 יח"ד (*)	11/06/89	01/12/90
4	א.א.פשמייין ובניו בע"מ המרד תל-אביב מיקוד: 68125	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	13/05/90	31/05/92
5	א.לוי בע"מ נורדאו חיפה מיקוד: 33124	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	05/06/90	30/06/92
6	א.צ. ברנוביץ בע"מ החשמולאים תל-אביב מיקוד: 67011	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	29/08/89	29/08/91
7	א.ר.צ. חברה לבנין והשקעות בע"מ כספי ירושלים מיקוד: 93554	2	24 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד (*)	25/03/90	31/03/92
8	אביטור משה ובניו בע"מ בנין רסקו חדר 37 באר-שבע מיקוד: 84589	3	50 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	28/03/90	31/03/92
9	אבן זיו בע"מ אליהו בן חור תל-אביב מיקוד: 62645	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	27/09/89	27/09/91
10	אברהם יצחק בע"מ ת.ד. 299 בית שאן מיקוד: 10900	4	100 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	08/05/90	31/05/92
11	אופקים השקעות בע"מ בר-כוכבא פתח-תקוה מיקוד: 49102	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	08/04/90	31/03/92

(*) - במספר אתרים, בהתאם לרישום בפנקס הקבלנים

NO.	DESCRIPTION	AMOUNT	DATE	BY	REMARKS
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

רשימת חברות משכנות

תאריך: 11/06/90
עמוד: 2

מספר	פרטי החברה	סיווג רעם	מספר יח"ד מאושר לבניה			תאריך מכתב אישור/במול החידוש הבא	תאריך תחילת הערות:
			באתר אחד (לפי הרעם)	כחברה משכנת	החלטת ז.מ.ע. מ- 14.01.90		
12	אור עבודות בע"מ טל': 217443-03 נחלת יצחק תל-אביב מיקוד: 67449-68	5	בלתי מוגבל	100 יח"ד	200 יח"ד	31/05/88	הערות:
13	אזולאי עמרם טל': 558488-057 בר כוכבא דימונה מיקוד: 86000-12	2	24 יח"ד	50 יח"ד (*)	100 יח"ד (*)	22/03/90	הערות:
14	אזורים בנין בע"מ טל': 630411-03 קויפמן תל-אביב מיקוד: 68012-6	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	08/08/88	הערות:
15	אחים בן-חמו טל': 891107-051 אזור תעשייה 69 עדרות מיקוד: 80100-69	2	24 יח"ד	12 יח"ד	24 יח"ד	28/03/90	הערות:
16	אחים בראזני בע"מ טל': 247666-02 אוסישקין ירושלים מיקוד: 92463-40	3	50 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	28/03/90	הערות:
17	אחים חסיד בע"מ טל': 637991-02 הפלמ"ה ירושלים מיקוד: 96424-63	3	50 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	22/08/88	הערות:
18	אחים נתנאל חב.לבנין בע"מ טל': 5054550-03 סוקולוב חולון מיקוד: 58258-41	4	100 יח"ד	75 יח"ד	150 יח"ד	19/12/88	הערות:
19	אחים רויכמן (שומרון) טל': 370555-06 אורנים פרדס חנה מיקוד: 37000-06	4	100 יח"ד	100 יח"ד	200 יח"ד	31/01/90	הערות:
20	אחים שרבט בע"מ טל': 592775-06 הרב לוין עפולה מיקוד: 18390-10	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	27/02/90	הערות:
21	אילן גת מהנדסים בע"מ טל': 440026-03 וייצמן תל-אביב מיקוד: 62262-70	5	בלתי מוגבל	50 יח"ד	100 יח"ד	22/04/90	הערות:
22	אינג.אליהו פבר בע"מ טל': 382814-04 ליאון בלום 40/16 חיפה מיקוד: 33852-40	5	בלתי מוגבל	50 יח"ד	100 יח"ד	10/12/89	הערות:

(*) - במספר אתרים, בהתאם לרישום בפנקס הקבלנים

UNIT 2015 100000
 2015 100000

UNIT 2015 100000

UNIT 2015 100000

UNIT NO.	UNIT NAME	UNIT ADDRESS	UNIT CITY	UNIT STATE	UNIT ZIP	UNIT TYPE		UNIT STATUS
						UNIT TYPE	UNIT TYPE	
01	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
02	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
03	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
04	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
05	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
06	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
07	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
08	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
09	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
10	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
11	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
12	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
13	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
14	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
15	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
16	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
17	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
18	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
19	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
20	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
21	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
22	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
23	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
24	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
25	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
26	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
27	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
28	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
29	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT
30	UNIT 2015	100000	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT	UNIT

UNIT 2015 100000

רשימת חברות משכנות

תאריך: 11/06/90
עמוד: 3

מספר	פרטי החברה	סיווג רשמי	מספר יח"ד מאושר לבניה			תאריך מכתב אישור/בטול החידוש הבא
			באתר אחד (לפי הרשום)	כתובה משכנת	החלטת ז.מ.ע. מ-14.01.90	
23	איתן גיבעתי (1987) בע"מ ת.ד. 739 משקלון מיקוד: 78106	2	24 יח"ד	12 יח"ד	24 יח"ד	01/04/90 הערות:
24	אלהרם חב' לבנין ופיתוח בע"מ מוש'רפה ת.ד. 102 אום אל פחם מיקוד: 30016	5	בלתי מוגבל	50 יח"ד	100 יח"ד	02/07/89 הערות:
25	אלטר צבי ובניו בע"מ סוקולוב רמת השרון מיקוד: 47238	4	100 יח"ד	50 יח"ד	100 יח"ד	13/02/90 הערות:
26	אלי-עם חברה לשיכון בע"מ אבן ישראל ירושלים מיקוד: 91021	4	100 יח"ד	75 יח"ד	150 יח"ד	20/12/88 הערות:
27	אליאב חב' לבנין בע"מ ת.ד. 6641 תל-אביב מיקוד: 61066	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	30/03/89 הערות:
28	אליון בניה ופיתוח בע"מ ת.ד. 65 מעלה אפרים מיקוד: 90638	2	24 יח"ד	12 יח"ד	24 יח"ד	01/04/90 הערות:
29	אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ הפלמ"ח חיפה מיקוד: 34557	2	24 יח"ד	12 יח"ד	24 יח"ד	05/06/90 הערות:
30	אלרם חב. לשיכון בע"מ רוטשילד תל-אביב מיקוד: 65272		יח"ד	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	11/02/90 הערות: חברה יוזמת
31	אנגל חב' לקבלנות כללית בע"מ דרך עכו ק. מוצרין מיקוד: 26367	5	בלתי מוגבל	24 יח"ד	50 יח"ד	01/02/90 הערות:
32	אנדס-תכנון, הנדסה ובניה בע"מ עד' געתון א/א נהריה מיקוד: 22402	3	50 יח"ד	12 יח"ד	24 יח"ד	08/08/89 הערות:
33	אס.ג.י.אס חברה לבנין בע"מ אידלסון תל-אביב מיקוד: 63906	5	בלתי מוגבל	100 יח"ד	200 יח"ד	14/03/90 הערות:

(*) - במספר אתרים, בהתאם לרישום בפנקס הקבלנים

רשימת חברות משכנות

תאריך: 11/06/90
עמוד: 4

מספר	פרטי החברה	סיווג רשם	מספר יח"ד מאושר לבניה			תאריך מכתב אישור/בטול	תאריך הבא
			בחצר אחד (לפי הרשם)	כחברה משכנת	החלפת ו.מ.ע מ- 14.01.90		
34	ארא חב. לעבודות הנדסה בע"מ ת.ד. 616 רשל"צ מיקוד: 75106	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	28/06/89 הערות:	28/06/91
35	ארבל הנדסה וקבלנות 11893 מיקוד:	5	בלתי מוגבל	יח"ד 24	יח"ד 50	28/05/90 הערות:	31/05/92
36	ארז תעשית בניה בע"מ פנחס רוזן תל-אביב מיקוד: 69356	4	יח"ד 100	יח"ד 24	יח"ד 50	27/02/90 הערות:	28/02/92
37	אש שבו ושות בעמ ת.ד. 36 עפולה מיקוד: 18526	3	יח"ד 50	יח"ד 24	יח"ד 50	13/05/90 הערות:	31/05/92
38	אשדר בע"מ (מיסודה של אשטרום) בן-יהודה תל-אביב מיקוד: 63471	5	יח"ד	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	27/02/90 הערות: חברה יוזמת	28/02/92
39	ב.ס.ט. חברה לבנין ופיתוח בע"מ ת.ד. 253 נצרת מיקוד: 16102	5	בלתי מוגבל	יח"ד 50	יח"ד 100	20/03/89 הערות:	20/03/91
40	ב.צ. הנדסה בע"מ ת.ד. 5173 באר-שבע מיקוד: 84140	2	יח"ד 24	יח"ד 24	יח"ד 50	31/08/89 הערות:	31/08/91
41	ב.ש. בלושטיין קוסובסקי תל-אביב מיקוד: 62917	4	יח"ד 100	יח"ד 24	יח"ד 50	14/11/89 הערות:	14/11/91
42	בארנע חב. לבנין בע"מ החשמל תל-אביב מיקוד: 65117	5	בלתי מוגבל	יח"ד 24	יח"ד 50	10/12/89 הערות:	10/12/91
43	בוני בנין ופיתוח בפ"ת בע"מ אוסטיסקין פ"ת מיקוד: 49362	4	יח"ד 100	יח"ד 50	יח"ד 100	24/05/90 הערות:	31/05/92
44	בוני גל-רום בע"מ ת.ד. 167 בית-שמש מיקוד: 99000	2	יח"ד 24	יח"ד 24	יח"ד 24	22/09/88 הערות: ועדת מיכרזים עליונה	22/09/90

(*) - במספר אתרים, בהתאם לרישום בפנקס הקבלנים

רשימת חברות משכנות

תאריך: 11/06/90
עמוד: 5

מספר	פרטי החברה	סיווג רשמי	מספר יח"ד מאושר לבניה			תאריך תחילת הבא	תאריך מכתב אישור/בטול הערות:
			באתר אחד (לפי הרשם)	כחברה משכנת	החלטת ו.מ.ע. מ-14.01.90		
45	בונני תיכון בע"מ ת.ד. 22 נתיבות מ"ל: 944696-057 מיקוד: 80200	4	100 יח"ד	12 יח"ד	24 יח"ד	14/03/90	הערות:
46	בינוני ופיתוח בנגב בע"מ כביש ירושלים אזור מ"ל: 5615741-03 מיקוד: 58001	4	100 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	05/02/90	הערות:
47	בלולו אלי שפרינצק עדרות מ"ל: 97247-051 מיקוד: 80100	2	24 יח"ד	12 יח"ד	24 יח"ד	14/05/90	הערות:
48	בן אבו חברה לבנין ופיתוח בע"מ החבצלת ירושלים מ"ל: 248286-02 מיקוד: 94224	4	100 יח"ד	50 יח"ד	100 יח"ד	16/01/90	הערות:
49	בן יקר-גת האומנים תל-אביב מ"ל: 5625533-03 מיקוד: 67897	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	17/01/90	הערות:
50	בניאב בע"מ מקור חיים ירושלים מ"ל: 712367-02 מיקוד: 93465	5	בלתי מוגבל	24 יח"ד	50 יח"ד	05/07/88	הערות:
51	בנין ופיתוח יפרח אברהם מרום הגליץ כפר שמאי מ"ל: 989282-06 מיקוד: 20125	3	50 יח"ד	75 יח"ד	150 יח"ד	28/05/90	הערות:
52	ברטון תכנון וייצור בע"מ הברזל תל אביב מ"ל: 471831-03 מיקוד: 69710	4	100 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	06/01/88	הערות:
53	בתים-חברה לבנין ופיתוח בע"מ אחד העם תל-אביב מ"ל: 652818-03 מיקוד: 65251	5	בלתי מוגבל	50 יח"ד	100 יח"ד	15/05/90	הערות:
54	גבע מהנדסים ויעצים בע"מ הרצל ק. שמונה מ"ל: 41361-069 מיקוד: 10252	1	12 יח"ד	8 יח"ד	100 יח"ד	14/12/89	הערות: בק. שמונה בלבד, 1. מכרזים עלי
55	גד חברה לבנין בע"מ דיזנגוף תל-אביב מ"ל: 240128-03 מיקוד: 63462	1	100 יח"ד	75 יח"ד	150 יח"ד	22/01/90	הערות: חברה יזמית

STATE OF TEXAS
COUNTY OF []

INVESTMENT STATEMENT

DATE: [] / [] / []

NO.	DESCRIPTION	AMOUNT	DATE	BALANCE			TOTAL
				DEBIT	CREDIT	BALANCE	
1	INITIAL DEPOSIT	100.00	1/1/20		100.00	100.00	
2	INTEREST	5.00	2/1/20		5.00	105.00	
3	WITHDRAWAL	(20.00)	3/1/20	20.00		85.00	
4	INTEREST	3.00	4/1/20		3.00	88.00	
5	WITHDRAWAL	(10.00)	5/1/20	10.00		78.00	
6	INTEREST	2.00	6/1/20		2.00	80.00	
7	WITHDRAWAL	(15.00)	7/1/20	15.00		65.00	
8	INTEREST	1.50	8/1/20		1.50	66.50	
9	WITHDRAWAL	(10.00)	9/1/20	10.00		56.50	
10	INTEREST	1.00	10/1/20		1.00	57.50	
11	WITHDRAWAL	(5.00)	11/1/20	5.00		52.50	
12	INTEREST	0.50	12/1/20		0.50	53.00	
13	WITHDRAWAL	(10.00)	1/1/21	10.00		43.00	
14	INTEREST	0.50	2/1/21		0.50	43.50	
15	WITHDRAWAL	(5.00)	3/1/21	5.00		38.50	
16	INTEREST	0.50	4/1/21		0.50	39.00	
17	WITHDRAWAL	(10.00)	5/1/21	10.00		29.00	
18	INTEREST	0.50	6/1/21		0.50	29.50	
19	WITHDRAWAL	(5.00)	7/1/21	5.00		24.50	
20	INTEREST	0.50	8/1/21		0.50	25.00	
21	WITHDRAWAL	(10.00)	9/1/21	10.00		15.00	
22	INTEREST	0.50	10/1/21		0.50	15.50	
23	WITHDRAWAL	(5.00)	11/1/21	5.00		10.50	
24	INTEREST	0.50	12/1/21		0.50	11.00	

TOTAL BALANCE: 11.00

רשימת חברות משכנות

תאריך: 11/06/90
עמוד: 6

מספר	פרטי החברה	סיווג רשם	מספר יח"ד מאושר לבניה			תאריך תחילת הבא	תאריך מכתב אישור/בטול הערות:
			באתר אחד (לפי הרשם)	כחברה משכנת	החלטת ו.מ.ע. מ-14.01.90		
56	גורדי בע"מ טל': 336412 - 04 עמריהו לויין חיפה מיקוד: 33103	2	24 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד (*)	28/02/92	20/02/90
57	גזית ושחם -חברה לבנין בע"מ רוטשילד תל-אביב מיקוד: 66881	5	בלתי מוגבל	50 יח"ד	100 יח"ד	30/12/91	25/12/89
58	גליר חב. לפיתוח בע"מ דרך החורש ירושלים מיקוד: 97725	2	24 יח"ד	12 יח"ד	24 יח"ד	30/01/92	16/01/90
59	גרופית חב. לבנין ועב. צבוריות קדושי קהיר חולון מיקוד: 58308	3	50 יח"ד	24 יח"ד	50 יח"ד	31/05/92	09/05/90
60	ד.ס.ו.ר. חב. לבניה בע"מ ת.ד. 9040 אשקלון מיקוד: 78191	5	בלתי מוגבל	50 יח"ד	100 יח"ד	22/08/91	22/08/89
61	ד.רוטשטיין-משרד סכני וקבלני המיים רמת-גן מיקוד: 52453	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	25/12/91	25/12/89
62	ד.ש.מ. חברה לבנין ופיתוח בע"מ הרצל רחובות מיקוד: 76265	3	50 יח"ד	50 יח"ד	100 יח"ד (*)	31/05/92	27/05/90
63	דיוור נ.פ. בע"מ מונטיפיורי תל-אביב מיקוד: 65164	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	01/03/91	01/03/89
64	דיוור ופיתוח אשדוד בע"מ אסתר המלכה תל-אביב מיקוד: 64398	4	100 יח"ד	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	30/11/91	30/11/89
65	דיוור לעולה החשמונאים תל-אביב מיקוד: 67011	5	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	בלתי מוגבל	04/07/91	04/07/89
66	דירב 2000 לבנין בע"מ מושב מגשימים ע"י יהוד מיקוד: 56910	4	100 יח"ד	24 יח"ד	24 יח"ד	01/12/90	08/03/88

(*) - במספר אתרים, בהתאם לרישום בפנקס הקבלנים

STATE OF TEXAS
 COUNTY OF []

INVESTMENT STATEMENT

DATE: []

ACCOUNT NO.	ACCOUNT NAME	BALANCE	CREDIT	DEBIT	BALANCE	
					ASSETS	LIABILITIES
01	CASH	100.00			100.00	
02	SAVINGS	500.00			500.00	
03	BANK OF AMERICA	250.00			250.00	
04	WELLS FARGO	150.00			150.00	
05	CHASE	75.00			75.00	
06	CREDIT CARD		100.00			100.00
07	STOCKS	1000.00			1000.00	
08	BONDS	500.00			500.00	
09	REAL ESTATE	10000.00			10000.00	
10	VEHICLE	15000.00			15000.00	
11	LOAN		5000.00			5000.00
12	RENT		1000.00			1000.00
13	UTILITIES		500.00			500.00
14	INSURANCE		200.00			200.00
15	TAXES		100.00			100.00
16	OTHER		100.00			100.00
17	TOTAL	11425.00	10000.00		11425.00	10000.00

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, י"ז באייר התש"ן
10 ביוני 1990

אל: מר חיים יודלביץ, סמנכ"ל בכיר

237

11-06-1990

ירושלים

הנדון: מתן פתרונות לצרכים דחופים בנושא מיחשוב
מכתבך מה-31.5.90

להלן פירוט הצרכים הדחופים הדרושים למרכז למידע וניתוח כלכלי בנושא מיחשוב:

1. "חדר מלחמה" - המטרה הינה קבלת תמונה מלאה (בתדירות שבועית), על שלבי ההתקדמות של הפעלת הבניה, החל משלבי התכנון הראשוניים ועד לסיום בניה. מדובר במיחשוב חומר אותו אני מרכזת מהמחוזות ומאגפים שונים במשרד.
2. שינויים קלים בקובץ "התקדמות הבניה", בשל התמריצים המופעלים כעת לצמצום משך הבניה.
כדי שמערכת התקדמות הבניה תוכל לשמש מסגרת על (וכן מסגרת בקרה) למתן תמריצים לקבלנים, המצמצמים את משך הבניה, יש צורך בהכנסת מספר תיקונים/שינויים לקובץ:
 - א. הכללת "יום" בתאריך (כיום מדווחים על חודש ושנה בלבד). היום המדויק הכרחי לחישוב "משך הבניה".
 - ב. אפשרות דיווח על "קוד חברה" בשתי ספרות (כיום יש מקום רק לספרה אחת ולפיכך לא כל החברות המשכנות - בסביבות 200 כיום - יכולות להיכלל).מאחר ומערכת התקדמות הבניה הינה ישנה וחסומה מבחינות רבות, יש צורך בבדיקה רצינית של השלכות התיקונים הנ"ל על המערכת ומציאת הדרך לבצעם באופן הטוב ביותר.
3. בדיקת זכאות למתן תמריצים לקבלנים - (מעבר לאמור בסעיף 2 לעיל) - יבנה במשותף עבור המרכז למידע ומינהל תכנון והנדסה (כדי למנוע כפל מערכות).

תודה על טיפולך.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: המנהל הכללי, מר ע. אונגר
מר נ. ליס, מנהל יחידת המיחשוב ✓

6/6/90

התחלה בנייה בפועל

31/5/90

12/2/89 -

בתקופה:

4,760

בניה עיונית (כולל בסיס)

500

בניה בסיס / בניה עיונית

~~1,885~~

בניה כפונה

6,448

(כולל אגרות וקנסות)

סה"כ

סה"כ

ריבוי אספקת יחידות הבניה שהתאפשרה עד ה-16/3/91

סה"כ

31/3/91 - 1/10/90 (ב)

30/9/90 עד (א)

52,100

36,040

16,060

סה"כ

7,120

5,300

1,820

אגרות

8,325

6,315

2,010

חיפה

18,605

13,265

5,340

ארכיו

7,275

4,275

3,000

שכר

10,775

6,885

3,890

ירושלים

= פירוט לפי יחידות הבניה - אגרות - חיפה - ארכיו - שכר - ירושלים

לספרים ולזיון
 כל המוצג

דפוס י"ב אמנון ארבעה ה-1990

<u>1/10/90-</u>	<u>36</u>	<u>30/9/90</u>	<u>סה"כ</u>	<u>חיסוי</u>
<u>36,040</u>	<u>16,060</u>	<u>52,100</u> ✓	<u>סה"כ איזו</u>	
<u>5,300</u>	<u>1,820</u>	<u>7,120</u> ✓	<u>ט.ס.ס</u>	
400	-	400	סכרית	
500	-	500	צפ"ר	
1,315	115	1,430	למזן המזן	
135	65	200	צ"ה ע"מית	●
1,995	1,300	3,295	כח"מ"ל	
50	50	100	חצ"ר הפ"מית	
605	290	895	ט.פ.מ"ה	
100	-	100	ב"מ ט"א	
200	-	200	ק"מ ט"מ"ה	
<u>6,315</u>	<u>2,010</u>	<u>8,325</u> ✓	<u>ח"מ"ה</u>	
1,800	400	2,200	ל"פ	
700	305	1,005	יק"מ"ט ע"מית	
130	-	130	ל"פ"ה	●
310	190	500	ס"מ"ה הפ"מ"ו	
200	-	200	ק"מ"ה מ"צ"ק"ן	
1,660	35	1,695	ח"מ"ה	
100	-	100	ט"מ"ה	
170	80	250	ט"ב	
300	-	300	ק"מ"ה א"מ"ה	
145	900	1,045	ק"מ"ה י"מ	
150	100	250	ק"צ"ה	
650	-	650	א"ל ע"מ"ה	

<u>1/10/90-</u> <u>31/3/91</u>	³⁶ <u>30/9/90</u>	<u>30/9</u>	
<u>13,265</u>	<u>5340</u>	<u>18,605</u> ✓	<u>מכרש</u>
6,500	¹⁰⁰ 1755	¹⁰⁰ 8,255	יבנה אלק
-	135	135	קצבה
-	55	55	בני עים
195	55	250	אלו יתורה
1000	300	1,300	כאם קטין
500	110	610	יבנה
-	35	35	תא/יב
-	25	25	חזון
15	285	300	34
2000	125	2125	נתניה
-	435	435	במה תורה
2270	1430	3700	האם קצון
125	25	150	האבנה
660	140	800	האנה
-	30	30	כמה גל
-	300	300	בת-יוס
<u>4,275</u>	<u>3,000</u>	<u>7,275</u> ✓	<u>לבק</u>
250	45	295	אלסקים
235	115	350	נתבנה
265	85	350	שבה
150	30	180	בימנה
1090	1010	2100	אילנה
2285	1715	4000	בני עבד
			בב 2

<u>1/10/90</u>	36		
<u>31/3/91</u>	<u>30/9/90</u>	<u>500</u>	
<u>6,885</u>	<u>3,890</u>	<u>10,775</u>	✓ <u>רשמי</u>
15	485	500	קרן חכר
370	30	400	קרן ע"ש
2000	405	2405	קרן ח
2,500	2170	4,670	רשמי
2000	800	2,800	תשלום

Wm

Wm

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח וכלכלי

יג' 6 בסיוון תש"ן
ביוני 1990



אל: ד"ר חיים פיאלקוף, ועדת מחקרים

שלום רב,

הנדון: בקשות למחקרים - המרכז למידע וניתוח כלכלי

מצו"ב בקשותינו למחקרים - שלב א':

1. פנל מעקב אחר הקלטות עולים מבריה"מ בארץ

מטרות הסקר:

(א) קיימת אי-בהירות רבה ביחס למאפייני העולים המגיעים לאחרונה מבריה"מ, בתחומים כגון: גודל משפחה מדויק (משפחה בת 4 נפשות המגיעה ב-2 מועדים שונים נספרת כשתי משפחות בנות 2 נפשות כל אחת), שיעור יצירת משקי בית (האם קשישים מתגוררים עם ילדיהם), משלח יד מדויק וצורת מגורים מדויקת.

(ב) חשוב לבצע מעקב אחר אותה אוכלוסיה - בפרקי זמן שונים באזורים שונים בארץ - מבחינת שיעור המתגוררים בדירור קבע (לסוגיו השונים); שיעור המועסקים לפי תכונות שונות, היכן ובמה.

(ג) קבלת רצונותיהם וציפיותיהם של העולים בתחומי תעסוקה, דירור ומקום ישוב.

ביצוע הסקר

מצו"ב הצעה לביצוע סקר כנ"ל מאת ד"ר אהרון פיין, מנהל מכון תצפית (בצירוף תולדות חיים ונסיון בסקרים ומחקרים).

ד"ר פיין ערך כבר סקר על עולי בריה"מ (600 משפחות) עבור מספר גופים (הסוכנות, אחת מקופות החולים, בנק מסויים ועוד).

בכוונתו לערוך מחקרים נוספים דומים בקרוב (מצו"ב השאלון הקודם, מתורגם לעברית).

הבנתי מדבריו שעבודתו משולבת עם מכון ירושלים לחקר ישראל.

עלות הסקר: עלות סקר מיוחד למשרד הבינוי והשיכון היא בסביבות 35,000 שקל, אם מצטרפים לסקר שנערך עבור מספר גופים - העלות עשויה להגיע ל - 4000 - 10,000 שקל.

2. דיוור לקשישים - ניתוח כלכלי של מצב קיים בדיוור מוגן ובמוסדות לקשישים, ניתוח עלויות השקעה ואחזקה והצעות למדיניות.

מטרות העבודה:

- (א) הזדקנות האוכלוסיה בישראל בעשורים האחרונים - יצרה באופן מואץ צרכים שונים מבעבר בתחומי הדיוור, לאוכלוסייה זו. הגידול בעליה, הכוללת אחוז גבוה יחסית של קשישים, מחמיר מגמה זו.
- (ב) הביקושים מצד האוכלוסיה הבוגרת והאופנות בתחום זה השתנו אף הם.
- (ג) לאחרונה התפתחו במשק פתרונות דיוור כלכליים לאוכלוסיה הבוגרת. פתרונות אלו מתרבים והולכים.
- מתעורר הצורך בניתוח כלכלי (עלויות השקעה ואחזקה, מימון נדרש) של מאפייני פתרונות אלו; לאלו קבוצות אוכלוסייה והיקפים הם מתאימים; מהן המגמות והשינויים המתחוללים בתחומים אלה במשק; מה צריכה להיות מידת ההתערבות הממשלתית בעידוד מוסדות אלה או פתרונות אחרים; ההשפעה של פיתוח מסגרות יעודיות לקשישים על הביקוש הכולל למגורים.

ביצוע הסקר

אני ממליצה מאוד לבצע את הסקר ע"י החברות י.ז. יזמה (ד"ר י. קורץ) ואי.בי.סי. אבנימלך ושות' - הצעתם מפורטת בזה (כולל פירוט נסיונם בתחומים אלה).

הסיבות להמלצות:

- (1) לנ"ל הכשרה כלכלית ונסיון רב מאוד בניתוחי כדאיות ועלויות השקעה בתחום בתי אבות (ראה נספח).
- (2) עלות נמוכה יחסית - כ: 10,000 דולר.
- (3) זמן ביצוע משוער - כחודשיים.
- מכאן שבפרק זמן קצר ביותר ניתן יהיה להערכתי לקבל ניתוח כלכלי שיסייע מאוד בתחום קבלת החלטות להנהלת המשרד - מה גם שהעלות נמוכה מאוד.

3. אינדיקטורים כלכליים לענף הבניה

כדי לאמוד מגמות צפויות בענף הבניה בטווח הקצר (השתנות צפויה של מחירי דירות ביחס למדד הכללי; היקף ומהות התשומות הנדרשות לענף, השלכות והשפעות על ענפי משק אחרים) - ברצוני לפתח מערכת אינדיקטורים כלכליים לענף הבניה.

מערכת זו נחוצה בדחיפות לאור בקשות שונות בנושאים הנ"ל מצד הנהלת המשרד.

ביצוע מערכת האינדיקטורים

מוצע לבצע פיתוח נושא זה ע"י חברת פרדיקסה - ע"י ד"ר יעקב פישר, שלו נסיון קודם בבנית מערכות כאלה לענפים שונים במשק, במסגרת עבודתו במחלקת המחקר של בנק ישראל ובמסגרות נוספות.

עלות משוערת: 35,000 שקל

משך ביצוע: כשלושה חודשים.

4. בניה באמצעות עמותות לעומת בניה אחרת

מטרת המחקר:

משקל הבניה העצמית (במיוחד באמצעות עמותות) בסה"כ הבניה הולך וגדל בשנים האחרונות. העליה מבריה"מ העמיקה את נסיונות ההתארגנות של קבוצות עולים וישראלים למטרות בניה עצמית.

מצד אחד לבניה באמצעות עמותות יתרונות רבים כגון: חסכון בהוצאות בניה; קבלת הנחות שונות; משך זמן בניה קצר יותר ועוד - הנובעים מהיותה קבוצה מאורגנת המהווה אמצעי לחץ על גופים ומוסדות שונים.

מצד שני, יש צורך להבטיח שהעמותות (במיוחד אלו של עולים חדשים) לא תסתבכנה כספית ותהווה נטל על קופת הציבור במועד מאוחר יותר.

ההנחה העומדת בבסיס המחקר היא שבניה באמצעות עמותות (ובכלל בניה עצמית) מומלצת כשיטה.

תפוקת המחקר הינה:

(א) בדיקה כלכלית של החסכון בעלויות הטמון בבניה עצמית לסוגיה השונים בהשוואה לבניה רגילה ע"י ניתוח פרויקטים קיימים שהופעלו ומתארגנים לפעולה בבניה עצמית (בעיקר עמותות).

(ב) איתור הבעיות האירגוניות והפיננסיות הכרוכות בהפעלת בניה ע"י עמותות.

(ג) הצעת דרכים להתמודדות עם בעיות אלו ותנאים להפעלת העמותות.

עלות, מחיר ומבצע: עדיין לא נקבעו. מבוקש לאשר עקרונית את ביצוע המחקר. הכוונה לעבודת מחקר שתאריך חודשים ספורים בלבד.

הבקשה לביצוע בדיקת הנושא העמותות בהקדם באה מצד שר הבינוי והשיכון.

5. בניה להשכרה

הצעה מפורטת תוגש במועד מאוחר יותר.

הרקע למחקר:

(א) גל העליה הגדול מבריה"מ, המביא עמו אוכלוסיה בעלת יכולת כלכלית נמוכה, מעלה שוב את השאלה בדבר הצורך בעידוד בניה להשכרה.

(ב) בחלק מהאינדיקטורים הכלכליים, שבעבר היוו רקע לאי-כדאיות בניה להשכרה, חלו שינויים במהלך שנת 1989 ועוד יותר ב-1990.

הכוונה לירידת הרבית הדביטורית וע"י כך הוזלת עלויות המימון לקבלנים מצד אחד וגידול ניכר בגובה שכ"ד המשולם בפועל (ובכך הגדלת התשואה על ההשקעה) מצד שני.

מטרת המחקר: לבדוק כדאיות עידוד בניה להשכרה (והתנאים בהם היא כדאית) לאור משתנים אלה.

הצעה מפורטת תוגש במועד מאוחר יותר.

6. סקר תנאי דיור

מצו"ב הצעת הלמ"ס לעריכת סקר תנאי דיור נוסף (האחרון נערך בשנת 1978). סקר תנאי דיור, הינו נספח לסקר כח אדם (4 רבעונים בשנה ולפיכך מועדי הביצוע האפשריים מוגבלים למידה שבה "תפוסים" הרבעונים השונים ע"י הנספחים האחרים. המועד הנראה אפשרי לביצוע סקר הוא יולי - ספטמבר 1991 כשהחומר יהיה זמין בתחילת 1992).

ההצעה לביצוע הסקר הוצגה ע"י ד"ר סיקרון בפגישה משותפת עם המנהל הכללי.

עלות הסקר: 70,000 שקל - 75,000 שקל (מחיר לא סופי).

המלצות: (א) אני ממליצה לערוך את הסקר מאחר והנתונים חשובים ללימוד מידת הקשר בין הקליטה בעבודה ומציאת פתרון דיור קבע ואחר ע"י עולים חדשים וכלל האוכלוסיה בארץ.

(ב) גם אם הסקר יבוצע רק ביולי - ספטמבר 1991, יש לקבל החלטה עקרונית כבר עתה ולהודיע על כך ללמ"ס כדי "שישמר" עבורנו הרבעון המדובר.

(ג) אין חייבים להיצמד דווקא לשאלות שנכללו בסקרים הקודמים. אפשר להחליף ולהוסיף שאלות, שעשויות להיות מתאימות יותר.

7. יבוא בתים לעומת בתים מוכנים/השוואת טיפוסי בניה שונים במסגרת מודל עלות מחזור חיים.

מטרת המחקר: יצירת כלי שיאפשר יכולת השוואה, מבחינת כדאיות כלכלית, בין טפוסי בניה שונים.

א) מתוך המבנים המיובאים (טרומיים וקבועים על טיפוסייהם השונים).

ב) מתוך המבנים הטרומיים בארץ.

ג) מתוך המבנים הקונבנציונאליים.

הכלי להשוואה הינו מודל שפותח ע"י החוקרים (מפורט להלן) המתבסס על מחזור חיים של נכסי השקעה שונים.

בדיקת העלות והכדאיות הכלכלית כוללת מחיר בסיסי, עלות הקמה ותשתית, עלות החזקה, אורך החיים וכו'.

המודל שפיתחו נוסה על ידי גופים רבים (חומר מצו"ב).

משך הביצוע: חודשיים (בהנחה שהחומר על טיפוסי מבנים שונים נמצא בהישג יד).

עלות: 20,000 שקל.

מבצע המחקר: י. אלירז/מערכות כלכליות וניהוליות בע"מ.

המלצתי: היא לבצע מחקר זה בהקדם מאחר וכיום מתבצעים דיונים קדחתניים בהנהלת המשרד בנושא זה בלי שקיימת תמונה מלאה ושלמה אילו טיפוסי מבנים מועדפים מבחינה כלכלית, מידת ה"זמניות" של המבנה וכד'.

ב ב ר כ ה ,

רחל הולנדר

מנהלת המרכז למידע (בפועל)

✓
באגף: המנהל הכללי מר חיים אולגר

למעקב

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

תאריך 25.5.88

אל:

ד"ר חנוכי

א.נ.,

הנדון:

לוטת מכתבו של בנדון

אנה בודק והעבר הערותיך למכתב המצנרף.

אנה השב תשובתך ישירות לפונה.

חעתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה

עוזר המנכ"ל

התאריך	אל:
13/5/90	א/ר
תיק מס'	מאת:
	ע"פ
	הנדון:

התאריך
13/5/90

סימכון:

רצ"ב לתקרה של הק"ה סופר לגזבר
 ו"ב התאמת רצ"ב במ"מ, אל ס"ס

אנא, אה"פ"ל האג"ל.

ע"פ

משרד הביטוי והשיכון ירושלים
 לטובת המנהל הכללי
 14-05-1990
 ירושלים

ע
 (ינינה)

טופה לנדבר
 יו"ד התאחדות יוצאי
 ברית המועצות
 רח' המשקיף 11, אשדוד
 טל: 08-559490
 טל: 08-564704

8 במאי 1990

באמצעות פקסימיליה



לכבוד
 כבי מ"מ ראש הממשלה
 מר שמעון פרס
ירושלים
 נכבדי,

לכבוד
 כבי ראש הממשלה
 מר יצחק שמיר
ירושלים
 נכבדי,

לכבוד
 כבי שר הקליטה
 כבי הרב יצחק פרץ
ירושלים
 נכבדי,

לכבוד
 כבי שר השיכון
 מר דוד לוי
ירושלים
 נכבדי,

לכבוד
 כבי שר החקלאות
 מר אברהם כץ-עוז
ירושלים
 נכבדי,

הנדון: פתרון בעיית העולים - הקצאת אדמות מדינה

בימים אלו ממש כאשר לנגד עינינו מגיעים ארצה גלי עלייה מברית המועצות (ולא רק משם) בקצב ובמספרים שלא נודע כמותם, כאשר משק כנפי ההיסטוריה נשמע בקול רם ועז מאין כמותו, נראה כי אך מעט, אם בכלל, נעשה כדי להתמודד עם משמעות עלייה זו.

אין עוררין כי אחת הבעיות הקדידנליות הקשורות בקליטת העלייה המאסיבית הינה בעיית המגורים.

אם עד לאחרונה דובר על עלייה בסדר גודל של 30-40 אלף עולים לשנה, הרי כיום בהערכה זהירה מדובר ב-100-150 אלף עולים.

אם עד עתה סברו כי עידוד הקבוצות, יהא בו ז'י כדי להביא לבניית יחידות דיור בסדר גודל כזה אשר יספק את קצב העלייה, הרי בדור עתה כי רק פתרון דרסטי, ייחודי ורב תועזה יהא בו כדי להקל, אף אם לא לפתור, את בעיות הדיור.

במציאות זו החליטו העולים לקחת שנינם בידיהם וייסדו עמותות לשם הקמת שיכונים באופן פרטי וללא מעורבות ישירה של המדינה.

וכך, גם באשדוד הקמנו, זה עתה, עמותה המאגדת בקרבה המוני עולים שרצונם האחד והיחיד הוא לעשות למען ביתם באמצעות בנייה עצמית, כאמור לעיל.

כדי שניתן יהא לממש מטרה זו, קיים צורך חיוני בקרקעות מדינה, קרקעות אשר קיימות למכביר באזור אשדוד, הנמצאת גם בסמיכות למקורות פרנסה, כאשר התקציב לבנייה עצמה יימצא בתקציבי המשכנתאות אשר יועמדו לרשות העולים במסגרת ליווי הפרוייקט ע"י הבנקים למשכנתאות.

אי לכך, פונים אנו בקריאה דחופה לכב', למען יעשה את כל שנדרש להעמדת הקרקעות הנחוצות לעולים.

אין גם כל מניעה, לא משפטית ולא מינהלית, למצוא הסדר לפיו תחשב העמדת הקרקע כהלוואה עומדת, אשר תחשב כמסולקת לאחר מספר שנים שייקבע או לחילופין, כי בעת מכירת הדירה בעתיד יחזיר העולה למדינה את שווי הקרקע היחסי בהתאם למפתח ולקריטריונים שייקבעו.

סבורים אנו כי הענות לפנייתנו זו הינה לא רק בבחינת הפתרון היחיד שיש בו (יחד עם פתרונות אחרים נוספים) כדי להקל על מצוקת הדיור, אלא שיש בה גם כדי לשחרר את המדינה עצמה מהצורך להפעיל מערכות ממשלתיות מסורבלות ובירוקרטיות למען מטרה זו, קו"ח שחלק מהעולים שהינם בעלי מקצועות טכניים, יוכלו בודאי להשתתף בבניית ביתם הם, ובכך גם לספק תעסוקה לעולים.

יובהר כי התעלמות מהצעתנו תביא תוך זמן קצר ביותר ללחץ בלתי נסבל ולמצוקת דיור קשה ביותר, דבר שיביא בהכרח למרירות קשה שיהא בה כדי לסכן את המשך ההגירה לישראל, בהבליטה את העובדה שישראל אינה יכולה ו/או אינה רוצה לקלוט את העלייה המתדפקת על שעריה, קו"ח כשקולות הפוגרומים המוכרים לנו כל כך נשמעים ברקע.

נודה, איפוא, לכב' אם יזמננו אל משרדו למען נוכל להבהיר ביתר פירוט את תכניותינו והצעותינו.

בכבוד רב,

סופה לנדבר

יו"ר התאחדות יוצאי בריה"מ

אמנון

העתק: מר ויתקון, ראש מינהל מקרקעי ישראל
ראשי הסיעות בכנסת



PRESIDENT ISRAELI CHAPTER,
DAVID BLUMBERG,
P.O.B 3123 HERZLIYA 'B' 46104 ISRAEL.
TELEPHONE 052-70251
TELEX: IL 35770 ATT.HERZLIYA HEIGHTS

FÉDÉRATION INTERNATIONALE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION
INTERNATIONALER VERBAND DER IMMOBILIENBERUFE
FEDERACION INTERNACIONAL DE PROFESIONES INMOBILIARIAS

פדרציה בינלאומית לנכסי דלא נייד

ת.ד. 3123 הרצליה ב' 46104 • טלפון 052-70251

פקס 052-356590

21-05-1990
י. ט. ל. י.

13.5.90

לכבוד
משרד השיכון
ירושלים

..נ.א

Handwritten notes:
מכר
החלטה
מ"ר

Handwritten: 13/5 איגוד - מ"ר

הנדון: פתרון לבעיית הדיור לעולים

גל העלייה הגדול אשר מגיע אלינו כרגע הוא לדעתי נס למדינת ישראל. אך לפעמים נס מביא איתו את הבעיות שלו ואנחנו נצטרך לעשות מאמץ עליון פה בארץ להתגבר על הבעיות הנ"ל כדי שנוכל להגיע לקליטה מקסימלית של העולים כדי שישראל לא תהווה תחנת מעבר למדינות אחרות.

הבעיות העיקריות בקליטת העולים הינה דיור ותעסוקה. אני מבקש בזאת להביא בפניכם את דעותי האישיות אשר נובעות מנסיוני הרב בקליטת עליה בנושא הדיור פה בארץ במשך 30 השנים האחרונות. מתוך נסיוני כנציג ישראל בוועידת "קורת גג" הבינלאומית באו"ם וכן כחבר בארגון הבינלאומי לנכסי דלא נייד. נסיון שנרכש במשך שנים תוך טפול ישיר בנושא הדיור.

במשך החודשים האחרונים אני מסתובב בפרוזדורי משרד השכון, משרד הקליטה ומנהל מקרקעי ישראל ומרגיש שאנחנו לא מתקדמים לקראת פתרון הבעיה בקצב הדרוש. לפעמים עקב גודל הבעיה וכן אם נגשים לפתרון בכללותו ולא פורטים את הנושא לפרטים קטנים ודואגים לפתרונות חלקיים, אזי קשה לפתור את הבעיה הכללית ואני מאמין שיש בידי פתרון חלקי לקבוצה מסוימת מבין העולים אשר ניתן לבצע בתקופה קצרה יחסית ודבר זה מתעכב משום שאתם מתרכזים בפתרון בעיית המקור ולא דנים בפרטים.

המלצותי הם אלה:

בין העולים קיים אחוז מסוים של אוכלוסיה אשר הינה בעלת השכלה גבוהה, מקום עבודה מובטח ובעלי הכנסה מתאימה להחזר משכנתאות גדולות. יש להניח כי קבוצה זו תרצה לחיות באזור המרכז ולדעתי יש בידי פתרון שיתאים לקבוצה זו. והיא בנית כמות סבירה של יחידות דיור בכל מיני ערים ברב חלקי המרכז.

אני ביוזמתי פניתי לכמה ראשי ערים והסברתי להם את הרעיון שלי של הקמת גושים של כ-50 יחידות לכל עיר, כדי לא לגרום לריכוזיות והצטופפות של עולים בשכונות גדולות, וקבוצות של כ-50 יחידות יכולות להשתלב יפה בחיי כל עיר. רעיון זה התקבל על ידס בברכה.

ביצוע הרעיון אפשרי רק ע"י הקצבת אדמה מהמנהל. השגת אישורים מהירים לבניה, ובניה מהירה. את פתרון הבניה המהירה לאולוסית יעד שאני מתכוון אליה הינה בנית בתים צמודי קרקע בגודל של כ-90 עד 100 מ"ר.

...2/



FIABCI

PRESIDENT ISRAELI CHAPTER,
DAVID BLUMBERG,
P.O.B 3123 HERZLIYA 'B' 46104 ISRAEL.
TELEPHONE 052-70251
TELEX.IL 35770 ATT.HERZLIYA HEIGHTS

FÉDÉRATION INTERNATIONALE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION
INTERNATIONALER VERBAND DER IMMOBILIENBERUFE
FEDERACION INTERNACIONAL DE PROFESIONES INMOBILIARIAS

פדרציה בינלאומית לנכסי דלא נייד
ת.ד.3123 הרצליה 'ב' 46104 • טלפון 052-70251

- 2 -

כ-500 יחידות כנ"ל אפשר יהיה להשלים בין 4 ל-6 חודשים. לדעתי בית כזה מוכן, וזאת בהתאם לסקר שערכתי, יצטרך לעלות בין 35,000 - \$40,000. עלות הקרקע הינו נתון משתנה ממקום למקום ואינו ידוע לי. העולים יהיו צריכים לקבל 2 משכנתאות אחר ראשונה עבור הבית ומשכנתא שניה עבור הקרקע בתנאים נוחים.

אני מאמין שאת הקרקע ואת פיתוחו נצטרך לתת במחיר סביר. כמו כן יהיה צורך לחוקק נהלים כדי שהעולים לא יוכלו לעשות ספקולציות במחירי הקרקעות. לחזור, אולי, לשיטה הקודמת של מנהל מקרקעי ישראל, של מי שמוכר בית לפני מספר טוב של שנים הרווח שיתקבל ממחיר הקרקע יהיה חייב בתשלום למנהל לפי השיטה הקודמת.

בנושא השכירות יש לתת בידם של אלו מבין העולים שאין ביכולתם או ברצונם לרכוש דירות את האפשרות לשכור דירות ע"י בניה בתים להשכרה בתנאים נוחים.

על מנת לבצע את הנ"ל צריכים לאפשר ליבואנים וקבלנים לייבא בתים מתועשים מוכנים מחו"ל, ולתת להם את העדיפות והעזרה הנדרשים.

כדי לפתור את בעיית הדיור ברמה של הבעיה מקרו - להלן המלצותי:

1. לשחרר את כל המיסוי על חומרי בניה.
 2. להקפיד את המחירים על מכירה והשכרת דירות.
 3. לתת לקבלנים מקומיים לכנות לפי השיטה המיושנת שלהם כמה שהם מסוגלים.
 4. ליצור מצב שקבלנים מחו"ל יבואו על צוותיהם ויבנו פה בארץ.
- באם ניישם את הרעיונות הללו. הן של שכבת העולים הספציפית עליה דיברתי והן של בעיית הדיור הכללית נגיע לפתרון מהיר של בעיית הדיור מצד אחד, ויעזור לנו לשמור על רמת האינפלציה כדי שזו לא תפגע בתכנית הכלכלית מאידך.

אני מקווה שרעיונותי אלו והמלצותי יתקבלו ואוכל לתרום מנסיוני בנושא בוער זה. אני מוכן להשתתף בכל פורום שהוא שיוקם לטפול בנושא הנ"ל ולתרום מנסיוני הרב בענין דיור.

במכוד רב

דוד בלומברג



למעקב

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

תאריך 8.4.90

אל:

היו"ר

א.נ.

הנדון:

מציאת
המשק

הקמה פירמה דיניי כסתייון

לוטה מכתבו של אריה הוסן בדון.

אנה בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

אנה השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה

אריה
עוזר המנכ"ל

א. ג. א. פ. ו. ס. ש. י. ר. ו. ת. י. מ. ב. ע. " מ.
רח" עמל 28, חיפה טל: 04-524798 04-531701

2,3.90

אוי שוי למכתב בלבד

משרד הנדסה ירושלים
לשכת הנדסה ופיקוח
04-04-1990
ירושלים

לכבוד

מר עמוס אונגר
מנכ"ל משרד השיכון
קרית הממשלה
ירושלים

א.ג.א.

הנדון: הקמת פרברים עירוניים - כפתרון למצוקות המשק.

מצורף בזאת דו"ח המציע מודל ודרכי פתרון לבעית קליטת עליה, שיפור
מאזן תשלומים, תעושי בניה, הקטנת חובות פנים, ועוד כמפורט בגוף הדו"ח.

ברור לי כי הגישה המוצעת שונה בתפוסת העולם מהמקובל, אולם לפי
עניות דעתי קשה יהיה לסתור את המודל המוצע.

אציון שבאם התהליך המפורט היה מתחיל בשנת 1984, מועד בו פניתי
לראש הממשלה דאז, מר שמעון פרס ושר האוצר דאז, מר מודעי, יתכן והיום
לא היתה בעיה בקליטת עולים ומצבנו הכלכלי היה טוב בהרבה.

כל שאבקש הוא את חוות דעתך למודל המוצע.

רב
לכבוד
אליהו
מהנדס
פוסק
נצ"ט

שירותים בע"מ
טל: 04-524798

א.ג. אפוס
רח' עמל 28, חיפה

1.3.90

ה ק מ ת פ ר ב ר י מ ע י ר ו נ י מ

ה צ ע ה ל פ ר ו י ק ט ל א ו מ י

בכבוד רב

אליהו פוסק
מהנדס יועץ

ר ק ע כ ו ת ב ה ד ו " ח :

כותב הדו"ח הוא מהנדס מכונות בוגר הטכניון ששימש בעבר כיועץ בכיר
במכון לפרינון העבודה והיוצור.

כל המעוניין באינפורמציה נוספת, הבהרות, וכד' מוזמן להתקשר טלפוניית
לטלפונים: 04 - 524798
04 - 531701

1. מ ב ו א

מוצע להקים פרברים עירוניים הנמצאים בטווח של 15 - 10 ק"מ מהעיר הראשית חיפה, תל-אביב, ירושלים, באר-שבע, ועוד. הפרבר ימנה כ- 10,000 משפחות אשר יקימו י ל ו ת כעמותה שיתופית על קרקע אותה יקבלו חינם מהמדינה (בתמורה לדמי חכירה בלבד).

לכאורה הפרויקט המוצע הוא בניה לעשירים בלבד. בפועל על פי הנתוח המופיע בגוף הדו"ח ירויחו קבוצות חלשות של עולים חדשים, חוילים משוחררים, זוגות צעירים, אוצר המדינה, ה"מפסידים" יהיו אותם "עשירים" אשר ל א י צ ט ר פ ו ל פ ר ו י ק ט ה מ ו צ ע. התאוריה המוצעת נראת פרדוקס, אולם נראה מי יפריד אותו?

2. י ת ר ו נ ו ת ה פ ר ו י ק ט ה מ ו צ ע.

- א. מתן פתרונות דיור בטווח הקצר בתערבות מינימלית של המדינה ועלות מינימלית למדינה.
- ב. בניה לפי ביקוש והצע למשתכנים ולא על פי תכתיבים של הרשות.
- ג. אפשרות לתעוש הבניה ע"י הקמת מפעלים לבניה טרומית בתוך אתרי הבניה, דבר שיחסוך ידיום עובדות ויאפשר גם ליהודים להקלט בענף הבניה לבניה מתועשת ומדשנית מהירה וזולה.
- ד. מתן פתרונות מידיים ובטווח הקצר לעליה הממשמשת ובאה, לזוגות צעירים, לחוילים משוחררים, ועוד בהשקעה נמוכה.
- ה. ירידה דרסטית במחירי הדירות מיד שניה לערך מקסימלי של 80,000 \$ בשכונות היוקרה ועד למחירי "מציאה" באיזורים טעוני טיפוח.
- ו. ביצוע בפועל של אינטגרציה חברתית בין ילידי הארץ לזוגות צעירים ועולים חדשים כתוצאה מאיכלוס הדירות שתתפננה בתוך הישובים הוותיקים.
- ז. הקטנת הצורך במתן הלואות ומשכנתאות לזוגות צעירים ועולים חדשים וזאת עקב ירידה דרסטית של מחירי הדירות מיד שניה שיהיו במחירים שווים לכל נפש.
- ח. ירידת מחירי השכרת דירות שכן היצע הדירות יהיה רב.
- ט. שיפור מאזן חובות הפנימי של מדינת ישראל כאשר חלק מהחסכון האזרחי יהפוך להיות מיסים המשולמים במהלך הבניה כמיסי קניה, מע"מ, ביטוח לאומי, מס הכנסה, ועוד.
- י. שיפור מאזן חובות החוץ בהנחה שהמעמד הבינוני ה ה ח ר ד לכספו יעדיף בניה עצמית והשקעת משאבים בבניה על פני יציאה לחו"ל או קנית מוצרים ברי קימא, שכן לאורך הזמן יקטן שווי הנכסים של אותם עשירים שלא יצטרפו למעגל הבונים.
- יא. הסתלקות המדינה ממעורבות ישירה בבניה תוך שימוש כגורם מכוון ומווסת והקטנת כ"א במגזר הציבורי.
- יב. שיפור מדד המחירים להקטנת האינפלציה בידיעה כי מרכיב הדיור בסל המוצרים המהווה מרכיב מרכזי בעלות מדד המחירים לצרכן.

- י.ג. תוספת להכנסות המדינה כתוצאה מגביית דמי חכירה שנתיים מהמשתתפים בפרויקט לעומת קרקע שאין לה הופכין ותשלם עצמה רק במועד מכירה בטווח בלתי ידוע מראש.
- י.ד. איכלוס איזורים דלים באוכלוסיה יהודית על ידי ביצוע מדיניות להקמת פרברים עירוניים בטווח ובמקום שבו תחליט המדינה על ההקמה כשהמגמה להתרחק בעתיד בכפולות של 10 ק"מ מהעיר המרכזית.
- י.ו. פיתוח פרקים תעשייתיים סמוך לפרבר העירוני והזנת מקומות העבודה בהדרגה ממרכזים עירוניים קיימים לכיוון הפריפריה ולכיוון עיירות פיתוח.
- י.ז. הפרויקט המוצע יביא בטווח הארוך להתפתחות ענף הסעוד בארץ בהנחה שהדירות הקטנות תתפננה ותרכשנה בהכוונה ממשלתית ע"י גורמים מסחריים אשר יסבו את הדירות והמבנים למבנים סעודיים כמושבי זקנים, מוסדות גריאטריים ומקומות החלמה לאחר אשפוז (סמוך לבתי חולים קיימים) במחירי אשפוז נולים.

3. הצגת הנושא ותנאיו מוקדמים
להקמת הפרבר העירוני.

3.1 המדינה תכריז על הקצאת שטחי קרקע להקמת פרברים עירוניים לערים קיימות בהם יבנו וילות פרטיות לאזרחים במימון והקמה עצמית ללא מעורבות ממשלתית. האדמה תסופק חינם אין כסף בתמורה לדמי חכירה שנתיים נמוכים יחסית. גודל הפרבר העירוני יהיה כ- 10,000 וילות. תערך הרשמה מוקדמת דרך העמותה כאשר יותנה חוזית גמר הבניה בתוך שנתיים מיום התחלת הפרויקט.

להלן התנאים העיקריים לתוכנית המוצעת:-

- 3.1.1 האדמה תוקצה סמוך וקרוב לערים קיימות, בהנחה שהמצטרפים לתוכנית מסוג זה לא יצטרכו לשנות הרגלי חיים, לא לשנות מקום עבודה, חברה, הרגלי קניה, חינוך, וכד'.
- 3.1.2 בפועל יוקצו במשבצות קרקע של 3 x 3 ק"מ בטווח של עד 15 ק"מ מרשות מוניציפלית כחיפה, תל-אביב, ירושלים, באר-שבע, או בכל איזור אחר בו יהיה ביקוש למוקדים.
- 3.1.3 לפרבר לא יהיו שירותים מוניציפליים נפרדים למעט ועד העמותה ונציגות בעיר המחוז.
- 3.1.4 משך הקמת הפרבר יהיה קצר ולא ימשך יותר מאשר שתי שנים עד לאכלוס מלא.
- 3.1.5 רשאים להצטרף לתוכנית אזרחי ישראל יוצאי צבא והרשאים לשרת בכוחות הבטחון וזאת לפי אישור ועד העמותה.

- 3.1.6 הבניה תעשה ללא התערבות ממשלתית מכל סוג שהוא, למעט פיקוח עליון של משרד הממשלה.
- 3.1.7 בסיום הבניה יהיה הפרבר כפוף מבחינה מוניציפלית לרשות המוניציפלית הקרובה וממנו יקבל שירותים במקובל.
- 3.1.8 יקבע סכום השקעה מינימלי נדרש מכל משתתף בפרבר העירוני, אותו יצטרך להוציא כנגד קבלות לצורך הקמת ביתו ופיתוח סביבתו כפי שידרש. הסכום הראשוני המוצע הינו - 80,000 \$ ליחידה.
- 3.1.9 בסכום ההשקעה ימומנו הוצאות לפיתוח השטח, עלות הבניה בפועל וכן הקצאת משאבים למבני הקהילה.
- 3.1.10 יוקצה אחוז מסוים מהשטח לפתרונות דיוור בהם המדינה חפצה וזאת לא על בסיס ספקולטיבי אלא לגופו של ענין.
- 3.1.11 ינתנו חנאים מועדפים לפיתוח פרקים תעשיתיים בסמוך לפרבר העירוני.
- 3.1.12 יותנה כי במשך 5 שנים לא יוכל חבר העמותה למכור את רכושו לאחרים למעט לוועד העמותה.

3.2 מי ירויח מהפרבר הנבנה ?

לכאורה נראה שמדובר בבניה לעשירים בלבד. אולם, בחינה מדוקדקת של הנושא כפי שנערך בהמשך, מביאה למסקנות שהנפגעים העיקריים יהיו בעלי המאה והנשכרים העיקריים יהיו השכבות החלשות ואוצר המדינה.

4. נ י ת ו ח ה פ ר ו י ק ט ה מ ו צ ע .

כדי לנתח את המודל המוצע, נניח שהממשלה תומכת בתוכנית תוך מתן עדיפות עליונה לפרויקט וביצוע הרשמה בפועל לאכלוס פרברים עירוניים. נראה שיתפתחו מנגנוני שוק כמפורט:

- 4.1 שוק הדירות והווילות הקיים שערכו בין - 150,000 \$ ל- 300,000 \$, יתקל בארגון חדש ומחירי תחרות של - 80,000 \$ ועד - 100,000 \$.
- 4.2 בעלי הדירות, דהיינו, השכבה הבינונית ומעלה יקלעו למצב בו יהיו ח י י ב י ם ל ה צ ט ר ף בכל מחיר לתוכנית המוצעת אחרת יפסידו ריאלית מנכסיהם בהנחת היצע וביקוש וכן שינויים אורבניים ונדידת המרכז מאזור מגוריהם.
- 4.3 מחירי הדירות הקיימות בשוק ירדו באופן ריאלי מיודי לערכים שבין - 15,000 \$ ועד - 60,000 \$ במקום המצב כיום של מחירי דירות שבין - 40,000 \$ ל- - 150,000 \$, מבוסס על הנחה של היצע וביקוש.
- 4.4 בעלי הדירות למגורים להם משמשת הדירה למקום מגורים ולא להשקעה, לא יפגעו למעשה, לכל היותר יחליפו דירת מגורים אחת באחרת.

- 4.5 יתפתח שוק דירות יד שניה עם היצע מוגבר וירידת מחירים דרסטית בשוק הדירות.
- 4.6 למרות האמור לעיל, ענף הבניה ישגשג, אם כי במתכונת שונה מהמקובל היום והעדפות לבניה נמוכה, תעשיתית ואיכותית
- 4.7 מחירו הדירות להשכרה ירדו לשפל חסר תקדים על עקרון ההיצע והביקוש.

5. השתלבות הפרויקט בהבראת המשק.

בבדיקה נשתמש בעקרונות היסוד להבראת המשק כפי שהוצגו בפרק המבוא.

5.1 צמיחה כלכלית

בהנחה של בנית 5 פרברים עירוניים של 10,000 יחידות כל אחד, ליד מרכזי ערים קיימות כמו חיפה, תל-אביב, ירושלים, באר-שבע, מדובר בהתחלות בניה של 50,000 יחידות דוור במחיר של -80,000 \$ ליחידה, דהיינו היקף הפרויקט במימון עצמי ללא מעורבות ממשלתית של 4 מיליארד דולר לשתי שנים או 2 מיליארד דולר לכל שנת פעילות.

5.2 הגדלת הכנסות המדינה

בהנחה ש- 50% מעלות הבניה, דהיינו, -40,000 \$ לכל משתכן מוחזרים למדינה כמיסים ישירים ועקיפים הכוללים מע"מ, מס במקור מקבלני משנה, מס הכנסה, ביטוח לאומי, ועוד, ובהנחה שכל משתכן יצטרך להציג קבלות להוכחת הוצאות בסך -80,000 \$, יקבל אוצר המדינה כמיסים סך של 1 מיליארד דולר לכל שנת פעילות וזאת תוך הקטנת העלמות מס בסכום הנ"ל.

5.3 הסתלקות המדינה ממעורבות ישירה בענף הבניה.

לפרויקט מהסוג המוצע, יהיו השלכות מיידיות על הסעיפים הבאים:

- 5.3.1 תקציב משרד הבינוי והשיכון יקטן באופן קיצוני ולמעשה לא יהיה צורך בתקציב משרד הבינוי כלל לצורך בניה למגורים, אלא לבניה ציבורית בלבד וגם היא בהיקף קטן שכן בתוכנית נכללת בניה ציבורית כחלק מאיכות החיים בנפרד.
- 5.3.2 הקצאת תקציב לזכאות יבוטל או יוקטן ללא פגיעה בשכבות החלשות, וזאת בגין הירידה הטוטלית של מחירי הדירות יד שניה לערכים נמוכים של -15,000 \$ במקום -35,000 \$ כיום.

5.3.3 יתפתח משק חופשי ותחרות חופשית של חברות ציבוריות, כאשר יזמי הפרויקט, דהיינו, עם ישראל ישמור על הורדת המחירים פכל האפשר וזאת בהנחה שהכסף יסופק ע"י הציבור ולכן הציבור ישמור היטב על כספו תוך שימוש בזכות להחליט מי יבצע, ומכאן תחרות חופשית בין קבלני ביצוע שונים ומחיר ביצוע ירדו בהתאם.

5.4 שיפור ויעול המגזר הציבורי.

הפרויקט המוצע של בנית פרברים עירוניים, יהיה פריצת דרך לשיפור ויעול המגזר הציבורי, תהיה הקטנה דרסטית של כ"א הנדרש במשרד הבינוי והשיכון כאשר הביצוע והפיקוח יעברו לידיים פרטיות, תוכניות המתאר יאושרו בקלות יחסית, לא ידרש מנגנון ובירוקרטיה לביצוע הפעילות המוצעת.

5.5 שיפור במדד המחיר לצרכן.

הפרויקט המוצע יביא לשיפור במדד המחירים לצרכן וזאת מהסיבות הבאות:

- א. מחירי הדירות הן לקניה והן להשכרה ירדו וחלקו היחסי במדד המחירים יקטן.
- ב. תקציב המדינה יקטן שכן יחסך כ"א במשרד הבינוי והשכון ויוקטנו הסכומים שהמדינה משקיעה במתן הלואות ומשכנתאות לזוגות צעירים בתנאים מועדפים.
- ג. יסתיים הפרק ה מ ב י ש בו בונה המדינה דרך משרד השיכון בתים עם יעוד לא מוגדר כאשר קיימת התחייבות המדינה כלפי היזם לקנות חלק מהדירות במידה ולא יהיה ביקוש להן, דבר שהביא בעבר למצב בו אלפי דירות עמדו ריקות במשך שנים ארוכות ללא דורש.

5.6 שיפור במאזן התשלומים וחובות הפנים של ישראל.

בהנחה שמימון הפרויקט יבוא בחלקו ממימוש תוכנית חסכון קיימת, יתפתח מנגנון שבו במקום מחזור תוכניות חסכון ע"י האוצר, יגבו סכומים נכבדים כמוסים, דבר שיביא להקטנת מחויבות המדינה לתוכניות חסכון בשעור של כמיליארד דולר לשנה, אולם תוך הבטחת ספיגת אותו סכום כמוסים ישירים.

5.7 הקטנת הוצאות המדינה במטבע חוץ.

בהנחה שהפרויקט י כ ר י ח תושבו ישראל להצטרף בזמן זה או אחר לפרויקט המוצע, נראה כי עשויים סדרי העדיפות בהוצאות להשתנות, נראה כי תהיה העדפה בהשקעה בבניה לעומת השקעה במוצרים ברי קיימא ונסיעות לחו"ל, ומכאן חסכון ניכר בהוצאות מטבע חוץ.

5.8

נוצול יעיל של מטבע זר במדינת ישראל.

ניתוח הוצאות הבניה בפועל בהתנחת ערך הקרקע ובהנחת השקעה בבניה של - 80,000 \$ יהיה כדלקמן:

סה"כ ההשקעה בפרויקט	\$ 80,000.-	לוח'
* חומרי גלם מיוצר מקומי כ-	\$ 20,000.-	
* חומרי גלם מיבוא	\$ 10,000.-	
* שכר עבודה	\$ 10,000.-	
* מיסים ברמות השונות כמס קניה, מע"מ, מס הכנסה, מכס, בטוח לאומי, ועוד. סה"כ	\$ 30,000.-	

מכאן היחס בין הכנסות ממיסים לבין חומרי גלם היא 3 : 1 דהיינו, על כל דולר יבוא 3 דולר מיסים לעומת יבוא הרכב שבו על כל דולר יבוא גובה המדינה רק 2 דולר מיסים כך שגם במקרה זה על המדינה להעדיף השקעה בבניה על פני יבוא מותרות.

6. היבטים חברתיים לפרויקט.

6.1

ירידת מחירי השכרת דירות.

לכאורה נראה שקיימת הטבה עם השכבות העשירות באוכלוסיה. בהינה מעשית תראה שהמרויחים העיקריים הינם השכבות הבינוניות ושכבות המצוקה. אמנם לכאורה ירויח העשיר וילח, אולם יפסיד מכספו בפועל כאשר ינסה לממש את ערכו בזמן הפעלת הפרויקט המוצע. מאידך השכבות העניות ושכבות הבינויים יזכו ברונח אמיתי.

זוגות צעירים וחסרי דיור יוכלו לקנות דירה במחיר מציאה של - 15,000 \$ לעומת - 35,000 \$ עד - 45,000 \$ הנדרש כיום מהם ויותר.

אנרחים הגרים בתנאי דיור לא מתאימים, יוכלו להחליף את דירתם בדירה מרווחת יותר בהשקעה של - 5,000 \$ לכל חדר נוסף לעומת השקעה נדרשת כיום בשעור של - 20,000 \$ לחדר נוסף.

מחירי ההשכרה של דירות ירדו מיידית.

תהיה ירידה משוערת של לפחות 50% - 70% ממחירי ההשכרה וזאת משני טעמים:

- א. מחירי ההשכרה נשענים על הערך המעשי של הרכוש המושכר. אם מחירי הדירות ירדו ל- 50% מערכם, יש להניח שמחירי ההשכרה ירדו גם הם באותו שעור.
- ב. יוצר עודף היצע של הדירות מיד שניה וכמקובל בשוק חופשי, עודף היצע גורם לירידה במחיר. מכאן, שמחירי ההשכרה ירדו מתחת ל- 50% מהמחיר כיום.

6.2 אינטגרציה חברתית.

כפועל יוצא מקיום התוכנית, ייווצר מנגנון טבעי של אינטגרציה חברתית. המנגנון המוצע יביא ליציאה אקראית של אזרחים מתוך מערך מגורים קיים, כ- 25,000 אזרחים בכל הארץ יצאו לפרברים עירוניים כל שנה. המגורים המשמשים אותם כיום יתפנו ויווצר חלל אותו תמלא תנועת אזרחים מאיזורים פחות טובים. דהיינו, כל אזרח שירצה, יוכל לשפר את תנאי הדיור ויעבור "לאיזור" מגורים יותר טוב. המשמעות המעשית למעבר זה הינו אינטגרציה חברתית פר אקסלנס, בה אזרחים משתלבים באיזורי מגורים באופן טבעי ללא אילוץ ולא באופן מלאכותי.

תפתח הדרך למדינה לפתור במחיר נזל בעיות של אוכלוסית מצוקה. דבר אשר נמנע מהמדינה כיום.

7. אכלוס איזורים דלי אוכלוסיה יהודית וחינוך מערך עירונית הפייתח.

לצורך הבהרת העניין ננוח כי בנית הפרבר הראשון בסמוך לחיפה תבצע באיזור הרחוק מקרית אתא כ- 4 ק"מ (וסמוך לשפרעם הערבית), בטווח של 15 ק"מ מחיפה; 10 ק"מ מאיזור הקריות, 15 ק"מ מעכו. הפרבר ישמש מקום מגורים ללא שינוי מקום עבודה, חברה ובידור לעובדי רפאל. עובדים במפרץ חיפה, עובדי איזור תעשייה תל חנו, ועוד, בהנחה שלפרבר העירוני הנ"ל יוקם פרק תעשייתי בטווח של 5 ק"מ נוספים צפונית מזרחית לפרבר על כביש חיפה נצרת קריות. ישמש הפרק התעשייתי גיבוי ומקור עבודה לתושבי הקריות חיפה וצטרפו אליהם עובדים מנצרת עילית מוכת האבטלה, עפולה, שלומי, כרמיאל הנמצאות כולם בטווח של 25 - 20 ק"מ ממוקד התעשייה המוצע. באם הפרק התעשייתי יצבור תנופה ויתפתח, יאפשר הדבר בנית פרבר נוסף בטווח של 15 - 10 ק"מ מהפרבר הקודם ובמקרה הספציפי המתואר ייווצר רצף בניה בטווחים של 15 - 10 ק"מ הכוללי חיפה פרבר א' פרבר ב' כרמיאל.

בנית פרבר עירוני סמוך לחדרה לכוון מזרח על גבול הקו הירוק תהיה פריצת דרך לעתיד לפרבר נוסף מחוץ לקו הירוק תוך עיבוי האוכלוסיה היהודית באיזורים שבנדאי ישארו בתחום ישראל לאחר כל הסדר שהוא.

התאריך 27/5/90	אל: אלמוס איגלר
תיק מס'	מאת: מהל פטר, רצה

הנדון:

התחלה בניה איבולון היראסן של 1990

אלמוס שלום

א-ציון.

בקורה

מהל

דירות לפי יוזם (א) התחלות וגמר (בנייה אזרחית)

ג מ ר ה ב נ י י ה			ה ת ח ל ת ה ב נ י י ה			תקופה	
בנייה פרטית	בנייה ציבורית	סה"כ	בנייה פרטית	בנייה ציבורית	סה"כ	רבע	שנה
29,070	26,540	55,610	23,890	27,730	51,620		1975
28,170	27,470	55,640	23,060	12,330	35,390		1976
23,260	19,570	42,830	20,880	5,850	26,730		1977
20,580	14,870	35,450	23,650	7,120	30,770		1978
20,830	9,670	30,500	23,180	15,050	38,230		1979
21,310	9,450	30,760	20,130	12,560	32,690		1980
18,490	14,950	33,440	24,250	13,150	37,400		1981
20,040	13,290	33,330	20,080	8,440	28,520		1982
20,720	9,740	30,460	18,860	7,350	26,210		1983
19,850	7,560	27,410	16,760	6,500	23,260		1984
17,840	6,950	24,790	15,710	5,170	20,880		1985
17,490	4,220	21,710	15,700	3,110	18,810		1986
16,400	3,550	19,950	18,680	3,030	21,710		1987
16,480	3,220	19,700	18,560	3,270	21,830		1988
18,190	3,690	21,880	15,680	3,580	19,260		1989
3,640	2,900	6,540	5,740	7,840	13,580	1-3	1981
4,590	3,650	8,240	6,320	2,400	8,720	4-6	
5,260	3,990	9,250	6,020	1,080	7,100	7-9	
5,000	4,410	9,410	6,170	1,830	8,000	10-12	
4,650	4,570	9,220	5,640	4,890	10,530	1-3	1982
4,830	3,190	8,020	4,870	1,300	6,170	4-6	
5,370	2,720	8,090	4,960	1,120	6,080	7-9	
5,190	2,810	8,000	4,610	1,130	5,740	10-12	
5,060	2,360	7,420	4,550	4,860	9,410	1-3	1983
4,800	2,280	7,080	4,600	1,150	5,750	4-6	
4,960	2,770	7,730	5,060	600	5,660	7-9	
5,900	2,330	8,230	4,650	740	5,390	10-12	
4,720	2,310	7,030	4,350	3,470	7,820	1-3	1984
4,900	2,240	7,140	4,830	1,250	6,080	4-6	
4,790	1,620	6,410	3,800	800	4,600	7-9	
5,440	1,390	6,830	3,780	980	4,760	10-12	
4,600	2,430	7,030	4,060	3,940	8,000	1-3	1985
4,930	1,530	6,460	4,660	730	5,390	4-6	
4,090	1,360	5,450	3,410	220	3,630	7-9	
4,220	1,630	5,850	3,580	280	3,860	10-12	
4,320	1,250	5,570	3,360	1,800	5,160	1-3	1986
4,510	920	5,430	4,190	580	4,770	4-6	
3,680	1,310	4,990	3,810	280	4,090	7-9	
4,720	1,040	5,760	4,460	360	4,820	10-12	
3,300	1,030	4,330	4,160	1,610	5,770	1-3	1987
4,670	740	5,410	4,530	520	5,050	4-6	
3,830	960	4,790	4,750	380	5,130	7-9	
4,600	820	5,420	5,240	520	5,760	10-12	
3,700	650	4,350	4,740	1,720	6,460	1-3	1988
4,050	690	4,740	4,420	710	5,130	4-6	
3,770	960	4,730	4,520	420	4,940	7-9	
4,960	920	5,880	4,880	420	5,300	10-12	
3,820	970	4,790	3,830	1,590	5,420	1-3	1989
4,910	1,000	5,910	3,520	610	4,130	4-6	
4,680	1,110	5,790	4,240	720	4,960	7-9	
4,780	610	5,390	4,090	660	4,750	10-12	
4,080	490	4,570	4,920	3,570	8,490	1-3	1990

(א) יוזמה - תכנון הבנייה (קביעת מיקום, סטנדרט ושטח) ופיקוח עליה.

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

שטח הבנייה, לפי יוזם ויטור - החלוקה ובמ"ר (בבנייה אזרחית)

- אלפי מ"ר -

		אזור הבנייה				התחלת הבנייה							
		הבניה הציבורית		סך הכל		הבניה הפרטית		הבניה הציבורית		סך הכל		תקופה	
שנה	חודש	כל	אזרחי	כל	אזרחי	כל	אזרחי	כל	אזרחי	כל	אזרחי		
		הבנייה	למגורים	הבנייה	למגורים	הבנייה	למגורים	הבנייה	למגורים	הבנייה	למגורים		
1975		3,400	4,463	1,980	2,689	5,380	7,152	2,640	3,690	2,060	2,606	4,700	6,296
1976		3,150	4,470	2,070	2,640	5,220	7,110	2,770	4,080	955	1,515	3,725	5,595
1977		2,720	3,910	1,460	1,960	4,180	5,870	2,530	3,680	470	1,030	3,000	4,710
1978		2,480	3,585	1,125	1,665	3,605	5,250	2,995	4,210	555	1,150	3,550	5,360
1979		2,675	3,950	775	1,400	3,450	5,350	3,050	4,280	1,290	1,650	4,340	5,930
1980		2,800	3,860	770	1,280	3,570	5,140	2,695	3,575	1,055	1,355	3,750	4,930
1981		2,430	3,200	1,250	1,690	3,680	4,890	3,220	4,290	1,100	1,490	4,320	5,780
1982		2,650	3,450	1,100	1,455	3,750	4,905	2,790	3,585	745	1,145	3,535	4,730
1983		2,845	3,835	845	1,210	3,690	5,045	2,765	3,980	625	890	3,390	4,870
1984		2,840	4,040	650	970	3,490	5,010	2,420	3,595	595	865	3,015	4,460
1985		2,525	3,620	605	880	3,130	4,500	2,330	3,190	450	680	2,780	3,870
1986		2,555	3,545	360	595	2,915	4,140	2,445	3,150	285	575	2,730	3,725
1987		2,520	3,550	315	570	2,835	4,120	2,950	3,855	285	505	3,235	4,360
1988		2,600	3,405	300	575	2,900	3,980	3,050	4,110	335	650	3,385	4,760
1989		2,925	3,730	365	620	3,290	4,350	2,625	3,420	355	540	2,980	3,960
1981	1-3	470	600	250	350	720	950	765	1,150	625	720	1,390	1,870
	4-6	610	830	295	390	905	1,220	830	1,050	215	310	1,045	1,360
	7-9	705	930	340	500	1,045	1,430	810	1,035	100	205	910	1,240
	10-12	645	840	365	450	1,010	1,290	815	1,055	160	255	975	1,310
1982	1-3	600	775	370	450	970	1,225	730	930	415	495	1,145	1,425
	4-6	640	850	260	340	900	1,190	690	890	135	295	825	1,185
	7-9	700	890	230	340	930	1,230	700	890	90	180	790	1,070
	10-12	710	935	240	325	950	1,260	670	875	105	175	775	1,050
1983	1-3	665	840	205	270	870	1,110	670	985	405	480	1,075	1,465
	4-6	680	980	190	285	870	1,265	690	1,005	105	180	795	1,185
	7-9	670	890	240	340	910	1,230	725	1,005	55	110	780	1,115
	10-12	830	1,125	210	315	1,040	1,440	680	985	60	120	740	1,105
1984	1-3	665	910	195	280	860	1,190	610	885	285	350	895	1,235
	4-6	705	985	190	270	895	1,255	685	1,035	130	195	815	1,230
	7-9	680	980	145	245	825	1,225	565	875	80	175	645	1,050
	10-12	790	1,165	120	175	910	1,340	560	800	100	145	660	945
1985	1-3	655	885	205	250	860	1,135	610	855	335	400	945	1,255
	4-6	645	970	130	195	775	1,165	670	960	70	135	740	1,095
	7-9	610	850	125	220	735	1,070	500	655	20	60	520	715
	10-12	615	915	145	215	760	1,130	550	720	25	85	575	805
1986	1-3	625	850	115	155	740	1,005	525	680	150	220	675	900
	4-6	620	840	85	120	705	960	640	815	55	110	695	925
	7-9	530	755	110	160	640	915	595	735	30	125	625	860
	10-12	730	990	95	210	825	1,200	685	910	35	85	720	995
1987	1-3	525	710	90	140	615	850	645	830	145	215	790	1,045
	4-6	695	980	85	125	760	1,105	710	930	55	85	765	1,015
	7-9	585	860	85	165	670	1,025	755	1,005	40	130	795	1,135
	10-12	715	1,000	75	140	790	1,140	840	1,090	45	75	885	1,165
1988	1-3	565	730	60	120	625	850	760	960	170	270	930	1,230
	4-6	635	915	60	135	695	1,050	715	975	75	145	790	1,120
	7-9	600	750	90	160	690	910	745	1,030	45	120	790	1,150
	10-12	800	1,010	90	160	890	1,170	830	1,145	45	115	875	1,260
1989	1-3	595	780	95	150	690	930	635	840	150	210	785	1,050
	4-6	765	930	100	190	865	1,120	620	750	65	110	685	860
	7-9	750	900	110	160	860	1,060	700	890	75	120	775	1,010
	10-12	815	1,120	60	120	875	1,240	670	940	65	100	735	1,040
1990	1-3	630	825	45	95	675	920	780	1,010	370	430	1,150	1,440

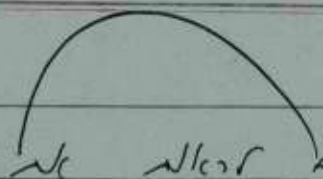
28-05-1990

(להחזרת פנימיות במשרדי הממשלה)

מזכר

תאריך	27/3/90
נושא	התאמה פנימית או עולם אולם
מאת	נחל הולנדר
הנדון	

התאמה פנימית בקבוצת הכושר של 1990



אולם שלום

מספר מתחזים אולם

הלימה להתאמה פנימית:

(1) בקבוצת הכושר של 1990

מספר המתחזים הפניה כ-57% זמורה בקבוצת

הכושר של 1989

(2) הפיטה זמורה להתאמה (הקבוצות)

ב-1989 הן גיעה של 76% במספר ההתאמה

(3) עיצו הלימה היה בקניה הצוקיות

אך קצב גמ הפיטה (גידע של כ-20% זמורה

בקבוצת הכושר של 1989).

(4) הלימה, הן בקניה והן בא"י פניה

היא בעיצו - אלקים.

דירות לפי יוזם (א) התחלות וגמר (בנייה אזורית)

א ג מ ר ה ב נ י י ה			ה ת ח ל ת ה ב נ י י ה			ת ק ו פ ה	
בנייה פרטית	בנייה ציבורית	סה"כ	בנייה פרטית	בנייה ציבורית	סה"כ	שנה	רבע
29,070	26,540	55,610	23,890	27,730	51,620	1975	
28,170	27,470	55,640	23,060	12,330	35,390	1976	
23,260	19,570	42,830	20,880	5,850	26,730	1977	
20,580	14,870	35,450	23,650	7,120	30,770	1978	
20,830	9,670	30,500	23,180	15,050	38,230	1979	
21,310	9,450	30,760	20,130	12,560	32,690	1980	
18,490	14,950	33,440	24,250	13,150	37,400	1981	
20,040	13,290	33,330	20,080	8,440	28,520	1982	
20,720	9,740	30,460	18,860	7,350	26,210	1983	
19,850	7,560	27,410	16,760	6,500	23,260	1984	
17,840	6,950	24,790	15,710	5,170	20,880	1985	
17,490	4,220	21,710	15,700	3,110	18,810	1986	
16,400	3,550	19,950	18,680	3,030	21,710	1987	
16,480	3,220	19,700	18,560	3,270	21,830	1988	
18,190	3,690	21,880	15,680	3,580	19,260	1989	
3,640	2,900	6,540	5,740	7,840	13,580	1981	1-3
4,590	3,650	8,240	6,320	2,400	8,720		4-6
5,260	3,990	9,250	6,020	1,080	7,100		7-9
5,000	4,410	9,410	6,170	1,830	8,000		10-12
4,650	4,570	9,220	5,640	4,890	10,530	1982	1-3
4,830	3,190	8,020	4,870	1,300	6,170		4-6
5,370	2,720	8,090	4,960	1,120	6,080		7-9
5,190	2,810	8,000	4,610	1,130	5,740		10-12
5,060	2,360	7,420	4,550	4,860	9,410	1983	1-3
4,800	2,280	7,080	4,600	1,150	5,750		4-6
4,960	2,770	7,730	5,060	600	5,660		7-9
5,900	2,330	8,230	4,650	740	5,390		10-12
4,720	2,310	7,030	4,350	3,470	7,820	1984	1-3
4,900	2,240	7,140	4,830	1,250	6,080		4-6
4,790	1,620	6,410	3,800	800	4,600		7-9
5,440	1,390	6,830	3,780	980	4,760		10-12
4,600	2,430	7,030	4,060	3,940	8,000	1985	1-3
4,930	1,530	6,460	4,660	730	5,390		4-6
4,090	1,360	5,450	3,410	220	3,630		7-9
4,220	1,630	5,850	3,580	280	3,860		10-12
4,320	1,250	5,570	3,360	1,800	5,160	1986	1-3
4,510	920	5,430	4,190	580	4,770		4-6
3,680	1,310	4,990	3,810	280	4,090		7-9
4,720	1,040	5,760	4,460	360	4,820		10-12
3,300	1,030	4,330	4,160	1,610	5,770	1987	1-3
4,670	740	5,410	4,530	520	5,050		4-6
3,830	960	4,790	4,750	380	5,130		7-9
4,600	820	5,420	5,240	520	5,760		10-12
3,700	650	4,350	4,740	1,720	6,460	1988	1-3
4,050	690	4,740	4,420	710	5,130		4-6
3,770	960	4,730	4,520	420	4,940		7-9
4,960	920	5,880	4,880	420	5,300		10-12
3,820	970	4,790	3,830	1,590	5,420	1989	1-3
4,910	1,000	5,910	3,520	610	4,130		4-6
4,680	1,110	5,790	4,240	720	4,960		7-9
4,780	610	5,390	4,090	660	4,750		10-12
4,080	490	4,570	4,920	3,570	8,490	1990	1-3

- אלפי מ"ר -

		התחלת הבנייה						גמר הבנייה							
		הכל		הבניה הציבורית		הבניה הפרטית		הכל		הבניה הציבורית		הבניה הפרטית		תקופה	
שנה	חודש	כלל	אזרחי	כלל	אזרחי	כלל	אזרחי	כלל	אזרחי	כלל	אזרחי	כלל	אזרחי	שנה	חודש
		לבנייה		לבנייה		לבנייה		לבנייה		לבנייה		לבנייה			
1975		6,296	4,700	2,606	2,060	3,690	2,640	7,152	5,380	2,689	1,980	4,463	3,400		
1976		5,595	3,725	1,515	955	4,080	2,770	7,110	5,220	2,640	2,070	4,470	3,150		
1977		4,710	3,000	1,030	470	3,680	2,530	5,870	4,180	1,960	1,460	3,910	2,720		
1978		5,360	3,550	1,150	555	4,210	2,995	5,250	3,605	1,665	1,125	3,585	2,480		
1979		5,930	4,340	1,650	1,290	4,280	3,050	5,350	3,450	1,400	775	3,950	2,675		
1980		4,930	3,750	1,355	1,055	3,575	2,695	5,140	3,570	1,280	770	3,860	2,800		
1981		5,780	4,320	1,490	1,100	4,290	3,220	4,890	3,680	1,690	1,250	3,200	2,430		
1982		4,730	3,535	1,145	745	3,585	2,790	4,905	3,750	1,455	1,100	3,450	2,650		
1983		4,870	3,390	890	625	3,980	2,765	5,045	3,690	1,210	845	3,835	2,845		
1984		4,460	3,015	865	595	3,595	2,420	5,010	3,490	970	650	4,040	2,840		
1985		3,870	2,780	680	450	3,190	2,330	4,500	3,130	880	605	3,620	2,525		
1986		3,725	2,730	575	285	3,150	2,445	4,140	2,915	595	360	3,545	2,555		
1987		4,360	3,235	505	285	3,855	2,950	4,120	2,835	570	315	3,550	2,520		
1988		4,760	3,385	650	335	4,110	3,050	3,980	2,900	575	300	3,405	2,600		
1989		3,960	2,980	540	355	3,420	2,625	4,350	3,290	620	365	3,730	2,925		
1981	1-3	1,870	1,390	720	625	1,150	765	950	720	350	250	600	470		
	4-6	1,360	1,045	310	215	1,050	830	1,220	905	390	295	830	610		
	7-9	1,240	910	205	100	1,035	810	1,430	1,045	500	340	930	705		
	10-12	1,310	975	255	160	1,055	815	1,290	1,010	450	365	840	645		
1982	1-3	1,425	1,145	495	415	930	730	1,225	970	450	370	775	600		
	4-6	1,185	825	295	135	890	690	1,190	900	340	260	850	640		
	7-9	1,070	790	180	90	890	700	1,230	930	340	230	890	700		
	10-12	1,050	775	175	105	875	670	1,260	950	325	240	935	710		
1983	1-3	1,465	1,075	480	405	985	670	1,110	870	270	205	840	665		
	4-6	1,185	795	180	105	1,005	690	1,265	870	285	190	980	680		
	7-9	1,115	780	110	55	1,005	725	1,230	910	340	240	890	670		
	10-12	1,105	740	120	60	985	680	1,440	1,040	315	210	1,125	830		
1984	1-3	1,235	895	350	285	885	610	1,190	860	280	195	910	665		
	4-6	1,230	815	195	130	1,035	685	1,255	895	270	190	985	705		
	7-9	1,050	645	175	80	875	565	1,225	825	245	145	980	680		
	10-12	945	660	145	100	800	560	1,340	910	175	120	1,165	790		
1985	1-3	1,255	945	400	335	855	610	1,135	860	250	205	885	655		
	4-6	1,095	740	135	70	960	670	1,165	775	195	130	970	645		
	7-9	715	520	60	20	655	500	1,070	735	220	125	850	610		
	10-12	805	575	85	25	720	550	1,130	760	215	145	915	615		
1986	1-3	900	675	220	150	680	525	1,005	740	155	115	850	625		
	4-6	925	695	110	55	815	640	960	705	120	85	840	620		
	7-9	860	625	125	30	735	595	915	640	160	110	755	530		
	10-12	995	720	85	35	910	685	1,200	825	210	95	990	730		
1987	1-3	1,045	790	215	145	830	645	850	615	140	90	710	525		
	4-6	1,015	765	85	55	930	710	1,105	760	125	65	980	695		
	7-9	1,135	795	130	40	1,005	755	1,025	670	165	85	860	585		
	10-12	1,165	885	75	45	1,090	840	1,140	790	140	75	1,000	715		
1988	1-3	1,230	930	270	170	960	760	850	625	120	60	730	565		
	4-6	1,120	790	145	75	975	715	1,050	695	135	60	915	635		
	7-9	1,150	790	120	45	1,030	745	910	690	160	90	750	600		
	10-12	1,260	875	115	45	1,145	830	1,170	890	160	90	1,010	800		
1989	1-3	1,050	785	210	150	840	635	930	690	150	95	780	595		
	4-6	860	685	110	65	750	620	1,120	865	190	100	930	765		
	7-9	1,010	775	120	75	890	700	1,060	860	160	110	900	750		
	10-12	1,040	735	100	65	940	670	1,240	875	120	60	1,120	815		
1990	1-3	1,440	1,150	430	370	1,010	780	920	675	95	45	825	630		

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: כ"ז באייר תש"ן
22 במאי 1990

יום ירושלים תש"ן

יום ירושלים תש"ן מסמן זינוק מחודש של תנופת הבניה בעיר .

העליה המואצת ארצה והציפיה לקליטתם של עשרות אלפי עולים בירושלים מחייבות הערכות מיוחדת של מערכות הבניה בעיר, הציבורית והפרטית כאחת.

פרוגרמת הבניה של משהב"ש בירושלים העיר לשנת 1990/91 כוללת הפעלתן של 4500 יח"ד עם אפשרות של 2000 יח"ד נוספות. רובן המכריע בפסגת זאב צפון ומזרח, נוה יעקב, גבעת משואה ומנחת. כן תוספנה כאלף יח"ד בשכונות אחרות.

בסך הכל בנה משרד הבינוי והשיכון בירושלים, מאז 1967 עם איחודה של העיר כ- 37,000 יח"ד המהוות כ- 55% מדירות המגורים שנבנו בעיר באותה תקופה ושמספרן מגיע ל - 67,000. בניה רבת היקף זה היא שאפשרה את גידול האוכלוסייה היהודית בירושלים מ- 195,000 ל - 355,000 נפש בסוף 1989. אוכלוסית העיר כולה גדלה באותה תקופה מ- 268,000 נפש ל - 495,000 נפש.

בשלב הראשון, שהוחל ב- 1968, הוקמו ארבע שכונות בצפון מזרח העיר: רמת אשכול, גבעת שפירא, סנהדריה ומעלות דפנה. סה"כ 5500 יח"ד. כמו כן הוחל בבינוי מחדש של הרובע היהודי בעיר העתיקה בנ. הוקמו 600 יח"ד.

בשלב השני, שהחל ב- 1970, הוקמו ארבע שכונות נוספות על הגבעות המקיפות את העיר: רמות אלון (8000 יח"ד) גילה (7300 יח"ד) תלפיות מזרח (4000 יח"ד) ונוה יעקב (3700 יח"ד). סה"כ 23,000 יח"ד.

בנוסף לבניה בשכונות החדשות בנה משרד הבינוי והשיכון באותה תקופה עוד כ - 4000 יח"ד בשכונות הותיקות של העיר.

מתוך כוונה ליצור רצף עירוני בין גבעת שפירא לנוה יעקב, הוחל בשנת 1982 בבנית שכונה צפונית נוספת: פסגת זאב. עד כה אוכלסו בשכונה כ - 2500 יח"ד, 600 יח"ד נוספות נמצאות בתהליכי בניה שונים. השכונה מיועדת ל - 12,000 משפחות שלוחותיה השונות של פסגת זאב יהוו את אתרי הבניה העיקריים של משב"ש בי-ם השנה.

המרחב המטרופוליטני

בעוד שבעיר ירושלים נמצא מאזן האוכלוסיה היהודית והערבית ביחס של 1:2.5 לטובת הראשונה, במרחב המטרופוליטני. הוא 1:1 ומשתנה בקצב מהיר לטובת האחרונה. הדבר מחייב יצירה של חגורת ישובים יהודיים מסביב לעיר. מאז 1979 הורחבה הבניה העירונית אל תחומי ירושלים רבה ועד היום נבנו יותר מ - 5,000 יח"ד.

מעלה אדומים

ב - 1979 הוחל בהקמת העיר מעלה אדומים, הנמצאת כ - 8 ק"מ מזרחית לירושלים. הקיבולת הסופית של העיר היא כ - 10,000 יח"ד וכיום מתגוררות בה כ - 3,000 משפחות. 200 יחידות נמצאות בבנייה. במקביל נמכרו 230 מגרשים בתוכנית "בנה ביתך", רובם מאוכלסים או בבנייה.

גבעת זאב

שטחה של גבעת זאב מתאים לבניה של כ - 2500 יח"ד. היום מתגוררות בישוב כ - 1000 משפחות כולל שכונה שהוקמה ביוזמה פרטית. בישוב בי"ס, גני ילדים, מעונות ומרכז מסחרי.

אפרת

בשנת 1983 הוחל בהקמת הישוב אפרת. הישוב מאוכלס כיום בכ - 450 משפחות. בבניה כ- 150 יח"ד.

ביתר

בשנת 1988 הוחל בהקמת הישוב המיועד לציבור החרדי. עפ"י תכנית המתאר אמורה העיר להקיף 8200 יח"ד. כיום נמצאות בבניה למעלה מ- 500 יח"ד. עד כה הושלמה בניתן של מאות דירות, בית ספר, בית כנסת מקוה וחנויות. האכלוס הראשון צפוי ביוני 1990.

שיקום שכונות

חלק ניכר מפעילות משרד הבינוי והשיכון בבירה מוקדש בשנים האחרונות לשיקומן של שכונות ותיקות.

במסגרת פרויקט השיקום נכללות בירושלים 6 שכונות: קרית מנחם, עיר גנים, רח' שטרן, קטמון ט', מורשה, בוכרים - בית ישראל ושכונת שמואל הנביא. הטיפול בכל אחת מן השכונות שונה ויחודי, אך בכולן מרוכזות השקעות משהב"ש בפתרון בעיות צפיפות, העלאת רמת הדיור, שיפור המצב הפיסי והחזות של המבנים וכן בפיתוח שטחי ציבור. הביצוע באמצעות חברת "פרזות".

מאז הופעל פרויקט השיקום בירושלים התבצעו שיפוצים חיצוניים ב- 11,000 יחידות דיור כולל טיפולים נגד רטיבות ואיטום גגות. ב- 870 דירות בוצעו שיפוצים פנימיים ועוד 1200 יח"ד הורחבו.

מרכז העיר

פרוייקט ממילא, שהוחל בו השנה הוא אבן יסוד בחידוש פני מרכז ירושלים והחוליה החשובה בין מרכז העיר והעיר העתיקה.

בנוסף לו ובמטרה להחיות את מרכז הבירה, חברו יחד משרד הבינוי והשיכון, עיריית ירושלים והסוכנות היהודית.

בשלב ראשון ינתן סיוע במסגרת חיזוק שכונות לאזור לב העיר.

27-05-1990

מזכר

(להחזרות מימית במשדדי הממשלה)

אלו	המנכ"ל הכללי, אהרן אלוש אלוש
התאריך	22/5/90
מאת:	כהן הירשברג
תיק מס'	

הנדון:

האירוע למנוח סביבתי - מכתבו של אלוש
שמתאריך יבין אלוש מה 24.9.90

אלו שלום,

הסקרנה המכתב ופגשתי בסיבוב
עם שמואל יבין ה"א.

חזקן העניין של ההצעה אבדיקה
שפירושו המכתבם ונראה לי כמובן

יחזקן ובחזקן מפורסמים למי יהיה זלזול
עם אל אנושי הווייג'ה ארבען סביבתי. ~~פסקה~~
(האירוע והפיק אנוש עמדתו שביצע (הווייג'ה)
סיעתי שלמתי שקוצר (בשאלה)

הכאן) ופגש כמות מצומצמת של
הנושאים השונים, בשעתו עם חיים
היאילקובי.

בכבוד

כהן הירשברג



תל-אביב, 29.4.90

לכבוד
 מר עמוס אונגר
 מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
 ירושלים

א.נ.,

בהמשך לדף "עמדת האיגוד בנושא קליטת העלייה", מיום 15.3.90, שנשלח אליך (רצ"ב כתזכורת), מוצא האיגוד לנכון להביא לתשומת לבך מידע נוסף לגבי פעילותם ונכונותם של חברי האיגוד להוות גורם פעיל בקליטת העלייה הצפויה.

- האיגוד, המאגד בתוכו את העוסקים בתכנון ערים ואיזורים במשק הישראלי -
- אדריכלים, כלכלנים, סוציולוגים, גיאוגרפים, מתכנני תחבורה, נוף ואחרים -
- פועל זה מטפח חודשים בנושאי הקליטה, תוך שיתוף פעולה עם ארגונים ציבוריים ותכנוניים אחרים.

במסגרת פעילותו קיים האיגוד פגישות וימי עיון בין חבריו לגיבוש עמדה בנושא; הקים ועדה מיוחדת לטיפול בנושאי הקליטה; וכן צוותי חשיבה בינדיסציפלינריים להכנת ניירות עמדה (תוכניות מגירה) בנושאי תכנון שונים.

כמו כן, יוקדש רבעון האיגוד, העומד לצאת בקרוב, לנושא של קליטת העלייה.

לאור הגידול במימדי העלייה, הכרת מצב התכנון והביצוע והקשיים הנובעים ממנו ותנאי הלחץ בשטח, נראה לנו כי גיבוש הידע, המידע והנסיון המצוי בקרב חברי האיגוד, יכול לתרום בתהליך קבלת ההחלטות של קובעי המדיניות.

רצ"ב רשימה של נושאי תכנון הדורשים טיפול מדי. הרשימה היא ראשונית וחלקית והיא באה כדי להדגים את טיבם של נושאים הדורשים ליכון בחשיבה מסודרת, רב היבטית, כבסיס בקבלת ההחלטות. יודגש, כי אין כאן הצעה לעריכת מחקרים או סקרים ארוכי טווח, אלא לגיבוש המידע ותהליכי חשיבה, המצוי בקרב החברים, שירוכז בזמן קצר.

אנו מבקשים לבוא בדבריהם עמך ועם מי שתמצא לנכון במשרדך בהקדם, על מנת לגבש דרך לביצוע נושאי התכנון המוצעים.

בכבוד רב,

שמואל יבין

Handwritten notes:
 ר"ב
 ה"פ
 4
 א.נ.נ.נ.
 א.נ.נ.נ.
 א.נ.נ.נ.



האיגוד לתכנון סביבתי בישראל
 THE ISRAELI ASSOCIATION FOR ENVIRONMENTAL PLANNING
 ת.ד. 11224 תל-אביב 61111 Tel Aviv P.O.Box 11224

רשימת נושאי חכנון בקליטת עליה
 =====

א. תפרושת אוכלוסיה וחכנון כולל

1. גיבוש מסגרת של מדיניות-על, כבסיס למדיניות קליטה.
2. חוכניה קליטה אזורית (הגדרת האזור כוללת ישובים כפריים ועירוניים):
3. חיזוק רשויות חלשות בערי פיתוח, בהיערכותן לקליטת עליה;
4. הכנת מודלים לחיקי מידע לישוב ולאזור, בכל התחומים הרלבנטיים לקליטה;
5. משמעות הקליטה של עולים בעיר קטנה (עיר פיתוח) ובינונית באזורי הצפון והדרום - גישה איזורית מרחבית (הכנת חוכנית פיתוח כוללנית ACTION PLAN)

ב. טכנולוגית הבניה

6. הסדרת הקונפליקט בין זכויות בניה ופרוגרמות לדירות גדולות, בחכניות מאושרות, לבין הצורך העכשוי בבניה של דירות קטנות יחסית, לעולים (הצעה של פתרונות חכנון וביצוע);
7. הסדרת הקונפליקט בין הצרכים העמידיים בדירות גדולות יחסית, במשק הדיור הארצי, לבין הצרכים העכשויים של דירות קטנות יחסית, לקליטת העליה הנוכחית (בדיקה אלטרנטיבית);
8. חשיבים כלכליים ליבוא בניה מסוגים שונים;

ג. יזמות והתארגנות

9. ארגון קבוצות עולים וישראלים וחיקים להקמת ביחס בבניה עצמית - בניה רוויה ו"בנה ביחד" (עמותות, התארגנות קבלנית, עזרה טכנית, הכשרה מקצועית וכיו"ב);
10. עידוד היזם הפרטי והקבלן הזעיר בבניה למגורים (הוצאת מגרשים לבניינים בודדים בבניה רוויה);
11. הערבויות בקבלת המשכנתאות להן נדרש העולה;



האיגוד לתכנון סביבתי בישראל

THE ISRAELI ASSOCIATION FOR ENVIRONMENTAL PLANNING

ת.ד. 11224 תל-אביב 61111 Tel Aviv P.O.Box 11224

ד. פתרונות מידיים

12. חוכנית מגירה ארצית להקמת יחידות מגורים ארעיות למקרה הצורך, בשיתוף בין הסקטור הפרטי והציבורי (נמצאת בהכנה על ידי צוות מחנוד בוועדת קליטת עליה באיגוד לתכנון סביבתי);

13. הגדרת מסגרות להפעלת בניה בתנאי לחץ (הגדרת מרחבי תכנון מיוחדים, הכנת טכנולוגיות מורשות מראש וכיו"ב);

ה. קליטת עליה מול אוכלוסיה קיימת

14. שיקום ושכונות העירוניות וקליטת עליה באיזורי המרכז (המשך חהליך השיקום הפיזי-חברתי בשכונות השיקום תוך שילוב קליטת העולים);

15. קשרי אימוץ בין ערי המרכז לבין ערי הפיתוח הקולטות עליה - הפעלת צמדי ערים;

16. הפחתת מתחים בין קבוצות אוכלוסיה חלשות לעולים.

ירושלים, כ"ו באייר התש"ן
21 במאי 1990

מ"מ
ירושלים
24-05-1990

ד"ר

אל: מר נחמן ליס, מנהל יחידת המיחשוב

הנדון: דיווח על התקדמות הבניה - ניתוח תהליכי עבודה

1. בהמשך לשיחתנו הטלפונית אני מפרטת בזה את בקשתי לבדיקת תהליכי העבודה והדיווח המתבצעים כיום בנושא התקדמות הבניה.

הדיווח על התקדמות הבניה מבוצע כיום בשני מישורים:

א. הבניה הציבורית (העירונית והכפרית).
הפיקוח והדיווח על התקדמות הבניה בסקטור זה מבוצעים באחריות משרד הבינוי והשיכון.

בבניה העירונית - ע"י אנשי מינהל תכנון והנדסה (מפקחים וראשי צוותות במחוזות ואנשי מטה במשרד הראשי) ואנשי המרכז למידע (פיקוח בשטח, ניתוח ומעקב אחר הדיווח). החומר מעבר ע"י המרכז המידע ללישכה המרכזית לסטטיסטיקה לביצוע עיבודים.

בבניה הכפרית - מופק חומר על פי נתוני מימוש סיוע (נתוני אגף אכלוס) ועל-פי דיווחים ישירים המתקבלים במינהל לבניה כפרית מהבנקים למשכנתאות. אנשי המינהל לבניה כפרית מדווחים ישירות ללמ"ס שאנשיה אמורים לכלול מידע זה בדיווחים על התקדמות הבניה.

ב. הבניה הפרטית (כולל בנה ביתך)

הפיקוח והדיווח על התקדמות הבניה מבוצעים במלואם ישירות ע"י אנשי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, על פי תהליכים ונוהלים שנקבעו בזמנו עם משה"ש (המרכז למידע).

2 הבעיות

מסתבר שקיימות בעיות רבות מאד במערכת מורכבת זו, שבקצרה ניתן לסכמן בכך שאין אמצעי בקרה מספיקים, המבטיחים שהדיווחים הנ"ל מהימנים.

- בדיקות מקריות שערכתי מצביעות למשל על הטיה רצינית כלפי מטה בהגדרת "בניה ציבורית" מול "בניה פרטית". הלמ"ס אינה משתמשת בכ-75% מהחומר המעבר אליה ע"י המינהל לבניה כפרית. התחלות הבניה במסגרת זו נחשבות בניה פרטית או אינן נכללות כלל בדיווחים ובכך מקטינות את הנתונים על מספר התחלות הבניה במשק.

- מסתבר שישוברים שלמים (ובמיוחד חדשים) לא נכללו בדיווחים מכל סוג שהוא.

- גופים כמו שו"פ, חברת ערים ועוד - לא מדווחים כראוי.

- בנה ביתך במגזר העירוני כנראה שאינו מכוסה.

- קיימות אי התאמות בדיווח המחוזות והמפקחים למרכז למידע, לאגף נכסים ודיוור ולמינהל לתכנון והנדסה.

- שיטות העבודה במקרים רבים נראות לי בלתי יעילות לחלוטין. (הלמ"ס מפעילה במקרים שהמידע לא ידוע זקיפות ואמדנים משלה ולמשרד השיכון תיקונים משלו ואין קשר בין השניים).

יש לזכור שכללי העבודה נקבעו לפני מספר רב של שנים (15?) ומאז לא נערכה בדיקה בדבר ישימותם, הגיוניותם והאם קיים צורך בשינויים.

3. נושא התחלות הבניה הפך נושא מרכזי ביותר לאחרונה, במיוחד הבניה הציבורית, שהיא תהיה המכרעת בשנים הבאות (מדברים על 70,000 התחלות בניה בכל אחת מ-3 השנים הבאות).

חשיבותם של הדיווחים הנ"ל עולה במיוחד כעת עם הפעלת תמריצים לקבלנים שיזרזו התחלות בניה ו/או שיקטינו את משך הבניה. נתוני התחלה וגמר בניה מדויקים מדויקים ומהימנים חשובים לאישור הזכאים לתמריצים, לבקרה תקציבית ולביקורת (ונעמוד בפני ביקורת).

לפיכך, בקשתי היא לבצע בדיקת תהליך הדיווח על התקדמות הבניה - בשלב זה בניה ציבורית בלבד (וכן בנה ביתך במגזר העירוני). חשוב שבדיקת התהליך תתבצע ע"י גורם אובייקטיבי שאינו קשור כיום בתפעול המערכת. הכישורים הנדרשים לדעתי הם אלו של מנתחי מערכות.

ברצוני לציין שאין מדובר כאן במיחשוב המערכת אם כי מסקנות הבדיקה חיוניות ועשויות לתרום רבות כאשר תיבנה מערכת ממוחשבת.

בחינת התהליך תצריך שיחות ומפגשים עם אנשי מינהל תכנון והנדסה (בכל הדרגים), המרכז למידע, אגף נכסים ודיוור, המינהל לבניה כפרית ואנשי המחוזות.

כמו-כן, יש צורך בראיון אנשי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ביחס לאופן השימוש בחומר המתקבל על-ידם ממשרד הבינוי והשיכון.

יתכן ויהיה טעם לבדוק מספר ישובים במסגרת הבניה הכפרית וכן חברה כמו שו"פ לבקרה על טיב החומר.

4. התפוקה הצפויה:

(א) מידע מלא המתיחס לתהליך הדיווח על התקדמות הבניה הציבורית בכל שלביה.

(ב) הצבעה על החוליות החלשות במערכת והצעת דרכים לשיפורן וליעולן.

(ג) הצעת מערכת בקרה כלשהי (מידע ממקור נוסף, למשל) שתאפשר להעריך האם הנתונים המתקבלים - סבירים.

אודה על התיחסותך המהירה.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: המנהל הכללי, מר ע. אונגר
מר ח. יודלביץ, סמנכ"ל
גב' מ. שערי, כאן



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, י"ד אייר תש"ן
9 מאי 1990

קרקעות מדינה זמינות לפיתוח מגורים

האתרים שלהלן, זמינים לפיתוח.

בתכניות המתאר ייעודם מגורים ואין צורך בפינויים או בהסדרי קרקע הדוחים את מועד המימוש.

מחוז המרכז		
הערות	מספר יח"ד	ישוב
	800	אור יהודה
	400	פתח תקוה
ועוד 2,000 יח"ד בתהליך שינוי מתאר	400	ראש העין
	8,500	ראשל"צ
	200	נס ציונה
	1,000	רמלה
	3,000	נתניה
	20,000	אשדוד
	160	קדימה
	260	גן יבנה
	200	רחובות
	350	חולון
	200	נס ציונה
	1,000	רמלה
	3,000	נתניה

(2,000+) 39,470

סה"כ

2/...



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

- 2 -

י ר ו ש ל י ם	מ ח ו ז	
הערות	מספר יח"ד	ישוב
ועוד 3000 יח"ד (משואה ושועפת) בתהליך שינוי יעוד במתאר.	10,000	ירושלים
	3,500	בית שמש
	750	קרית מלאכי
על חלק מהקרקע עיבודים חקלאיים בחכירה עונתית	6,500	קרית גת
" " " "	10,000	אשקלון
" " " "	7,000	מעלה אדומים
	7,500	ביתר

(3000+) 45,250 ס ה " כ

3/...



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

- 3 -

מ ח ו ז ח י פ ה		
הערות	מספר יח"ד	ישוב
	2,000	מעלות
	600	שלומי
לשעבר של רסקו	400	קרית מוצקין
	1,000	קרית אתא
	1,200	יוקנעם
	600	פינר
	450	רכסים
	2,000	נשר
	1,000	טירת הכרמל
	250	פרדס חנה
	2,000	אור עקיבא
מידע משוער. 2200 יח"ד לפרטיים + שו"פ 3000 יח"ד לשכ' עובדים חפציבה	כ- 1,000	חדרה

12,500

סה"כ

4/...



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

- 4 -

מ ח ו ז ה ג ל י ל		
הערות	מספר יח"ד	ישוב
	7,500	כרמיאל
	1,500	טבריה
	500	מגדל העמק
+ 5000 בתהליכי שינוי מתאר	1,100	נצרת עילית
	2,000	עפולה
	300	חצור
	800	קרית שמונה
	3,000	צפת

ס ה " כ 16,700 (5000+)

5/...



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

- 5 -

מ ח ו ז ה נ ג ב		
הערות	מספר יח"ד	ישוב
	12,000	באר-שבע
על חלק עיבודים חקלאיים בחכירה עונתית	4,600	שדרות
" " " " " "	2,200	נתיבות
	5,000	אופקים
	2,800	דימונה
	7,500	ערד
	1,800	ירוחם
	2,600	מצפה רמון
5000 יח"ד מותנות בפתרון בעיה של אספקת המים לעיר	6,000	אילת

44,500

ס ה " כ



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

ירושלים, ט"ו באייר תש"ן
10 במאי 1990

הפעלת פרוגרמת הבניה נכון ל - 10.5.90

להלן פירוט ההתקשרויות שנעשו במסגרת הפרוגרמה של המשרד בסוף 89/90 ובתחילת 90 - 91

מספר יח"ד 89 - 90	מספר יח"ד 90- 91	שכונה	ישוב
<u>8,100</u>	<u>15,500</u>		<u>סה"כ ארצי</u>
<u>680</u>	<u>1,900</u>		<u>גליל</u>
650	700	אירוסים	כרמיאל
---	700	נוף העמק	מגדל העמק
30	500	פרטית	עפולה
<u>1,260</u>	<u>2,000</u>		<u>חיפה</u>
450			חיפה
250	800	צפון	קרית ים
---	100	נוה ים	עתלית
450	100	תל חנן	נשר
30	300	יער	יוקנעם
80			חדרה
---	100	עין שרה	נהריה
---	150	מזרח	עכו
---	200	פרטית	ק. מוצקין
---	50	בונר	ק. אתא
---	200	הכפר	טירת הכרמל



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

- 2 -

מספר יח"ד 89 - 90	מספר יח"ד 90 - 91	שכונה	ישוב
<u>3,050</u>	<u>7,000</u>		<u>מרכז</u>
430	1,700	ג'	ראשון לציון
400	400	מגרסה	ראש העין
---	400	עמישב	פתח תקוה
600	2,300	י'	אשדוד
450	700	עמליה	נתניה
220	300	מזרח ומע"ר	לוד
100	800	בית הסוהר + בתוך העיר	רמלה
---	100		יבנה
---	250		אור יהודה
---	50		קדימה
270			בת ים
140			חולון
100			רחובות
70			רעננה
50			רמת גן
80			תל אביב
80			יהוד
60			כפר סבא

3/...



משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

- 3 -

מספר יח"ד 89 - 90	מספר יח"ד 90 - 91	שכונה	ישוב
<u>1,400</u>	<u>2,000</u>		<u>נגב</u>
1,000	1,000	ט, יא'	באר שבע
400	1,000	מערב 6	אילת
<u>1,700</u>	<u>2,600</u>		<u>ירושלים</u>
500			שכונות שונות
---	1,200	מזרח	פסגת זאב
---	600	צפון	פסגת זאב
100	500	המחנה הצבאי	קרית מלאכי
600	100	המרכז הזוחל	אשקלון
400	100	השופטים	קרית גת
100	100		בית שמש

מס' 101
מס' 102
מס' 103
מס' 104
מס' 105
מס' 106
מס' 107
מס' 108
מס' 109
מס' 110
מס' 111
מס' 112
מס' 113
מס' 114
מס' 115
מס' 116
מס' 117
מס' 118
מס' 119
מס' 120

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 277211

תאריך: י"ב באייר תש"ן
7 במאי 1990

מספר: שצד058

אל: מר א. אורן

הנדון: תוכניות הבנייה לשנת 1990/91
=====

רצ"ב. לבהשתר. פרוט תוכניות הבנייה במסגרת פרוגרמת משרד הבינוי והשיכון לשנת 1990/91.

1. הרחבת פרוגרמת 1989/90 בכ-3.000 יח"ד.
2. פרוגרמת 1990/91 במסגרת הערכות להליטת עליה - היהפיים ותנאי הבנייה.
3. פרוגרמת 1990/91 במסגרת הערכות להליטת עליה - פרוט לפי ישובים.
4. הצעה להחלטה בוועדת מנכלים להרחבת תפוסת הבנייה.

בברכה.

ש. צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיור

1. הרחבת פרוגרמת 1989/90 במסגרת ההערכות לקליטת העלייה

בחדש דצמבר הבל המשרד תקציב נוסף לבניית 3,000 יח"ד.

המשרד חתם חוזים לבנייה זו במהלך חודש ינואר.

כ-1,000 יח"ד מפרוגרמה זו הופעלו במהלך חודשים מרץ ואפריל. יתרת היחידות תופעלנה בחודשים מאי ויוני.

תפרוסת הבנייה:

460	כרמיאל
170	קרית-ים
440	נשר
80	חדרה
160	אשדוד
210	בת-ים
100	נתניה
100	ראש העין
80	יהוד
160	אילת
500	באר-שבע
570	אשקלון
360	קרית-גת
100	קרית מלאכי

סה"כ ערי פתוח: 45%

סה"כ מרכז הארץ: 55%

פרוגרמת 1990/91 במסגרת הערכות לקליטת עליה

2.

היקפי הפרוגרמה

א.

פרוגרמת הבנייה לשנת 1990/91 במסגרת ההערכות לקליטת עליה כוללת 30,000 יח"ד.

הפרוגרמה כפי ^{שולמה} ~~מוערכת~~ עם אגף תקציבים ~~המספרים~~ מתפרסת מכרמיאל בצפון ועד באר שבע בדרום בהתפלגות הבאה:

אחוזים	מספר יח"ד	סה"כ
100%	30,000	
32%	9,500	באזורי פתוח
13%	4,000	בירושלים-העיר
55%	16,500	באזור השפלה ומרכז הארץ

התמריצים לבניית פרוגרמה זו הם כלהלן:

ב.

- התחייבות רכישה הנעה בין 40%-50% במרכז הארץ ו-60%-70% באזורי הפריפריה וערי הפתוח.

- ממון ביניים בסך 30,000 ש"ח ליח"ד בריבית שנתית של 4.5% ל-24 חודש. הממון באחריות המדינה.

הממון ניתן בערי הפתוח ובאזורי הפריפריה בלבד ואינו ניתן במרכז הארץ.

- מענקים להצור אשר זמן הבנייה בסכומים הנעים בין 30,000 ש"ח ל-4,000 ש"ח לבנייה תוך 7 עד 15 חודש כמפורט להלן:

מסך זמן הבנייה * (בחודשים)	גובה המענה
7	30,000
8	27,000
9	24,000
10	21,000
11	18,000
12	14,000
13	10,000
14	7,500
15	4,000

* לבניינים בניי 3-6 קומות.

התמריצים להיצור אשר זמו הבנייה חלים גם על פרוגרמת
1989/90 בישובים המאושרים לקליטת עליה.

- מענקים להתחלת בנייה:

התחלת בנייה תוך 3 חודשים ממועד חתימה על חוזה עם המשרד,
מזכה את החברה ב-1,000 ש"ח מענק לכל דירה. התחלה תוך
חודשיים מזכה את החברה ב-2,000 ש"ח מענק.

- הנחות בתשלומי פתוח כללי:

המשרד מעניק הנחות בתשלומי הפתוח באזורי הפריפריה ובערי
הפתוח.

קצב הפעלת הפרוגרמה

עד היום הוקצו קרקעות ונחתמו סיכומי דברים עם למעלה מ-50
חברות משכנות לגבי בנייה של כ-9,000 יח"ד.

עד לסוף חודש יוני יוקצו קרקעות לבניות 6,000 יח"ד נוספות.

בחודשים יולי-ספטמבר יוקצו קרקעות ל-15,000 יח"ד נוספות.

סה"כ 30,000

<u>5,000</u>	<u>מחוז נגב</u>	<u>2,700</u>	<u>מחוז גליל</u>
3,000	באר-שבע	1,500	כרמיאל
2,000	אילת	700	מגדל העמק
		200	עפולה
<u>6,500</u>	<u>מחוז ירושלים</u>	<u>4,100</u>	<u>מחוז חיפה</u>
4,000	ירושלים-עיר	800	קרית-ים
500	קרית מלאכי	100	עתלית
1,000	קרית גת	1,800	נשר
1,000	אשקלון	300	יוקנעם
		150	נהריה
		150	עכו
		400	קרית מוצקין
		400	טירת הכרמל
		<u>12,000</u>	<u>מחוז מרכז</u>
		3,700	ראשון לציון
		400	ראש העין
		400	פתח תקוה
		2,000	נתניה
		300	לוד
		800	רמלה
		250	אור יהודה
		100	יבנה
		50	קדימה

4. הצעה להחלטה בוועדת מנכלים לקליטה
בראשות שר הקליטה ושר הבינוי והשיכון

1. לכלול במסגרת פרוגרמת הבנייה לקליטת עליה גם את יתר הישובים בגליל הרחוק ובנגב הרחוק ולהחיל עליהם את כל מערכת ההטבות והתמריצים.
2. ישובים אלו נכללים במסגרת הפרוגרמה השוטפת של המשרד לבניית 3,000 יח"ד.
3. התנאים הקיימים כיום בישובים אלו:
אחוזי התחיבות רכישה נמוכים.
ממון בנייה בסך 17,000 ש"ח.
אין תמריצים לקצור משר זמן הבנייה ולהתחלת בנייה.

4. פרוט הישובים והכמויות החזויות להפעלה:

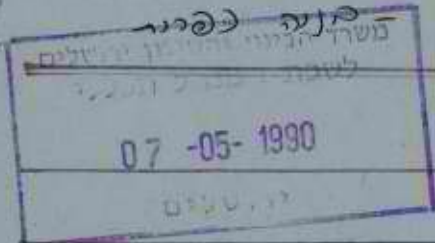
מספר יח"ד	ישוב
100	קרית שמונה
100	חצור
100	בית שאן
300	טבריה
300	נצרת עלית
100	צפת
	מצפה רמון
	דימונה
	ירוחם
200	ערד
100	אופקים
200	שדרות
200	נתיבות
<u>1,700 יח"ד</u>	<u>סה"כ</u>

בהתאם להתפתחות במהלך השנה

שינוי התנאים יגדיל את חלקם של ערי הפתוח בסך הפרוגרמה ל-35%.

תאריך: 6/5/90	אל: השרה הכללי, לא עליס אולגרי
תיק מס'	מאת: נחמ האורני
הנדון:	

התקצאה הבאה



עליוס אולגרי,

כפי שאתי בדיקה יש אולם אל
 הבולחנים הנסנים על הריחל וגם
 הנה (נחמ האורני הצובלני) - אני
 אביצה ארנסנה שיש צונק ביטוי.
 הביטה. חייבה אפילו בקנה (נסר)
 אפילו שמינה שגן כל החומר נוסר
 אולם.

האורני

1. הנה כפי. אסתר שפאלס (כמה)
 אפילו שמינה שגן אפילו שמינה שגן
 אפילו שמינה שגן אפילו שמינה שגן
 אפילו שמינה שגן אפילו שמינה שגן

התאריך	אל:
תיק מס'	בואת:
	הנדון:

- 3 -

כק לאתר אכן, (בא"י יהיה להחליט באינן
 מינה הנושא חסלג וניצב לשפרו
 (לשלב זה אנו לשבב הפנים; אקשר
 לאג ארפולמיג אקבאניג וכ'ג').

אל:	התאריך
בואת:	תיק מס'
המיון:	

- 2 -

ישנה להגיש ולהגיש אולם בקנה פרט
 (אין יש כ-500-5000 פרמטרים בקנה
 הנפרד במקום כ-1000 לפי דיווחי
 ואם אנחנו).

2. שם . מספר שם הבניה של

שם שניה בהמשך הפרויקט - ציפוי

הבניה הפרטית של החברה אנה

לפניה ^{שם} אלה אנה ~~בנה~~

באופן זה הפרטים שונים הם בהגשם (!)
 ומצבם מידע.

3. בניה לא פעילה שלנו - מספר

"
 שחזרה הסתים למען והחזרה לא

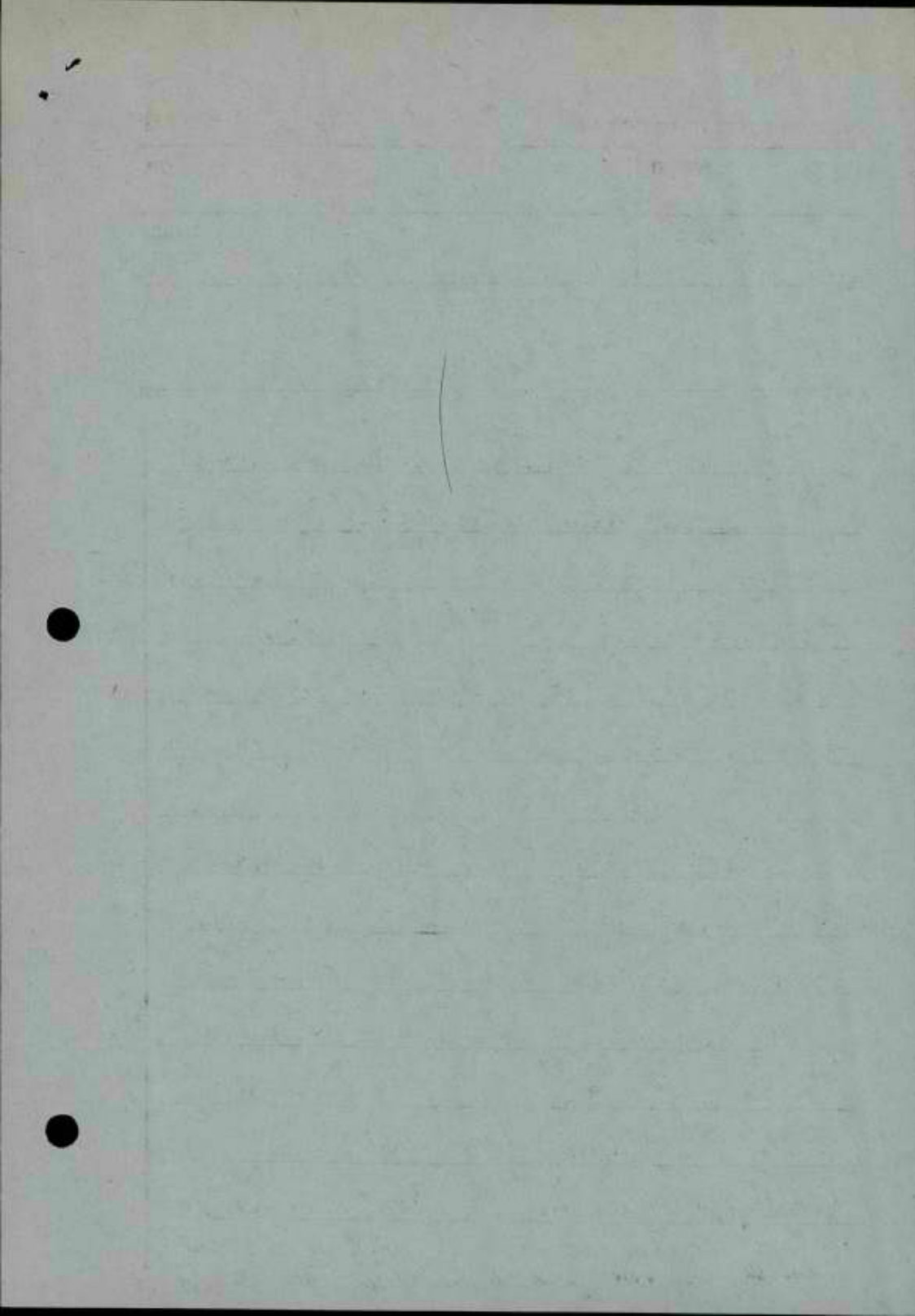
דיווחי כוללי.

אשר למ על מספר זה של

דוגמא . הכוונה שלי היא שיבקו מחשב

אל כ הנהיג והחזרו אל מעט בקנה .

בדרך 1010



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

29.4.1990

דיווח על התקדמות הבניה - בניה כפרית

סיכום ישיבה מה-18.4.90 בהשתתפות:

המינהל לבניה כפרית: י. מרגלית, י. רזי, ע. דרייפוס, ש. אהרן.
המרכז למידע ולניתוח כלכלי: ר. הולנדר, מ. שערי.

להלן סיכום הנושאים שנדונו בישיבה:

1. בישיבה צויינה העובדה שמספר התחלות הבניה הציבורית המתבצעות ע"י הבניה הכפרית, כפי שמדווח ע"י הלמ"ס, מוטה כלפי מטה. בשנת תקציב 1988/9 התחילו בבנית 584 יח"ד לפי הלמ"ס בעוד שעפ"י דווחי המינהל לבניה כפרית למרכז למידע, הגיע מספר ההתחלות ל-1592, כולל אגודות).

לעובדה זו שני הסברים אפשריים:

(א) מהותו של המידע המועבר כיום ע"י המינהל לבניה כפרית ישירות ללמ"ס (באמצעות המרכז למידע מועברים הנתונים המתייחסים לבניה עירונית בלבד).

(ב) הגדרה שונה של "בניה ציבורית" ע"י הלמ"ס, כך שמרבית הבניה הכפרית נכללת במסגרת "בניה פרטית". (לפי הלמ"ס בניה ציבורית היא רק כאשר תכנון הבניה - קביעת מיקום, סטנדרט ושטח-ופיקוח עליה הם ביזמת הממשלה).

בינתיים הסתבר - מתוך בדיקה שנערכה עם הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - שהלמ"ס אינה משתמשת כמעט כלל בחומר המועבר אליה מהבניה הכפרית. הנתון היחידי בו משתמשים הינו התחלות הבניה ביו"ש ובחבל עזה. זאת מאחר ואת יתר הנתונים מקבלת הלמ"ס ישירות מהרשויות המקומיות ואין מבוצעת השואה כלשהי עם נתוני המינהל לבניה כפרית. (אין גם אפשרות לבצע השואה כזו מאחר ונתוני המינהל לבניה כפרית אינם כוללים פרטי זהוי דירה). לגבי יו"ש וחבל עזה אין בידי הלמ"ס נתון זה ולפיכך נלקח מנתוני המינהל לבניה כפרית.

מובן מהנ"ל שכמעט כל הבניה הכפרית מוגדרת ע"י הלמ"ס כ"בניה פרטית". כמו-כן אין כל אפשרות לאמת, בדרך זו, שהנתונים על היקף התחלות הבניה הכפרית אכן מלאים.

2. בנוסף צויינה העובדה שכיום אין מועברים הנתונים המתייחסים להתקדמות הבניה הכפרית לידי המרכז למידע ולניתוח כלכלי. פירוש הדבר, חסר בנתונים המתפרסמים ע"י משב"ש.

3. סוכם כדלקמן:

(א) טיב המידע המועבר ללמ"ס ע"י המינהל לבניה כפרית יבדק במשותף ע"י מ. שערי וע"י ע. דרייפוס. תבדק סבירות המידע, היקפו, מידת עדכוננו והאם כולל את כל המרכיבים המשמשים את המשרד לצורך קבלת החלטות. (הכוונה לבדיקה הן של דירות והן של שטחים, מגורים ומוסדות). בעיות שתעוררנה תועברנה לדיון בפורום המשתתפים בישיבה הנוכחית.

(ב) בשלב שני יבדק אופן השמוש בחומר ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (כולל הגדרות בניה ציבורית ופרטית, בנה ביתך וכד').

(ג) כתוצאה מהבדיקות הנ"ל יוחלט האם יש צורך בשינויים כלשהם, בהגדרות (עם הלמ"ס) או בשינויים בשיטת איסוף החומר ע"י המינהל לבניה כפרית (כיום מתבסס בעיקר על מידע הקיים באגף אכלוס על מימוש הסיוע. במקרה של אגודות וקיבוצים - מתבסס על חומר המועבר ע"י הבנקים ישירות למינהל לבניה כפרית).

(ד) צויין ע"י המינהל לבניה כפרית כי בידיהם מרבית החומר הנדרש. יש לסכם אלו דיווחים יועברו באופן שוטף ע"י המינהל לבניה כפרית למרכז למידע.

קבלת מידע זה יאפשר למשרד הבינוי והשיכון להגדיר באופן שונה את "הבניה הציבורית" או הסמי - ציבורית".

רשמה: רחל הולנדר

העתק: למנהל הכללי, מר ע. אונגר
לנוכחים

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

יא' באייר התש"ן
6 במאי 1990

אל: המנהל הכללי, מר עמוס אונגר

שלום רב.

83-N

הנדון: שיעור המיסים המוטלים על בתים טרומיים מיובאים

1. מצ"ב טבלה המשווה את שיעורי המיסים המוטלים על בתים מיובאים לפי 3 טיפוסים מבנים.
2. כפי שניתן לראות מהטבלה, אין הבדלים משמעותיים בין שיעורי המיסים המוטלים על המבנים מהטיפוסים השונים, כל עוד אין מדובר ביבוא מארצות השוק המשותף.
- שיעור המע"מ הינו אחיד 16% ואילו שיעור המכס הינו 12.5% לטיפוס 1, 14% לטיפוס 2 ו- 16% לטיפוס 3 (2% מהמכס הינו היטל הגליל).
3. יבוא מארצות השוק המשותף זול יותר מהיבוא מארצות אחרות לגבי טיפוסים 1 ו- 2 (בעיקר מכת ובעיקר עץ), מאחר ואין מוטל עליהם מכס (פרט להיטל הגליל בשיעור 2%).
- ביחס למבנה מטיפוס 3, אין הבדל מניין הוא מיובא ובכל מקרה מוטלים עליו מלוא המכסים.
4. מה שקובע את שיעור המכס הינו החומר העיקרי ממנו עשוי המבנה. כאשר הזכוכית הינה המרכיב העיקרי במבנה, חלים עליו גם מסי קניה שעשויים לייקר במידה רבה מאד את העלויות, על מבנה מטיפוס 1, מאחר ומרכיב הזכוכית בו הינו 20% בלבד, אין מוטלים מסי קניה.
5. מארצות השוק המשותף, תורמים המיסים לתוספת עלות של:

טיפוס 1	-	\$ 2550	עד	\$ 3450
טיפוס 2	-	\$ 3400	עד	\$ 4300
טיפוס 3	-	\$ 5900	עד	\$ 7,350

מיחר הארצות:

טפוס 1	-	\$ 4,400	עד	\$ 5,800
טפוס 2	-	\$ 5,850	עד	\$ 7,300
טפוס 3	-	\$ 5,900	עד	\$ 7,350

6. רהוט שנוסף למבנים יכול ליקר את העלויות אם אינו נחשב כחלק אינטגרלי של המבנה.

ב ב ר כ ה

רחל הולנדר

רחל הולנדר

מנהלת המרכז למידע בפועל

העתק

מר א. שושני - מנהל מינהל תכנון והנדסה
גב' ס. אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים
גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור
מר א. לוין - מנהל יחידת מימון ותקציבים
מר נ. חילו - סגמנהל מינהל תכנון והנדסה

6/5/90

מחיר

אל: התנהל הכסף, מר עלום אונגרי

שלום רב,

הנדון: התחלה בנייה ציורנית (אלו בנה בונן) את שבועות

מצב סבבה המציגה את מספר התחלות הבניה לפי התחלה בשנת תקצ"ב 1989/90, ולפי שבועות התחלה 1/3/90 - 3/5/90.

התחלה	סוף	מרכז	יחידים	לגב	חיפה	טלול
1989/90	5,001	2,377	1,146	840	467	171
1-7/3/90	152	85	10	57	-	-
8-14/3/90	255	98	81	64	-	12
15-21/3/90	595	365	63	116	44	7
22-28/3/90	962	525	48	315	44	30
29/3/90 - 4/4/90	834	423	196	54	145	16
5-19/4/90 (שבועיים)	229	199	24	-	-	6
20-26/4/90	70	-	12	45	8	5
27/4/90 - 3/5/90	21	17	-	4	-	-

בהרכה

כחל העלן

מנהלת המרכז לחיפה (בפול)

הערה: לגבי ש. צומחן, מנהל אגף נכס ובינה
או לא ז'אן, מנהל יחידה מודון ומצבובים
גב' מ. שני, הון

אל:	שמואל אונגר, המנהל הכללי.
מועד:	הח' הולצהר
הנדון:	צירוף ריקול
התאריך:	6/5/50
תיק מס':	

מזכ"ר

שמואל שמו

1. לפני נתיני הפל"ס יש צדדין אמאלי
 פסחו של צירוף פנויה (43,000 יח"צ
 צומחו ריקול $\frac{1}{2}$ שנה או יותר; לעומת אמאלי
 חסרה) ^{לפי חוק} הסקר את אמאלי. להוות - אך
 רצוני ניתן בהם כאלו להסיר אמאלי על
 סדרי ארצו.

2. אמנם הנושא בסיפוח משבד הקזיסה
 אך יתא להיות שיגיד שמה שיהיה שלם
 אמאלי צירוף אמאלי (צדק הליקווא והישולג -
 חסבונג חים חסרה).

3. סקר מחירי צירוף ולפניו להבוקשים
 שפאריותי, מחיל כמבנה וסזפונים של הדיורה
 הוצמחה אמאלי/השדה באגס דן, ת"א ו-ים.

התאריך	אל:
חוק מס'	מאת:
	הנדון:

- 2 -

למך לקבל נתונים ולא על בסיס של
 השקפה זה לא (עלה בנתונים הפרטניים
 שישמשו. הסקר משמש למטרות
 סטטיסטיות.)

אם הביטוח שהוצגו למכירה / השבוע
 במחיר 1850 היה:

<u>4700</u>	מכירה, סה"כ
-------------	-------------

650	י-פ
-----	-----

3460	ג'ש קן + שרון
------	---------------

590	ת"א
-----	-----

<u>2540</u>	השבעה, סה"כ
-------------	-------------

400	יגון ומטה (500) סה"כ	י-פ
-----	----------------------	-----

1570	ג'ש קן + שרון
------	---------------

570	ת"א
-----	-----

סה"כ (כולן ברך 4 חברים) 7240

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ח' באייר התש"ן
3 במאי 1990

אל: מר עמוס אונגר, המנהל הכללי

שלום רב,

הנדון: סקר דירות ריקות - 1989

1. מצו"ב 3 לוחות בנושא הנדון, אשר מקורם בסקרי כח אדם שוטפים, הנערכים ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (על פי רישומי ארנונה).

הנתונים מתייחסים לישובים עירוניים יהודיים. הנתון האחרון שנאסף ע"י הלמ"ס מתייחס לרבעון האחרון של 1989.

2. ממצאים

א. * מתוך הנתונים נראה שאין שינויים במספר הדירות הריקות בסוף 1989 בהשוואה לרביע קודם. סה"כ ישנן 77,500 דירות פנויות.

* מתוכן 31,000 דירות הפנויות למעלה משנה; 12,000 דירות נוספות פנויות מחצי שנה עד שנה.

* ביחס ל-18,600 דירות צויין במפורש (ע"י שכנים/קרובים) כי הדירה פנויה ועומדת למכירה או להשכרה. מהן כ-4000 ב-3 הערים הגדולות; 8,500 בישובים קטנים (עד 50,000 תושבים) ו-6000 ביתר הישובים.

יש להביא בחשבון שמאז עריכת הסקר הגיעו למעלה מ-30,000 עולים שאוכלסו בחלק מדירות אלה.

ב. חלוקת הדירות הפנויות לפי מחוזות היא כדלקמן:

מחוז ת"א	22,000	יח"ד	(בעיר ת"א - 10,200)
מחוז מרכז	13,200	יח"ד	
מחוז חיפה	15,700	יח"ד	(בעיר חיפה - 7,800)
מחוז ירושלים	6,500	יח"ד	(בעיר ירושלים - 6,100)
מחוז הצפון	9,000	יח"ד	
מחוז דרום	10,700	יח"ד	

- א. הנתונים אינם מתפרסמים ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואינם לפרסום.
- ב. הנתונים בכל רבעון מתבססים על כ-600-700 דירות פנויות בלבד.
- ג. חלק מהדירות הפנויות בישובי פיתוח בצפון אינן נכללות בסקר מאחר ואין לגביהן רישום ארנונה. לפיכך אכלוס עולים בדירות אלה אינו מקטין את מלאי הדירות הריקות.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

מנהלת המרכז למידע (בפועל)

רחל הולנדר

העתק: הנהלה

לוח 1. - דירות ריקות ביישובים עירוניים יהודיים לפי סיבה שהדירה ריקה

סיבה שהדירה ריקה										
גרים										
הדירה ובמקום גרים בעלי										
(1) אחר										
אחר בארץ וועומדתו בארץ ומשתמשים באופן										
או אחר בדירה קבוע										
להשכרה אינו מידוי בחוץ										
משתמש פעם ללארץ										
בדירה										
הדייר בעלי אחר לא ידוע										
החדש הדירה נפטר										
הקודם עזב נכנס										
לגור										
ממוצע	78.8	20.7	20.0	9.9	8.3	2.2	5.0	6.7	(0.3)	5.7
1985										
אחוזים	100.0	28.4	27.4	13.5	11.4	3.0	6.8	9.2	0.3	-
ממוצע	74.7	18.5	17.4	10.5	8.0	2.5	5.1	7.6	-	5.0
1986										
אחוזים	100.0	26.5	25.0	15.1	11.5	3.6	7.3	10.9	-	-
ממוצע	78.5	19.2	17.5	11.1	8.4	2.8	5.6	8.8	(0.3)	4.8
1987										
אחוזים	100.0	26.0	23.7	15.1	11.4	3.8	7.6	11.9	(0.4)	-
ממוצע	79.5	18.8	18.5	11.8	7.1	3.4	8.3	7.8	-	3.8
1988										
אחוזים	100.0	24.8	24.5	15.6	9.4	4.4	11.0	10.3	-	-
ממוצע	77.5	18.6	17.2	12.6	7.1	2.8	6.0	8.0	(0.3)	4.9
1989										
אחוזים	100.0	25.6	23.7	17.3	9.8	3.9	8.3	11.0	(0.4)	-
ממוצע	74.1	16.2	17.8	11.8	7.0	2.6	4.8	8.4	(0.2)	5.2
1/1989										
אחוזים	100.0	23.6	25.9	17.2	10.1	3.7	6.9	12.2	(0.4)	-
ממוצע	79.3	19.1	16.4	14.0	7.6	2.7	6.4	8.2	(0.2)	4.7
2/1989										
אחוזים	100.0	25.5	21.9	18.8	10.2	3.6	8.6	11.0	(0.3)	-
ממוצע	78.4	18.6	17.3	12.5	6.6	3.7	6.4	7.4	(0.5)	5.3
3/1989										
אחוזים	100.0	25.4	23.7	17.2	9.1	5.1	8.8	10.1	(0.7)	-
ממוצע	78.3	20.5	17.4	12.1	7.1	(2.2)	6.4	7.9	(0.2)	4.3
4/1989										
אחוזים	100.0	27.8	23.6	16.4	9.5	(3.0)	8.7	10.7	(0.3)	-

לוח 2. - דירות ריקות ביישובים עירוניים יהודיים לפי משך הזמן שהדירה ריקה

משך הזמן שהדירה ריקה							ת ק ו פ ה	ס ה " כ
יותר משנה ולא ידוע		עד שנה		מחודש עד מחצית שנה		עד חודש		
8.2	30.2	14.2	21.0	5.2	78.8	1985	ממוצע	
--	42.8	20.1	29.7	7.4	100.0	אחוזים		
7.1	28.4	14.4	19.5	5.4	74.7	1986	ממוצע	
--	42.0	21.2	28.9	7.9	100.0	אחוזים		
7.2	31.2	14.4	20.4	5.2	78.5	1987	ממוצע	
--	43.8	20.3	28.6	7.3	100.0	אחוזים		
6.0	32.3	12.4	22.5	6.4	79.5	1988	ממוצע	
--	43.9	16.9	30.6	8.7	100.0	אחוזים		
7.3	31.4	11.9	21.2	5.7	77.5	1989	ממוצע	
--	44.7	17.0	30.2	8.1	100.0	אחוזים		
6.0	31.6	12.7	19.5	4.3	74.1	1/1989	ממוצע	
--	46.4	18.6	28.7	6.3	100.0	אחוזים		
6.4	32.3	11.6	22.9	6.2	79.3	2/1989	ממוצע	
--	44.4	15.9	31.4	8.4	100.0	אחוזים		
8.5	30.8	10.3	22.0	6.8	78.4	3/1989	ממוצע	
--	44.0	14.8	31.5	9.7	100.0	אחוזים		
8.5	31.1	13.0	20.3	5.4	78.3	4/1989	ממוצע	
--	44.5	18.6	29.1	7.8	100.0	אחוזים		

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ח' באייר התש"ן
3 במאי 1990

אלמנה אלון
המנהל הכללי

אל: מר עמוס אונגר, המנהל הכללי

שלום רב,

הנדון: סקר דירות ריקות - 1989

1. מצו"ב 3 לוחות בנושא הנדון, אשר מקורם בסקרי כח אדם שוטפים, הנערכים ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (על פי רישומי ארנונה).
הנתונים מתייחסים ליושבים עירוניים יהודיים. הנתון האחרון שנאסף ע"י הלמ"ס מתייחס לרבעון האחרון של 1989.

ממצאים

2. א. * מתוך הנתונים נראה שאין שינויים במספר הדירות הריקות בסוף 1989 בהשוואה לרביע קודם. סה"כ ישנן 77,500 דירות פנויות.
* מתוכן 31,000 דירות הפנויות למעלה משנה; 12,000 דירות נוספות פנויות מחצי שנה עד שנה.
* ביחס ל-18,600 דירות צויין במפורש (ע"י שכנים/קרובים) כי הדירה פנויה ועומדת למכירה או להשכרה. מהן כ-4000 ב-3 הערים הגדולות; 8,500 ביישובים קטנים (עד 50,000 תושבים) ו-6000 ביישובים.
יש להביא בחשבון שמאז עריכת הסקר הגיעו למעלה מ-30,000 עולים שאוכלסו בחלק מדירות אלה.

ב. חלוקת הדירות הפנויות לפי מחוזות היא כדלקמן:

מחוז ת"א	22,000	יח"ד	(בעיר ת"א - 10,200)
מחוז מרכז	13,200	יח"ד	
מחוז חיפה	15,700	יח"ד	(בעיר חיפה - 7,800)
מחוז ירושלים	6,500	יח"ד	(בעיר ירושלים - 6,100)
מחוז הצפון	9,000	יח"ד	
מחוז דרום	10,700	יח"ד	

- א. הנתונים אינם מתפרסמים ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואינם לפרסום.
- ב. הנתונים בכל רבעון מתבססים על כ-600-700 דירות פנויות בלבד.
- ג. חלק מהדירות הפנויות בישובי פיתוח בצפון אינן נכללות בסקר מאחר ואין לגביהן רישום ארנונה. לפיכך אכלוס עולים בדירות אלה אינו מקטין את מלאי הדירות הריקות.

ב ב ר כ ה,
רחל הולנדר
רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: הנהלה

לוח 1. - דירות ריקות ביישובים עירוניים יהודיים לפי סיבה שהדירה ריקה

סיבה שהדירה ריקה

חקופה ואלפיים למכירה או להשכרה ומשתמש בדירה	(1) פנויה אחר	גרים במקום אחר בארץ ומשתמשים באופן אחד	גרים במקום אחר בארץ ומשתמשים באופן בדירה קבוע מידי פעם	בעלי הדירה או בני משפחה הקודם עזבו נכנסו לגור	הדירה בשיפוצים, הדייר טרם נפטרו	הדייר בעלי הדירה	אחר	לא ידוע	סה"כ ועומדת אלפיים למכירה או להשכרה ומשתמש בדירה		ממוצע אחוזים		
									20.0	20.7		78.8	
1985	27.4	28.4	100.0	5.7	(0.3)	6.7	5.0	2.2	8.3	9.9	20.0	20.7	78.8
1986	27.4	28.4	100.0	-	0.3	9.2	6.8	3.0	11.4	13.5	27.4	28.4	100.0
1987	17.4	18.5	74.7	5.0	-	7.6	5.1	2.5	8.0	10.5	17.4	18.5	74.7
1988	25.0	26.5	100.0	-	-	10.9	7.3	3.6	11.5	15.1	25.0	26.5	100.0
1989	23.7	26.0	100.0	4.8	(0.3)	8.8	5.6	2.8	8.4	11.1	17.5	19.2	78.5
1990	23.7	26.0	100.0	-	(0.4)	11.9	7.6	3.8	11.4	15.1	23.7	26.0	100.0
1991	18.5	18.8	79.5	3.8	-	7.8	8.3	3.4	7.1	11.8	18.5	18.8	79.5
1992	24.5	24.8	100.0	-	-	10.3	11.0	4.4	9.4	15.6	24.5	24.8	100.0
1993	17.2	18.6	77.5	4.9	(0.3)	8.0	6.0	2.8	7.1	12.6	17.2	18.6	77.5
1994	23.7	25.6	100.0	4	(0.4)	11.0	8.3	3.9	9.8	17.3	23.7	25.6	100.0
1995	17.8	16.2	74.1	5.2	(0.2)	8.4	4.8	2.6	7.0	11.8	17.8	16.2	74.1
1996	25.9	23.6	100.0	-	(0.4)	12.2	6.9	3.7	10.1	17.2	25.9	23.6	100.0
1997	16.4	19.1	79.3	4.7	(0.2)	8.2	6.4	2.7	7.6	14.0	16.4	19.1	79.3
1998	21.9	25.5	100.0	-	(0.3)	11.0	8.6	3.6	10.2	18.8	21.9	25.5	100.0
1999	17.3	18.6	78.4	5.3	(0.5)	7.4	6.4	3.7	6.6	12.5	17.3	18.6	78.4
2000	23.7	25.4	100.0	-	(0.7)	10.1	8.8	5.1	9.1	17.2	23.7	25.4	100.0
2001	17.4	20.5	78.3	4.3	(0.2)	7.9	6.4	(2.2)	7.1	12.1	17.4	20.5	78.3
2002	23.6	27.8	100.0	-	(0.3)	10.7	8.7	(3.0)	9.5	16.4	23.6	27.8	100.0

לוח 2. - דירות ריקות ביישובים עירוניים יהודיים לפי משך הזמן שהדירה ריקה

משך הזמן שהדירה ריקה							ת ק ו פ ה	ס ה "כ	(אלפים)
ממוצע		עד חצי שנה		עד חודש אחר		ממוצע			
ממוצע	יחסי	ממוצע	יחסי	ממוצע	יחסי		ממוצע	יחסי	ממוצע
8.2	30.2	14.2	21.0	5.2	78.8	1985	ממוצע	78.8	100.0
--	42.8	20.1	29.7	7.4	100.0	1985	יחסי	100.0	100.0
7.1	28.4	14.4	19.5	5.4	74.7	1986	ממוצע	74.7	100.0
--	42.0	21.2	28.9	7.9	100.0	1986	יחסי	100.0	100.0
7.2	31.2	14.4	20.4	5.2	78.5	1987	ממוצע	78.5	100.0
--	43.8	20.3	28.6	7.3	100.0	1987	יחסי	100.0	100.0
6.0	32.3	12.4	22.5	6.4	79.5	1988	ממוצע	79.5	100.0
--	43.9	16.9	30.6	8.7	100.0	1988	יחסי	100.0	100.0
7.3	31.4	11.9	21.2	5.7	77.5	1989	ממוצע	77.5	100.0
--	44.7	17.0	30.2	8.1	100.0	1989	יחסי	100.0	100.0
6.0	31.6	12.7	19.5	4.3	74.1	1/1989	ממוצע	74.1	100.0
--	46.4	18.6	28.7	6.3	100.0	1/1989	יחסי	100.0	100.0
6.4	32.3	11.6	22.9	6.2	79.3	2/1989	ממוצע	79.3	100.0
--	44.4	15.9	31.4	8.4	100.0	2/1989	יחסי	100.0	100.0
8.5	30.8	10.3	22.0	6.8	78.4	3/1989	ממוצע	78.4	100.0
--	44.0	14.8	31.5	9.7	100.0	3/1989	יחסי	100.0	100.0
8.5	31.1	13.0	20.3	5.4	78.3	4/1989	ממוצע	78.3	100.0
--	44.5	18.6	29.1	7.8	100.0	4/1989	יחסי	100.0	100.0

דירוג ריקות בישובים עירוניים יהודיים
לפי מחוז ומסוב

מחוז	מחוז	מחוז	מחוז	מחוז	מחוז	מחוז	מחוז	מחוז	מחוז	מחוז	מחוז	מחוז	מחוז	מחוז
הדרום	תל-אביב	תל-אביב	המרכז	חיפה	חיפה	הצפון	ירושלים	ירושלים	תל-אביב	תל-אביב	הדרום	ממוצע	ממוצע	ממוצע
10.7	10.5	23.6	14.2	6.2	14.7	8.6	6.7	7.0	77.8	1985 - ממוצע				
13.5	--	30.0	18.0	--	18.7	10.9	--	8.9	100.0	1985 - מחוזים				
12.1	9.7	22.9	12.6	7.3	13.5	7.4	5.9	6.3	74.7	1986 - ממוצע				
16.2	--	30.6	16.8	--	18.0	10.0	--	8.4	100.0	1986 - מחוזים				
11.3	9.5	22.7	12.7	7.7	15.5	10.0	5.6	6.2	78.5	1987 - ממוצע				
14.4	--	28.9	16.2	--	19.8	12.7	--	7.9	100.0	1987 - מחוזים				
10.7	10.9	22.7	13.2	8.2	15.9	9.7	6.2	6.8	79.5	1988 - ממוצע				
13.5	--	28.7	16.7	--	20.1	12.3	--	8.6	100.0	1988 - מחוזים				
10.7	10.2	22.0	13.2	7.8	15.7	9.0	6.1	6.5	77.5	1989 - ממוצע				
13.9	--	28.5	17.1	--	20.4	11.7	--	8.4	100.0	1989 - מחוזים				
8.7	10.1	20.9	12.3	8.4	16.0	10.0	5.5	6.0	74.1	1/1989				
11.7	--	28.2	16.6	--	21.6	13.5	--	8.1	100.0	1989 - מחוזים				
10.3	10.5	22.9	13.3	8.0	15.6	9.6	6.4	7.0	79.3	2/1989				
13.0	--	29.1	16.9	--	19.8	12.2	--	8.9	100.0	1989 - מחוזים				
12.1	10.5	22.4	13.8	7.4	15.1	8.0	6.3	6.5	78.4	3/1989				
15.5	--	28.6	17.6	--	19.3	10.2	--	8.3	100.0	1989 - מחוזים				
11.9	9.5	21.8	13.2	7.5	16.2	8.4	6.2	6.4	78.3	4/1989				
15.3	--	28.0	16.9	--	20.8	10.8	--	8.2	100.0	1989 - מחוזים				

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ז' באייר התש"ן
2 במאי 1990



אל: מר מ. מרחב, ס/מנהל מינהל תכנון והנדסה

שלום רב,

הנדון: "הערות לתשלום פרמיה לקיצור משך בניה"

- סעיף 1. הבנתי שהפרמיה ניתנת לכל יח"ד. אם הכוונה היא לחשב את קיצור משך הבניה על פי בנין (גישה שהינה נכונה) - כדאי לציין זאת במפורש, אחרת משתמע שהפרמיה היא לבנין.
- סעיף 4. הסעיף אינו ברור לי. האם הכוונה שהפרש הזמן בהתחלת הבניה (07) בין בנין לבנין לא תעלה על חודש? שהביצוע בפועל לא יעלה על חודש? מה יקרה אם לא יעמדו בכך?
- סעיף 6. (א) כיצד מוגדר משך הבניה בחודשים? תאריכים מדוייקים - לפי יום התחלת הבניה ויום סיום הבניה? חשוב להגדיר זאת מדויק.
- (ב) לא מצויין מה יהיה דינן של דירות בנות 5 חדרים.
- סעיף 8. (א) האמור בסעיף אינו מוגדר די הצורך. איני מכירה את שיטות הפיקוח הקיימות; אך מאחר ויש לשער שישתנו שיטות הבניה ו/או ארגון תהליך הבניה - יש צורך בהנחיות מדויקות בשלב הפיקוח. לדעתי, יש להעמיק את שיטות החקירה והפיקוח. האם ישנה הגדרה מדויקת של תקני הבניה לסוגיהם השונים?
- (ב) אני מבינה ש"הפיקוח העליון" נעשה ע"י צוות משותף למינהל תכנון והנדסה ולמרכז למידע. חשוב, לסגור את תהליך הפיקוח ולתאם את דרכי הפיקוח בינינו; מה גם שלפי בקשתכם מפקח מטעם החברה ימלא דוח פיקוח עצמי, על כל המשתמע מכך. קיים חשש שלחברות הבניה יהיה אינטרס לדווח באיחור על "התחלות בניה" כדי לצמצם את משך הבניה.

סעיף 9. (א) לדעתי יש צורך להפעיל זאת גם על פרוגרמת 1989 שאינה עוליים. סה"כ המטרה היא להגדיל את מלאי הדירות הגמורות מהר ככל האפשר (דירות מכל הסוגים!)

(ב) האם אנו יודעים כיצד להבחין בין פרוגרמת 1990 לבין 1989 (עולים ואחרים) - עפ"י מספרי חוזה?

סעיף 11. סעיף זה בעיתי

(א) דוקא החברות הגדולות שבונות בהיקפים גדולים, הן העשויות להפגע וירויח קבלן שבונה מספר מצומצם של דירות/בתים.

(ב) מאז 1974, בפועל לא הבניה הפרטית ובודאי לא הציבורית, סיימו בניה ב-17 חודשים. יתכן וכדאי להגדיל זאת ל-20 חודש, דהיינו לחריגה ממש גדולה.

(ג) יתכן וכדאי לקבוע שלפחות ל-50% מהמבנים באתר קוצר משך הבניה ובכך להתגבר על פיתוח בנין אחד והשארת כל האתר לא בנוי.

כללי: (א) האם התמריצים מוגבלים לתקופה מסויימת? כדאי לציין תאריכי סיום למבצעים.

(ב) הייתי מעונינת שנהיה מתואמים בינינו בהגדרת הזכאים לתמריצים אלו. הכוונה לתאום בין יומני הפיקוח שבידיכם ובין החומר המתקבל אצלנו על התקדמות הבניה.

(ג) הערות נוספות בדפים המצורפים.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

מנהלת המרכז למידע (בפועל)

הערתי למנהל המרכז, אר לואס אלטר

מדינת ישראל

משרד הבינוי
מינהל

תאריך: 5.90
מספרנו: מ-103

(טיוטה לנוהל)
במקום טיוטה מ-90

תשלום פרמיה לקיצור ^{מסך} ~~זמן~~ זמן הבניה

1. הפרמיה תנתן לכל בנין בהתאם למועד ההתחלה והגמר.
2. התחלת הבנין - שלב 07 - תחילת חפירת יסודות.
גמר בנין - שלב 39 - גמר בניה
3. תקופת הביצוע נמדדת לבתים שלמים, לפי הגדרתם בהיתר הבניה.
4. באתרים בהם יש מספר בתים רשאית החברה לדרג את התחלות הבניה.
תקופת הביצוע תמדד לכל בנין ממועד ^{התחלה} ~~התחלה~~ בפועל, אך בתנאי שהדרוג
ביו בנין לבנין לא יעלה חודש ימים.
5. לא יתקבלו בקשות להארכת תקופת הביצוע לצורך חישוב הפרמיה מסיבה
כל שהיא.
6. גובה הפרמיה לפי משך זמן למבנים בני 4 קומות, עם או בלי קומת
עמודים (קומת העמודים לא נמדדת במנין הקומות) ^{המבנה} ~~אלו~~ ^{המבנה} ~~אלו~~ ^{המבנה} ~~אלו~~
עם דירות 3 ~~4~~ חדרים. לדירות בנות 1-2 חדרים תופחת הפרמיה ב-15%
11

הקטע
לא מובן
5
מחייב

משך זמן בניה (בחודשים)

ירושלים	כל הארץ	פרמיה (ש"ח)
9	7	30,000
10	8	27,000
11	9	24,000
12	10	21,000
13	11	18,000
14	12	14,000
15	13	11,000
16	14	7,500
17	15	4,000

עבור זמן בנייה ארוך יותר כפיטוי

7. שינויים בתקופת הביצוע עקב מספר קומות (לעומת הטבלה הנ"ל) למבנים בני 3 קומות - הפחתה של חודש אחד, למבנים בני 2 קומות - הפחתה של חודשיים.
4. למבנים בני 5 קומות ומעלה - תוספת של חודש אחד לכל קומה מעל ל-4. *הפליגה אינה ניתנת למבנים הב-קומתיים.*
8. הפרמיה תשולם אך ורק אם המיבנה ייבנה בביצוע הנדסי נאות. על המפקח מטעם החברה למלא דוח פיקוח עצמי בהתאם לנוהלי המשרד, והפיקוח העליון מטעם המשרד יאמת את דו"ח פיקוח עצמי. במקרה של חלוקי דעות בין המחוז והחברה לגבי איכות הביצוע, יפסוק מנהל מינהל הנדסה או סגנו.
9. זכאים לפרמיה מיבנים הנכללים בפרוגרמה 1990, וכן מבנים מהפרוגרמה הנוספת לעולים משנת 1989.
10. הפעלת בניה באתר תוך חודשיים ממועד הסיכום על הביצוע באגף נכסים ודיור (חתימה על חוזה מסגרת) תזכה את החברה במענק נוסף של 2000 ש"ח *ל"ח"ד.* הפעלה תוך שלושה חודשים תזכה במענק של 1000 ש"ח *ל"ח"ד.*
11. (הצעה). החישוב ייעשה לפי אתרים שלמים. חברה שתשלים חלק מהמיבנים בתקופה המזכה בפרמיה, ואילו חלק בתקופה של 17 חודשים ומעלה (בירושלים 19 חודש) תקנס בסכום של 4000 ש"ח/יח"ד לכל חודש פיגור החל מהחודש ה-17. סכום הקנס יופחת מהפרמיה המגיעה.

המפקח הפיקוח

האם מוגבל לזמן - יום תאריך
סיום למקצת 2

בברכה,
מ. מרחב
ס/מנהל מינהל הנדסה

- העתיקים:
- מנהל מינהל הנדסה
 - ס/מנהל בכיר (אמרכלות)
 - מנהל אגף פרוגרמות
 - מנהל אגף נכסים ודיור
 - חשב משב"ש
 - מנהל המרכז למידע
 - מנהל מח' תקציבים
 - מנהל אגף איכלוס
 - מנהל אגף בינוי ערים.

972 2 865820

TEL No. 972-2-865820

1 May 90 8:30 P.01



שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי

83N

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת רמנהל הכללי
01-05-1990
ירושלים

30 באפריל 1990

לכבוד
מר עמוס אונגר
המנהל הכללי
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

לעמוס שלום רב,

הכני מעביר אליך בזה את הצעתי לפתרונות דיור יעילים וזולים
לטווח הקצר, אשר פורטמה ב"ידיעות אחרונות" כיום 17 באפריל
1990.

הבינתי כי ההצעה לא נקלטה ב"לקט העיתונות" של המשרד ויוזכן כי
לא הגיעה לידיעתך.

בברכה,
ברי צ'רניאבסקי



שמות מקרקעין וישן כלכלי

17.4.90 יציאת ארנון

אין דירות אבל יש חדרים

ברי צ'רניאבסקי

למשק. חירות דיוור מיוכאות עולות פחות מבתים בייצור מסומי ומימנות רבה. אולם, לקחי העבר מלמדים, כי הוסיפות מהירה כמה שנות להעלות על הרעתו יש צורך להכשיר שמונים נרחבים, לפתחם ולהכין תשתית מתאימה ויטרה להצבת דירות בנות קומה אחת עד שתיים. יחד עם כן, משך החיים של דירות מיוכאות הינו קצר יחסית. כמיתרון דיוור ארעי, יבוא דירות הוא נוח יחסית אך יקר ביותר למשק.

השכרת חדרים בישראל מצויים משקי בית רבים בצפיפות דיוור נכונה. עליידי מתן תמריץ כלכלי ושכר דירות, יאר תו בעלי דירות כאלה להשכיר חדרים בדירותיהם. התמריץ לבעל הבית יתבטא כשכר של דירה, והוא לשכר של דירה דומה, כאשר היא ריקה. התמריץ לעולים הוא סיכסוך מחזית שכר הדירה. **דמוסטינצ'אל** יבוצע: 60 אחוז מן המשפחות החדשות גרות בדירות דיוור של נפש אחת לחדר או פחות. מתוכן, כ-430,000 משפחות מתגוררות בצפיפות של שני חדרים לחדר. להלן התנתים:

- כ-90,000 משקי בית מתגורר אדם יחיד בדירה בת 2 חדרים וחצי או יותר.
- כ-150,000 משקי בית מתגוררים שני אנשים בדירות בנות 3 חדרים ויותר. כ-45,000 דירות הן בנות 3 חצי חדרים ויותר.
- יש יותר מ-50,000 משקי בית, בהם מתגוררים שלושה אנשים בדירות בנות 3 חדרים וחצי ויותר.
- יש יותר מ-75,000 משקי בית בהם מתגוררים ארבעה אנשים בדירות בנות 4 חדרים ויותר. מהם: קרוב ל-25,000 הן דירות בנות 4 חדרים וחצי ויותר.
- לפי נתונים אלה מכיר להבית, כי הפוטנציאל הוא 210,000 עד 400,000 משקי בית בצפיפות דיוור נמוכה או נמוכה מאוד. חלק מן הבעלים ישכיר, בתמורה לשכר דירה מכיר, חדר או שניים למשך שנה עולים קטנות, לפחות לזמן קצר. אם ימומש רק 10% מהמלאי, תהיה בכך חוסמת של 30,000 פיתרונות דיוור לפחות לסווח הקצר. המבחן האמיתי של הצעה זו יהיה עליידי עריכתה לתוכנית האפי תה כביטור, אפשר לבצע דרישה, של כל משקי הבית המצויינים בהשכרת להרשמה זו יתרונות חסרות מול הפעלה תוכנית כמתי כונת של "שוק הפתוח", ללא הרשמה מראש. האווירה הנוכחית הקיימת לגבי העלייה והגדולה, מרעה כפיס נוח להפעלת ותוכנית

הצבת דוא שטאי מקרקעין ומכלול, כיוון בעבר המנהל המרכזי למידע ולתיעוד מבלי במשרד הביטוי והשיכון

תחילה: המסקנות. השכרת חדרים בדירות מאוכלסות היא, לרעיו, פיתרון הדיוור היעיל ביותר למרחק הקצר. זאת הצעתו לנוכח המיתרונות האפשריים האחרים. הבעיה היא שדורשים פיתרונות מיוחדים. כיצד אפשר לייצר מיתרונות דיוור במספר מוגבל ובזמן קצר האפשרויות ניצול מוגבר של דירות ריקות, שימוש כמיבנים שלא יוערו למגורים, יבוא דירות השכרת חדרים בדירות מאוכלסות. האפשרות האחרונה סומנת כחובה את הפוטנציאל הסביר והיעיל ביותר מכולן. נסקוד אותן אחת אחת:

דירות ריקות. דירות ריקות בבעלות פרטית באזורים עירוניים מבוקשים. שכר הדירה אשר עלה הועדה מס ההכנסה ל-10 אחוז בלבד על ההכנסות ממנו, גורמים לניצול מוגבר של דירות ריקות. יתכן, כי ביטול מחלת של המס על שכר הדירה יביא גם לחוססת קלה של דירות לאיכילוס. אולם, הפוטנציאל הכמותי - מספר הדירות הריקות - במיגור זה נראה קטן.

דירות ריקות בבעלות ציבורית: כירי, עמידר ו...עמיגור" יש כיום כ-8,000 דירות ריקות. חלקן נזקק לשיפוץ ולסני איכילוס. נהי ושיקמה כדאית לאור זמינותן של הדירות, אולם זמינות הדירות צמצן תלויה ביעילות הביצוע. לנוכח זאת נראה, כי מספר הדירות לאיכילוס בזמן הקרוב איננו רב.

דירות ריקות באזורים כפריים ובאזורים לא מבוקשים: חלק ניכר מדירות והכנסות נריקות מצוי באזורים כפריים, כערי פיתוח ובאזורים הרחוקים ממקורות תעסוקה, האם אפשר, או אף רצוי, לשכן שילם בבתיים משופצים במחירים למשל? בעינינו מוטלז לשפץ דירות ובתים אשר אינם ראויים למגורים במצבם הנוכחי. מתן תמריץ כלכלי לשיפוץ אלה יהיה חל למשק מעלתם של פיתרונות אחרים. יש לאתר את הדירות, אותן ראוי לתמרץ בשיפוץ, אולם, כפיכסם, לא נראה כי מספר זה יגיע כמות מספקת של פיתרונות דיוור.

מיבני ציבור. בנבחר החליט למצוא עדה נג, ידובר יותר יותר על הסבת מיבנים, מסודיים וחלי גם צדללים, לקליטת עד לים. בידוי כי זהו פיתרון רחוק שיש להימנע ממנו. כמידה האפשרי **יבוא דירות** כמבט ראשון נראה יבוא בתים פיתרון הכי טוב

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

התאריך 05/11	ס' אולגה, המנהל הכללי
תיק מס'	הח' הכלכלי

הנדון:

כנס בנושאי אג"ח - אג"ח פארק

ל-3

למס' 1010

לצד הכרה שבמדינת ישראל
 לביטחון הכלכלי - הקצאת משאבים
 למימון התוכנית הכלכלית
 בתחום הפיננסים, הקצאת משאבים
 אג"ח.

אנא ישיב את המסמך
 (צ"ח וצ"ר) לראש המועצה
 הכלכלית.

אשר

מס' 1010	מחלקת הכלכלה
02-05-1990	מחלקת הכלכלה
שליח	מחלקת הכלכלה

מחלקת הכלכלה

Handwritten notes and signatures:
 חתום: [Signature]
 מפקח: [Signature]
 ראש המועצה הכלכלית
 תאריך: 05/11

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ד' באייר התש"ן
29 באפריל 1990

לכבוד
פרופ' גרונאו
מכון פאלק
האוניברסיטה העברית
ירושלים.

א.נ.נ.

הנדון: מחקר בנושא צרכי ומדיניות השיכון נוכח הגידול בעליה

- ראשית, תודה על הזמנתכם להשתתפותנו בכנס. מפגשים מעין אלה תורמים ומפריים. לבקשתך, מפורטות בזה הערותינו להצעת המחקר שהוגשה ע"י ד"ר בורוכוב.
1. החומר שהעבר להתייחסותנו הינו למעשה סקירה של צרכי ומדיניות השיכון נוכח הגידול בעליה. לא ניתן היה להסיק מסקירה זו מהי הצעת המחקר ובמה מתכוונים להתרכז.
 2. העובדות והנתונים המוצגים בסקירה ידועים למעשה למקבלי ההחלטות במשרד הבינוי והשיכון. עם זאת, מתלבטת הנהלת המשרד בבעיות קשות, (שאפרטן בהמשך) הקשורות בגלי העליה הגדולים, שמימדיהם המדויקים אינם ידועים. הצעתי היא להעדיף ולהתרכז בבעיות אלו ובדומות להן על פני עיסוק במחקר כוללני, כי בכך עשויה אולי להיות תרומה מעשית לקובעי מדיניות.
 3. דוגמאות לבעיות כלכליות שיש לתת עליהן את הדעת בהקדם:
 - א. לפי נתונים המתקבלים לאחרונה ביחס למספר העולים המגיעים לארץ - נראה שזרם העולים הצפוי בקרוב עולה בגדלו על כל התחזיות. פירוש הדבר שמלאי הדירות הפנויות הקיים אוזל במהירות ויש צורך דחוף בפתרונות דיור מידיים בהיקף ניכר.
 - ב. אין אפשרות מידית אחרת, נראה שיהיה צורך בהבאת בתים טרומיים מחו"ל. השאלות המתעוררות -
- אילו סוגי בתים ליבא (הזולים ביותר או דוקא היקרים יותר שאורך חייהם ממושך)
- היכן להקימם

- מי ייבאם (חברות מקומיות שיטפלו גם ביבוא וגם בגביית שכ"ד מהדיירים; הממשלה)

- מי ידאג לתחזוקתם השוטפת, כדי להבטיח שלא יהרסו מידית ושלא יהפכו לשכונות שיקום עד להקמת בתי קבע.

יש לזכור שעלות פתרון זה הינה יקרה מאחר ולא ברור אם ניתן לעשות שימוש חוזר בבתים אלה ובכל מקרה יהיה צורך בפתרון דיור נוסף - פתרון קבע.

ב. בכוונת המשרד לתת תמריצים לקבלנים לכל יחידת דיור, אם יצמצמו את משך הבניה לשבעה עד חמישה עשר חודשים. מדובר בתמריצים מאסיביים, שינתנו לקבלנים הבונים במסגרת הפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון.

המטרה - המרצת הקבלנים לצמצם משך הבניה, שלדעת גורמים שונים, מעוכבת כיום במכוון מסיבות שונות (מימוניות וספקולטיביות - כגון צפיות לעליה נוספת במחירי דירות), ועידודם לשלב בניה מתועשת ולשפר שיטות ארגון ותכנון הבניה. התוצאה הצפויה, מלאי גדול יותר של דירות גמורות מוקדם יותר (והקטנת הצורך ביבוא בתים).

השאלות המתעוררות:

- האם התמריץ אכן אפקטיבי?

- האם לתמרץ את כל סוגי הדירות הנבנות כיום או רק דירות קטנות עד 3 חדרים? (התערבות כזו פירושה שלממשלה ידע טוב יותר מאשר לקבלנים מהם הצרכים והביקוש בשוק מבחינת גדלי הדירות. התערבות זו עלולה אף לעכב את הפעילות השוטפת של הקבלנים).

- מדוע לתמרץ בנושא זה רק את הקבלנים הבונים במסגרת הפרוגרמה ולא לתמרץ קבלנים בשוק הפרטי - כאשר המטרה היא הגדלה מהירה של מלאי הדירות הגמורות? (מצד אחד קיים החשש שע"י כך ינתן תמריץ לדירות יוקרה - גם קטנות; מצד שני, כל תמריץ שיגדיל את מלאי דירות הקבע יחסוך עלויות הכרוכות ביבוא בתים).

ג. יצירת בקושים לדירות הנבנות ע"י הקבלנים - התמריצים שבכוונת המשרד להציע לקבלנים (שסוג אחד מהם הוזכר לעיל) באים להגדיל את מספר התחלות הבניה מצד אחד ואת מספר הדירות הגמורות מצד שני, וזאת כדי לענות על צרכי הדיור של המשק (עולים וותיקים).

עם זאת, יש לזכור שעדיין לא נוצרו ביקושים לדירות אלו. העולים המגיעים לארץ הינם חסרי אמצעים וחסכוניות משלהם, כך שיש להעמיד לרשותם אשראי בהיקף רב (כמעט מלוא מחיר הדירה) ובסבסוד ניכר (במיוחד חשוב להקטין את גובה ההחזרים החודשיים בשנים הראשונות לשהותם בארץ).

השאלות -

מהי הדרך היעילה ביותר להגדיל ביקושים?

הגדלת סיוע לעולים בלבד, כאשר בעיות רבות עדיין אינן פתורות לגביהם (כגון, ידיעת שפה, קיומה של תעסוקה ומקום מגורים רצוי) - עשויה לא להיות מספיקה להשגת המטרה. כמו-כן, עשויים להיווצר מתיחויות וניכור חברתי בין עולים וותיקים.

יתכן והגדלת סיוע דוקא לזכאים ותיקים (זו"צ ואחרים) ואף ללא זכאים (כגון: בעלי דירה ללא מצוקה) עשויה לתרום להשגת מטרה זו טוב יותר. העולים ימצאו פתרונם, בחלקם, ע"י רכישת הדירות שתתפנינה ע"י וותיקים.

ד. עפ"י נתונים שונים מסתבר שבקרב העולים גבוה, יחסית, משקלם של קשישים, של נכים וכן של משפחות חד הוריות.

מהו פתרון הדיור המתאים לקבוצות אלו? קיים חשש שחלקם הגדול לא יוכל לעמוד בפרעון משכנתא לרכישת דירה ויהיה צורך בפתרונות חלופיים (הוסטליים)?

היכן צריכה לפעול היזמה הפרטית בתחומים אלה ומה צריכה להיות מידת ההתערבות הממשלתית ובמה?

ה. היכן לבנות לעולים - במרכז, בפריפריה? מה צריכים להיות הקשרים בין פיזור אוכלוסייה; פיזור תעסוקה, רשת הכבישים וכו'.

ו. חשוב לזכור שלפתרונות נאותים ויעילים לעולים עשויה להיות השלכה חברתית וכלכלית גם על תרומתם העתידית של העולים לפעילות המשקית, בכך שיעדיפו להשאר בארץ על פני חיפוש אלטרנטיבות.

4. כאמור, הבעיות שהעלו לעיל הן רק חלק ממכלול נושאים שאנו עוסקים בהם. נראה לי שצוות חוקרים המתמצא בענף הבניה עשוי לעזור בפתרון בעיות אלה.

נשמח להפגש עמכם לדון בנושאים אלה ובאחרים וכן לקבל הסברים ביחס לחלק מהנתונים המופיעים בסקירתכם, שאינם ברורים לי די הצורך.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר

מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: המנהל הכללי, מר עמוס אונגר
ד"ר א. בורוכוב, אוניברסיטת ת"א
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיור

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ד' באייר התש"ן
29 באפריל 1990

לכבוד
מר עוזי גדור
מנ"ל האגף לשירותי קליטה
משרד הקליטה
ירושלים.



א.נ.נ.

הנדון: נתונים סוציו-כלכליים על עולים חדשים

1. אשמח לקבל בהקדם נתונים סטטיסטיים שהופקו על ידיכם על עולים (א) סיכום ל-1989 (ב) סיכום לחודשים הראשונים של 1990.

הנתונים החשובים לנו במיוחד הינם:

- הרכב העולים לפי קב"גיל ומין
- מספר משקי בית וחלוקתם לפי מצב משפחתי של משק הבית
- התפלגות משקי בית לפי גודל משפחה (עם הבחנה בין קשישים וזוגות ללא ילדים)
- התפלגות העולים לפי משלח יד
- התפלגות משקי בית לפי ישוב שאליו הופנו.

נתונים נוספים שלדעתכם עשויים לתרום לנושאי שיכון ודיור.

2. מספר העולים שהגיעו (א) ב-1989 (ב) בחודשים הראשונים של 1990-לפי סוג פתרון הדיור: מרכז קליטה; קליטה ישירה; פתרונות אחרים.

3. אודה אם תשלחו אלינו נתונים אלו, המופקים על ידיכם ממילא, גם לחודשים הבאים.

הנתונים אמורים לסייע לתהליך קבלת החלטות בכל הקשור לסיוע בדיור ע"י הנהלת משרד הבינוי והשיכון.

בתודה ובברכה,

רחל הולנדר

מנהלת המרכז (בפועל)

העתק: המנהל הכללי, מר ע. אונגר
גב' דבורה טורק, משרד הקליטה

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, כ"ב בניסן התש"ן
17 באפריל 1990



אל: גבי עליזה חפצדי, מנהלת לשכת השר
מאת: גבי רחל הולנדר, מנהלת המרכז למידע

שלום רב,

Handwritten signature and initials

הנדון: תשובה לשאילתא ישירה מס' 621 מיום 28.3.90
של ח"כ שושנה ארבל - אלמוזלינו
מכתבך מיום 4.4.90

להלן תשובותי לסעיפים 1-2 בשאילתא. על יתר השאלות תנתן תשובה ע"י גבי צימרמן.

1. א. כיום נמצאות בשלבי בניה שונים כ-40,000 יחידות דיור, חלקן מכורות. יש לזכור שכאשר יעברו רוכשי הדירות שבבניה להתגורר בדירותיהם, תתפנה דירה מקבילה לאכלוס חוזר (למכירה או להשכרה).
- ב. בשנת התקציב 1989/90 הותחל בבנייתן של כ-22,000 יחידות דיור. מספר התחלות הבניה הציבורית הגיע לכ-5800 יח"ד. זהו גידול של כ-58% לעומת מספר התחלות הבניה בשנת תקציב קודמת. בהתחלות הבניה הפרטית חלה ירידה לעומת שנה תקציבית קודמת (כנראה 16,000 יח"ד השנה בהשוואה ל-17,650 יח"ד בשנה קודמת).
2. עד ה-31.12.90 אמורה להסתיים בנייתן של 22,000 - 23,000 יח"ד לפחות. בכוונתנו להעניק בקרוב תמריצים מאסיביים לקבלנים - הבונים במסגרת הפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון - שיצמצמו באופן משמעותי את משך הבנייה. להערכתנו, כתוצאה מכך, מספר הדירות שבניתן תסתיים במשך שנת 1990 יהיה גבוה במדה רבה מהמצויין לעיל.

ב ב ר כ ה,
רחל הולנדר
רחל הולנדר
מנהלת המרכז (בפועל)

העתק: המנהל הכללי

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY



ירושלים, ב' בניסן התש"ן
28 במרץ 1990

חבר הכנסת

הכנסת

BEH.81_IEHS_LAKV:DM

אל שר הבנוי והשיכון
מאת ח"כ שושנה ארבלי-אלמוזלינו

Handwritten notes:
מל"מ / מל"מ
מל"מ / מל"מ
מל"מ / מל"מ

שאלתא וְעוֹלָה

הנושא: התחלות בניה לעולים חדשים

על פי ידיעות שנמסרו לי קיים פיגור גדול בהתחלות בניה המיועדות לעולים חדשים והבטחת קורת גג לזוגות צעירים.

ברצוני לשאול את כבוד השר:

1. כמה דירות נמצאות בבניה ב-1.3.90
2. כמה דירות בנייתם תסתיים עד 31.12.1990
3. כמה דירות תתחיל בנייתם מ-1.4.1990
4. לאלו מטרות מיועדות הדירות שיבנו, כמה מהן מיועדות לעולים חדשים לזוגות צעירים למפוני שכונות ולשוק החופשי.
5. באילו ישובים יבנו הדירות.
6. האם קיימת תכנית לבנית דירות בהתישבות העובדת המיועדות לקליטת עליה.



ח"כ שושנה ארבלי-אלמוזלינו

*
 הכנסת ה-12
 שאילתה ישירה
 מספר : 621
 נרשמה ב : 3400
 תשובה עד : 2400

אלו:	המנהל הכללי	התאריך:	19/4/50
מאת:	כהן הנצי"ר	תיק מס':	

הנדון:

כנס למחקרים ובנין בקהילה יציבה - אכ"ן
פולטיק

למס ששים,

מצוב מסר היום זכרם של

מסע אכ"ן פולטיק.

מסע השלש, נאדבה " שרה

צמחאן זגשג בקבוצה הלארציונים.

אני מקום אגשג בארביה הציונים

כנסי.

בכרם

כהן

המרכז לפיתוח
על שם פנחס ספיר

המכון למחקר כלכלי
ע"ש מוריס פאלק

פורום למדיניות כלכלית
ע"ש פנחס ספיר

"קליטת עלייה המונית - 1990"
כנס מוקדם

האוניברסיטה העברית, גבעת רם, בית בלגיה, חדר 05

סדר היום

יום א' 22 אפריל

החכנסות 8:45-9:00

מושב ראשון - יו"ר: פרופ' ראובן גרונאו, האוניברסיטה העברית,
מנהל הפורום

9:00-10:15

עלייה המונית ומדיניות הרווחה
פרופ' יעקב חביב, האוניברסיטה העברית ומכון ברוקדייל
מר חיים פקטור, מכון ברוקדייל

מתדיינים: פרופ' חיים ברקאי, האוניברסיטה העברית
מר יעקב קופ, מנהל החקר, המרכז לחקר המדיניות החברתית
מר רפאל רוטר, מנכ"ל קופת חולים "מכבי"

10:15-10:30 הפסקת קפה

10:30-11:45

עלייה המונית ומדיניות פיזור האוכלוסין בישראל
פרופ' דוד פינס, אוניברסיטת תל-אביב

מתדיינים: מר מאיר גרון, מנהל האגף לפרוגרמות, משרד הפנים
פרופ' עודד הוכמן, אוניברסיטת בן-גוריון
מר מאיר ניצן, ראש עיריית ראשון-לציון

11:45-13:00

צרכי ומדיניות השיכון בעקבות עלייה המונית לישראל
ד"ר אליהו בורוכוב, אוניברסיטת תל-אביב

מתדיינים: מר משה בר-נתן, מחלקת המחקר, בנק ישראל
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודירות, משרד השיכון
מר שלמה שטנר, יועץ כלכלי

13:00-14:00 ארוחת צהריים

מושב שני - יו"ר: מר אברהם הרמן, נגיד האוניברסיטה העברית
וסגן יו"ר הוועד המנהל, פורום ספיר

14:00-15:15 ההשלכות המקרו-כלכליות של עלייה המונית
ד"ר צבי הרקוביץ, אוניברסיטת תל-אביב
ד"ר ליאורה מרידור, סגנית מנהל מחלקת המחקר, בנק ישראל

מחדיינים: פרופ' אסף רזין, אוניברסיטת תל-אביב
מר ויקטור מדינה, יועץ כלכלי
ד"ר מאיר סוקולר, סגן מנהל מחלקת המחקר, בנק ישראל

15:15-16:30 מסגרות ארגוניות לקליטת עלייה המונית
ד"ר אליעזר לשם, אוניברסיטת בן-גוריון

מחדיינים: מר יהודה דומיניץ, לשעבר מנהל מחלקת העלייה והקליטה
בסוכנות היהודית
פרופ' אברהם פרידמן, האוניברסיטה העברית

יום ב', 23 אפריל

מושב שלישי - יו"ר: פרופ' אלחנן הלפמן, אוניברסיטת תל-אביב,
סגן מנהל הפורום

9:00-10:15 קליטה בתעסוקה של עלייה המונית
ד"ר קרנית פלוג, מחלקת המחקר, בנק ישראל
פרופ' גור עופר, האוניברסיטה העברית
גב' ניצה קלינר-קסיר, מחלקת המחקר, בנק ישראל

מחדיינים: פרופ' צבי זוסמן, אוניברסיטת תל-אביב
מר שמואל סלבין, מנכ"ל משרד העבודה והרווחה
ד"ר רות קלינוב, האוניברסיטה העברית

10:15-10:30 הפסקת קפה

10:30-11:45 קליטת עלייה במוסדות ההשכלה הגבוהה
ד"ר מארק גודשטיין, אוניברסיטת בן-גוריון
פרופ' יורם וייס, אוניברסיטת חל-אביב
פרופ' דן עמיר, אוניברסיטת חל-אביב

מתדיינים: פרופ' יורם בן-פורת, רקטור האוניברסיטה העברית
פרופ' יעקב זיו, יו"ר הוועדה לחכנון ותקצוב של המועצה
להשכלה גבוהה

11:45-13:00 המלצות למדיניות המיסוי לטיפול בעלייה ההמונית
ד"ר שלמה יצחקי, האוניברסיטה העברית

מתדיינים: מר יורם גבאי, הממונה על מינהל הכנסות המדינה,
משרד האוצר
פרופ' שלמה מיטל, הטכניון

5 באפריל 1990



ב'נ'

לכ' גב' רחל הולנדר
המרכז למידע וניתוח כלכלי
משרד הבינוי והשיכון
י ר ו ש ל י ם

הנדון: סקר תנאי דיור

בהמשך לשיחתנו הטלפונית מיום 1 באפריל 1990 - מובאת להלן, בקוים כלליים, תכנית לבצוע סקר חדש על תנאי הדיור של משקי הבית כנספח לסקר כח אדם השוטף (סכ"א). ביצוע הסקר כנספח לסכ"א יאפשר לקבל חוליה נוספת בשרשרת הסקרים הדומים, שבוצעו בעבר בתחום זה.

א. כללי

הסקר המיוחד האחרון בו נחקרו תנאי הדיור של משקי הבית, נערך בשנת 1978. נתונים בתחום זה נאספו גם במפקד האוכלוסין והדיור 1983, ואלה הם הנתונים "המעודכנים" ביותר שקיימים היום. נתונים מן המפקד הבא לא יהיו זמינים, כנראה, לפני שנת 1994; והתגברות העלייה לארץ ממחישה את ההפחתה המהירה בערכם של הנתונים הישנים. לכן, מוצע לערוך סקר חדש על תנאי הדיור, ולהלן הצעה של מסגרת כללית לסקר.

ב. יתרונות וחסרונות לעריכת הסקר כנספח לסכ"א

עריכת הסקר כנספח לסכ"א מאפשרת לקבל את כל היתרונות הנובעים ממערכת קיימת, כמו: מדגם שממילא "רץ" בשדה, כח-אדם קיים לביצוע עבודת הראיון (ולכן גם עלות שולית במה שנוגע למחיר הראיון). לכך מתלווים גם חסרונות - עבודת השדה תוכל להתבצע כאשר סכ"א "פנוי" לנספח זה; כמות השאלות מוגבלת יחסית; והסקר מספק ממצאים בעיקר ברמה הארצית ולקבוצות גדולות (כמו הערים הגדולות) - ללא אפשרות לפירוט גיאוגרפי.

ג. אוכלוסיית הסקר

אוכלוסיית הסקר, תכלול את כל אוכלוסיית משקי הבית בארץ; פרט לקיבוצים, מוסדות ובדווים.

ד. תקופת הסקר

תקופת הסקר תלוייה, כמובן, במועד בו ייערך הסקר כנספח לסכ"א. הרבע השלישי של סכ"א 1990 פנוי, אך יש להקדיש זמן לתיכנון הסקר ולהכנות; ולא סביר שאפשר יהיה לבצעו במועד הנ"ל. שלושת הרבעונים הבאים של סכ"א "תפוסים" על-ידי נספחים אחרים, ולכן המועד הנראה אפשרי לביצוע הסקר הוא הרבעון של יולי-ספטמבר 1991. במקרה זה יהיו הממצאים זמינים בתחילת 1992.

ה. המדגם ושיטותיו

גודל המדגם הצפוי, הוא כ-9,000 משקי בית, שהוא - בקירוב - מספר משקי הבית המתקבל ברבעון אחד של סכ"א, בניכוי "נפל" מסוים. המסגרת לדגימה ושיטות המדגם ו"הניפוח" נגזרות, כמובן, מן הנהוג בסכ"א. תאור השיטות מופיע בפירוט של סכ"א ולא נפרטן כאן.

ו. נושאי החקירה

הנושאים המוצעים לחקירה בסקר הם כמו בסקרים הקודמים: צפיפות הדיור, צורת הבעלות על הדירה, קיום שירותים בדירה, ערך הדירה, שכר דירה, משך השהיה בדירה. ברור כי יש מקום לבדוק חקירת נושאים אחרים, בנוסף או במקום חלק מהנושאים הנ"ל. מובן כי כל המידע הנ"ל יעובד לפי תכונות משקי הבית, כפי שהן מתקבלות בסכ"א.

ז. שיטת איסוף הנתונים

כאמור, מוצע כי נתוני הסקר ייאספו על-ידי פוקדי סכ"א בשאלון אשר "יוצמד" לשאלון הרגיל של סכ"א.

ח. עיבוד הנתונים

בשלב הראשון - לאחר הפקידה - החומר יעבור עריכה, קלידה ובדיקות לוגיות. בעבר, היה נהוג כי תהליך זה יהיה נפרד מהתהליך המקביל בסכ"א - מסיבות שאינן תלויות בסקרי תנאי הדיור. ההנחה היא שכך יהיה גם בסקר החדש. בשלב הבא יתקבלו הנתונים הסופיים לכל משק בית על-ידי זיווג הקובץ של הסקר, כפי שהתקבל בשלב הראשון, עם הקובץ של סכ"א. סביר כי יהיה נפל מסויים בין הסקר ובין סכ"א, בגלל סירוב או בגלל בעיות בעיבודים; ולכן יהיה צורך "לתקן" את המשקלות בסקר.

בשלב האחרון יבוצעו הליווחים של הסקר.

ט. לוח זמנים משוער

אם הפקידה של הסקר תיערך ברבעון השלישי של סכ"א 1991, נוכל לבצע את העיבודים בחודשים נובמבר 1991 - ינואר 1992, כך שבמהלך פברואר-מרץ 1992 יוכלו להיות בידינו הלוחות של הסקר.

ז. אמדן תקציבי

בהסתמך על נסיון העבר בלבד, ללא בדיקה מחודשת לפי מרכיבים, מוערך שעלות ביצוע סקר תנאי הדיור תסתכם ב-70,000 עד 75,000 ש"ח לערך. בסכום זה נלקחה בחשבון רק השתתפות סמלית בעבודת השדה, אך סביר שיהיה צורך בהתחשבות מדוייקת יותר. כן יש להדגיש כי הסכום האמור הוא אמדן ראשוני בלבד, הבנוי על הנחה - לא לגמרי מציאותית - שמרכיבי ההוצאה "הפיזיים" יהיו זהים לאלו של הסקר הקודם (כך, לגבי מספר המקרים במדגם ברור כי יש שינוי).

ז"א. סיכום

התכנית שהובאה לעיל הינה ראשונית ולכן לא בהכרח מדוייקת בכל הפרטים. הצעה מפורטת יותר - שתכלול טיוטת שאלון, פירוט תהליכים, בדיקה עם יחידות אחרות בלשכה לסטטיסטיקה וכדומה - תוכן רק לאחר הבהרה הן של נושאי החקירה והן של האפשרות העקרונית להקצות תקציב מתאים. מצורפים כאן, לבקשתך, שאלון של סכ"א וצילום מן השאלון של סקר תנאי הדיור מ-1978.

ב ב ר כ ה ,



ג' בורשטיין

הגף לכספים וצריכה
הלשכה לסטטיסטיקה

העתקים:

מר ז' אונגר - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
פרופ' מ' סיקרון - הסטטיסטיקן הממשלתי

✓

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, י' בניסן התש"ן
5 באפריל 1990

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת רמנהל הכלכלי
08-04-1990
ירושלים

מ"כ

אל: מר יוסי מרגלית, ראש המינהל לבניה כפרית

שלום רב,

הנדון: התחלות בניה בבניה הכפרית

1. אודה לך אם תעביר אלינו בהקדם נתונים על מספר התחלות בניה במסגרת הבניה הכפרית בכל אחת מ-4 שנות התקציב האחרונות.
על הנתונים לכלול חלוקה לפי מחוזות. חשוב שתהיה הבחנה בין בניה במסגרת האגודות (לפי מחוזות) לבין יתר התחלות הבניה.
2. אנא צינו את המקור ממנו ניבנה כל אחד מהנתונים (אגודות, קבוצים, יתר התחלות הבניה).
3. אם יש הבדל בנתונים ו/או במקור הנתונים שתעבירו אלינו לבין אלו שנמסרו על-ידיכם ללמ"ס - ציינו עובדות אלו בפנינו.
הנתונים נחוצים לצורך השוואת ההבדלים בהתחלות הבניה על פני זמן וכן לצורך בדיקות שונות.

בברכה,
רחל הולנדר
מנהלת המרכז (בפועל)

העתק: המנהל הכלכלי, מר ע. אונגר
גב' ע. דרייפוס, המינהל לבניה כפרית
גב' מ. שערי, כאן

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח וכלכלי

תש"ן 1990 בניסן באפריל ו' 1



לכבוד
מר זאב קרישר
מנהל מחלקת העבודה והשכר
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
י ר ו ש ל י ם

א.נ..

הנדון: סקר דירות ריקות

בישיבה שהתקיימה אצל מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מר עמוס אונגר, בהשתתפות ד"ר מ. סיקרון ב - 18.3.90 הועלה, בין היתר, נושא סקר הדירות הריקות וחשיבותו למשרד הבינוי והשיכון.

בישיבה סוכם:

- א. ינתנו למשרד הבינוי והשיכון התפלגויות נוספות על אלו הניתנות כיום מתוך הסקר (כגון: משך זמן X איזור גאוגרפי; סיבות להיות הדירה ריקה X משך הזמן). חתכים אלו נדרשים לאורך זמן.
- ב. נושא הדירות הריקות דחוף לאחרונה עקב גלי העליה המגיעים לארץ. חשוב לבדוק אפשרות הקדמת משלוח הנתונים הרבע שנתיים (עד כה לא קבלנו נתונים לרבעון האחרון של 1989).
- ג. משרד הבינוי והשיכון יבדוק יחד עם הלמ"ס אפשרות שיפורים ותוספות בסקר.

אודה אם תיצור איתי קשר בהקדם לדיון בשני נושאים אלה.

בכבוד רב,
רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: ד"ר מ. סיקרון - הסטטיסטיקן הממשלתי
מר עמוס אונגר - המנהל הכללי - כאן ✓