מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

נושא: ביטוי ישראלי

מחלקה: מיוחד

ביטוי על פעולות משב"ש (ל)

אוקטובר נובמבר 90

1/10/90 - 27/11/90

תיק מס': 41190/3

מצבקיים

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
יחידת המיחשוב

ירושלים, 27 בנובמבר 1990

לכבוד

ועדת היגוי - מגזר פיזי

הנדון: תיק נתוח מצב קיים - התקשרויות

1. פרויקט התקשרויות בוצע במסגרת תוכנית האב למחשוב וכרגע נמצא בעיצומו של האפיון ולאחר גמר שלב ניתוח מצב קיים.

2. במסגרת הפרויקט בוצעו הפעילויות הבאות:

   א. לימוד נוהלי המשרד.
   ב. למוד הוראת תכ"מ.
   ג. למוד מערכות מידע קיימות.
   ד. למוד חומר רקע מתכנית האב.
   ה. בצוע כ- 120 ראיונות במשרד הראשי ובמחוזות.
   ו. הכנת תיק תאור ונתוח מצב קיים.

3. בהזדמנות זאת אבקש להודות לכל אותם גורמים במשרד/מחוזות שתרמו לנו מזמנם ועזרו לנו לבצע את משימתנו.

4. אבקש להודות במיוחד לחברי הצוות ביחידת המיחשוב: כרמית לוי, שושי ויינשטיין.

5. מוגש לכם תקציר מסמך ניתוח מצב קיים למערכת התקשרויות.

6. את פרק ב', שהינו פרוט כל אחד מסוגי ההתקשרות לפי הסעיפים המפורטים בתוכן, ניתן לקבל לפי בקשה.

7. הנך מתבקש לעיין בחומר ולהחזיר אלי את הערותיך במידה וישנן.

ב ב ר כ ה

עופר שוויקי

מנהל הפרויקט

העתק: מר חיים יודלביץ - סמנכ"ל בכיר
מר נחמן ליס - יחידת מיחשוב
גב' עדנה גביש - יחידת מיחשוב

תיק מצב קיים - תוכן

פרק א: 1. **תאור המערכת ותיחומה**

פרק ב: **תאורי תהליכים ונתונים** (לגבי כל אחד מסוגי התקשרויות)

לדוגמא:

1. חוזי תכנון - 1.1 תאור תת המערכת

1.2 סביבת המערכת

1.3 מילון מושגים

- 1.4 זרימת מידע לוגית D.F.D

- 1.5 טבלת התמרות

- 1.6 טבלת אפיקי מידע

1.7 מאגרי מידע

- 1.8 זרימת מידע פונקציונלית

1.10 סביבה טכנולוגית

1.11 תצורה ציוד קצה

- 1.12 נספחים (דוגמאות, טפסים וכו')

- 1.13 בעיות

2. בניה ישירה - 2.1 תאור תת המערכת

2.2 - 2.13 כנ"ל

פרק ג: **מבוא לחקר ישימות**

1.1 ריכוז שאלות פתוחות.

1.2 הצגת כווני פתרון כללים.

פרק א'

תאור המערכת ותיחומה

1. יעדים.

1.1 הלקוח.

1.1.1 כללי.

- למעשה, רוב היחידות במשהב"ש קשורות בצורה כלשהיא לתהליך היצירה והביצוע של התקשרויות.
- ישנן יחידות אשר יוזמות ומבצעות התקשרויות באופן ישיר.
- כמו כן ישנן יחידות אשר משתתפות בתהליך ההתקשרויות באופן עקיף ורק מסייעות לתהליך או נהנות מפרותיו.
- התקשרות על כל סוגיה מהווה בסיס לכל הפעילות בכל התהליכים של כל יחידות משהב"ש.
  ללא הפעילות של יצירת וביצוע התקשרות לא יתבצעו תהליכים רבים בארגון.

1.2 יעדי המערכת ומטרותיה.

1.2.1 יעדי המערכת.

יעדי המערכת כפי שהוגדרו במסגרת תוכנית אב.

- תמיכה בתהליכי עבודה הקשורים לניהול התקשרויות החוזים עם גורמי חוץ.
- מתן כלי למעקב אחר **ביצוע עבודות גורמי החוץ.**
- מתן כלי לבקרת ובדיקת חשבונות של גורמי חוץ.
- מתן כלי אינטגרטיבי שישתלב במערכות אחרות במשרד, מצד אחד לפרוגרמה ומצד שני למערכת הכספית.
- הקמת מחירון לעבודות בניה, פיתוח ואחזקה.

1.2.2 תועלות צפויות מביצוע הפרוייקט.

- מתן כלי לריכוז מידע זמין ועדכני במחוזות ובמשרד הראשי על מועדי חוזים, התקדמות העבודה, חישובי כמויות בחשבונות.
- מתן כלי ליצירת אינטגרציה בין מערכות המידע: פרוגרמות, התקשרויות, כספיות.
- מתן כלי קל ונוח לבקרה והעלאת תפוקות המושגות מהתקציב, ומנותני השרותים.
- מניעת תשלומים כפולים קנסות ריבית, פיגורים שלא לצורך.
- כלי לפקוח יעיל על בצוע עבודות המשרד הנמסרות לגורמי חוץ.
- **כלי יעיל ליצירת** אומדנים והערכות מחיר של עבודת המשרד.

הערה:

התועלות הישירות והעקיפות של פרוייקט התקשרויות יקבלו את ביטויים המלא אך ורק כאשר תעשה האינטגרציה המלאה הדרושה עם מערכות אחרות במשהב"ש.

1.3 מערכות מידע משיקות

פרוגרמות -

קבלת נתונים מפרוגרמות על הפרוגרמה המתוכננת, פעילויות ולוחות זמנים.
מסירת מידע לפרוגרמות על התקשרויות וכן על התקדמות ביצוע.

כספית -

קבלת מידע מכספית על ספקים והסטטוס שלהם, חשבונות ותשלומים בפועל, נתוני תקציב.

מסירת מידע על התקשרויות חדשות, הוראות שינוי חשבונות מאושרים לתשלום.

רכוש -

קבלת מידע על התקשרויות שנעשו עם גורמים האחראים על הרכוש (אחזקה, שיפוץ וכו'). וכן על כתב העברת רכוש.

מסירת מידע על המצב של אותם התקשרויות, חשבונות תקציב וכו'.

1.4 משתמשים

1.4.1 כללי

ניתן לחלק ל- 3 סוגים ראשיים של משתמשים.

המעגל הפנימי: משתמשים ישירים, יוזמים ומבצעים התקשרויות

- אגף תכנון והנדסה.
- מנהל לבניה כפרית - אגף תכנון וביצוע.
- מנהל לבניה כפרית - אגף פרוגרמות.
- מחוזות משהב"ש.
- מנהלי פרוייקטים.
- אגף לשיקום שכונות.
- אגף לתכנון ובינוי ערים.
- אגף פרוגרמות.
- יחידת מיחשוב.
- אגף נכסים ודיור.
- אגף אמרכלות.

המעגל המורחב: משתמשים עקיפים יש להם זיקה להתקשרות מזינים ומוזנים מן המעגל הפנימי.

אגף כספים
מרכז למידע
אגף פרוגרמות

גורמים חיצוניים - המוסרים קלט ומקבלים פלט מהמערכות.

1.4.2 תרשים כללי של סביבת מערכות ההתקשרויות (בעמוד הבא).

E1
W1
W2
W3
W4
W5

1.4.3 ערוצי המידע במערכות התקשרויות.

להלן קשרי המידע הקיימים במערכות התקשרויות.

ערוצים לגורמים חיצוניים

E1 ספקים (קבלנים / מתכננים)

מקור לקלט: מידע על פרטי התקשרויות, התקדמות עבודה, חשבונות.

פלט: פרטי חוזה, דרישות לשינויים (הוראת שינוי).

ערוצי מידע עם גורמים במעגל מורחב

W1 אגף פרוגרמות

מקור לקלט: מידע על פרוגרמת פיתוח ובניה.

פלט: מידע על התקדמות לצורך מעקב ביצוע מול תכנון.

W2 אגף נכסים ודיור

מקור לקלט: מידע על פרוגרמה לבניה יח"ד.

פלט: מידע על התקדמות לצורך מעקב ביצוע מול תכנון.

W3 אגף כספים

מקור לקלט: מידע על ספקים וסטטוס שלהם, חשבונות ותשלומים בפועל, תקציב.

פלט: מידע על חשבונות מאושרים לתשלום, חוזים חדשים, הוראות שינוי.

W4 אגף אמרכלות

מקור לקלט: מידע התקשרויות אחזקה, אספקה.

פלט: מידע על התקדמות לצורך מעקב.

W5 מרכז למידע

מקור לקלט: דרישות לחתכים ונתונים סטטיסטיים.

פלט: חתכים ומידע על התקשרויות, התקדמות וכו'.

1.5 תת מערכות

חלוקת המערכות לפי סוגי ההתקשרויות

1. הפעלת התכנון - עירוני
2. הפעלת התכנון - כפרי
3. פק"ע - חוזים הנחתמים במחוז
4. בניה ע"י רשויות מקומיות - כפרי
5. הזמנות לרשויות מקומיות - עירוני - הזמנות מהמחוז
6. הזמנות לרשויות מקומיות - עירוני - הזמנת אגף פרוגרמות
7. הזמנות לרשויות מקומיות - שיקום שכונות פיזי
8. הפעלת הביצוע בחברות משכנות - עירוני - חוזה מסגרת
9. הפעלת הביצוע בחברות משכנות - עירוני - חוזה ספציפי וממון חלקי
10. הפעלת הביצוע בחברות משכנות - עירוני - חוזה ממוש רכישה
11. בניה ישירה - עירוני
12. בניה ישירה - כפרי
13. מנהלי פרויקט - ש"ש פיזי וחברתי
14. מנהלי פרויקט - הנדסיים
15. הזמנות בתקציב רגיל - פרסומים
16. הזמנות בתקציב רגיל - הדרכה
17. הזמנות וחוזים בתקציב רגיל - בנא"מ
18. הזמנות וחוזים בתקציב רגיל - מחשב
19. חוזים בתקציב רגיל - יועצים
20. חוזים בתקציב רגיל - סקרים ומחקרים
21. חוזים בתקציב רגיל - ש"ש חברתי
22. אחזקת דירות - נכסים ודיור
23. שיפוץ דירות - נכסים ודיור

1.6 בעיות

נציג להלן בעיות משותפות וחוזרות בכמה סוגי התקשריות.

1.6.1 בעיות במידע

1. מתבצע עדכון כפול של נתונים לכמה מערכות הדבר גורם בזבוז זמן וחוסר התאמה במידע המתקבל מאותם מערכות.

2. חוסר קשר בין מערכות (פרוגרמה - התקשרות, התקשרות - כספית) יוצר קושי במעקב על פעולות ברצף: תכנון מול ביצוע.

3. חוסר מידע בין הפעילות הנעשית במחוזות לנעשה במשרד הראשי ולהיפך גורם לבזבוז זמן, ברורים, וחוסר התאמה במידע.

1.6.2 בעיות בתהליך

הצוות איתר מספר תהליכים דומים אשר ניתן יהיה לשלבם לתהליך אחד.
בחלק מן המקרים האחוד דורש שינוי נהלי עבודה - הצוות ימליץ על אותם שינויים.

לדוגמא: הזמנות תקציב רגיל - בנא"מ.
והזמנות תקציב רגיל - מחשב.

1.6.3 **ריכוז בעיות**

להלן ריכוז הבעיות / נזקים / דרישות כפי **שהופיעו ברוב סוגי ההתקשרויות.**

בעיה	נזקים	דרישות
1. חשוב התיקרות ידני ובעיה באסוף הנתונים לצורך החשוב.	בזבוז זמן על חשובים והצגת נתונים. וטעויות בחישוב.	חישוב הצמדות ממוחשב קישור למערכות העובדות עם טבלאת מדדים לצורך קבלת הנתונים בזמן.
2. קושי בחזוי מחיר סופי לעבודה (התייקרויות).	קושי בהפעלת התקציב השנתי. טיפול בחריגות מהתקציב בסוף שנת הכספים עקב צפי שגוי	חשוב תחזית שנתית של ההתייקרויות ממוחשבת.
3. מעקב אחרי חשבונות עבור עבודה.	קושי במעקב התשלומים מול ההתחיבות בחוזה. טעויות בתשלומים. בזבוז זמן על בדיקת ואשור החשבונות.	הקמת מערכת לנהול התקשרויות המשלבת את כל התהליך מהתחלת ייזום עבודה וכלה בתשלום כל החשבונות.
4.חוסר במידע זמין מאגף הכספים בנושאים כמו: תקציב, חשבונות, תשלומים אשורים וכד'.	אי יכולת להגיע לנצול אופטימלי של התקציב הקיים. השקעת זמן רב לברורים בנושאים השונים.	הקמת מערכת לנהול התקשרויות המשלבת את כל התהליך מהתחלת ייזום עבודה וכלה בתשלום כל החשבונות.
5. מספר חוזה שרירותי שניתן מהגזברות	בזבוז זמן בניסיון לחפש תיקי עבודה בנושא מסוים.	זהוי חוזה לפי אגף ומקום עבודה.
6. הקלדת נתונים כפולה של ההתקשרות באגף הכספים (הזמנות, חשבונות).	השקעת זמן מיותר אי תאימות בנתונים	יצירת קשר למעבר הנתונים אל אגף הכספים.
7. למחוזות חסר מידע על התקדמות בתהליכי הכנת **חוזים ושנויים במשרד הראשי**.	השקעת זמן רב לברורים והפקת מידע **במשרד בנושא.** קשיים בתזמון נכון ומתאים **עם המתכננים**.	יצירת קשר בין המאגר במע' **הפעלת התכנון במשרד** למחוזות. ומתן אפשרות להפקת עותקי טפסים.
8. חסר מידע על תוצאות מכרזים לבצוע.	השקעת זמן רב בהכנת חשבונות סופיים למתכננים. מתן תשלומים לא מדוייקים למתכננים.	יצירת קשר בין חוזי/מכרזי ביצוע לתכנון.
9. חסר הקישור בין חוזי התכנון לחוזי הבצוע.	קשיים במעקב החל משלב הפרוגרמה (תכנון, ביצוע) וכלה בשלב הבצוע.	יצירת קשר בין חוזי ביצוע לתכנון.
10. **ריבוי בתיקים ושמירת** העתקי מסמכים הקשורים לעבודה לשמירה אצל כל משתמש.	כפילות ואי התאמה בנתונים **בזבוז זמן על צילום מסמכים** בעותקים רבים.	הקמת מערכת מרכזית במחוז/ **משרד לצורך אחזור מידע** ושמירת תיך מסמכים בודד לאסמכתאות.

1.7 אופק הזמן.

- התפתחויות מדיניות (גל העליה הגדול) מכתיבות לנו אילוצים בלוח הזמנים של הקמת המערכות.
- הכוונה להקים את המערכות בזמן קצר יחסית.
- שלב האפיון אמור להסתיים בסוף השנה הנוכחית.
- משך חיי המערכות לפחות כתקופת היישום של תכנית האב (5 שנים).

פרק ג'

מבוא לחקר ישימות

1.1 שאלות פתוחות

להלן מספר שאלות אליהן יש להמשיך ולהתיחס לכל אורך פרויקט האפיון.

יש צורך לקבל תשובות לכל אותם שאלות בדרך להצגת פתרון כולל.

1. האם יש מספיק דמיון בין סוגי ההתקשרויות השונות ?
   והאם ניתן לחלקן לכמה סוגים ראשיים ?

2. האם ניתן לבנותן על בסיס זהה עם התאמה לכל סוג ?

3. שלוב / החלפה של מערכות מידע קיימות במערכות מרכזיות.

1.2 כווני פיתרון כלליים

רקע

בימים אלו עומדת להסתיים עבודת ניתוח מצב קיים של כל סוגי ההתקשרויות במסגרת פרויקט האפיון שהוגדר בתכנית האב.

מספר התרחשויות אשר ארעו במשרד השיכון בחודשים האחרונים לדוגמא :

א. שינוי וקיצור תהליכים.
ב. היקפים ועומסים גדולים.
ג. הקמת מערכות מידע ראשוניות.

הביאו אותנו לשקול ולהעריך מחדש את המצב.

נייר העמדה מציג מספר אלטרנטיבות וממליץ על דרך פעולה , הנייר כולל הערכות לו"ז ומשאבים.

סטטוס הפרויקט

במסגרת פרויקט האפיון נעשו הפעולות הבאות:

1. לימוד הנוהלים במשרד.
2. לימוד הוראות תכ"מ.
3. לימוד מערכות מידע קיימות + ידע אישי.
4. לימוד חומר רקע מתכנית האב.
5. ביצוע כ - 120 ראיונות במשרד הראשי ובמחוזות.
6. הכנת תיק תיאור וניתוח מצב קיים.

הושקעו בפרויקט כ -10 חודשי אדם של מנתח מערכות.

במהלך הפרויקט נאלצנו להתמודד עם נוהלים ותהליכים אשר השתנו כתוצאה מהפעילות המסיבית של המשרד עקב גל העליה.

לאותם נוהלים שעדיין נמצאים בתהליך גיבוש , הפרויקט צילם מצב קיים נכון לנקודת זמן.אין ספק שיש צורך לעדכן את הניתוח של אותם תהליכים שהשתנו לאחר הגיבוש הסופי של הנוהלים.

כמו כן נאלצנו להתמודד עם מערכות מיחשוב אשר הוקמו במהלך הפרויקט וכיסו חלק מן התהליכים של ההתקשרויות.

בבואנו לבחון את הפתרונות האפשריים התייחסנו לנסיון שנצבר עם המערכות הממוחשבות התומכות כיום בחלק מתהליכי ההתקשרויות.

נוכחנו לדעת שמערכות אלו משתלבות יפה בתהליכים , נותנות תפוקות טובות וחוסכות הרבה זמן.
אך , לעומת זאת , העברת מידע בין המשרד הראשי למחוזות, העברת וורסיות חדשות וגיבויים של התכנה, חוסר הקשר למערכות אחרות במשרד הם נקודות התורפה במערכות.

שתי דרישות בלטו וחזרו ברוב הראיונות :

1. קישור המערכות הפיזיות בין ההתקנות השונות (משרד,מחוז).

2. קבלת מידע על מצב/סטטוס חוזים ותשלומים באגף הכספים.

כווני פתרון כלליים

בבואנו לבחון את כווני הפתרון עמדה לנגד עינינו **המטרה** החשובה של הפרויקט כפי שהוגדרה בתוכנית האב ובשלב הייזום של הפרויקט:

הקמת מערכת/גרעין מרכזי לכלל ההתקשרויות במשרד תוך יצירת אינטרגרציה בין המערכות האחרות (כספית ופרוגרמות).

להלן כווני הפתרון הכללים תוך בחינה של מספר יעדי ביניים בדרך להשגת המטרה הסופית.

1. בניית גרעין/מאגר משותף לכל ההתקשרויות . הגרעין יקושר למערכות הפיזיות הקיימות , למערכת הכספית ולמערכת הפרוגרמות שתוקם.

2. קישור המערכות הקיימות ישירות למערכת הכספית ולמערכת הפרוגרמות שתוקם . בניית מערכות להתקשרויות לא ממוחשבות.

3. הקמת מערכות פיזיות מרכזיות חדשות לכל סוגי ההתקשרויות . בניית גרעין/מאגר משותף לכל ההתקשרויות וקישורו למערכות הפיזיות , למערכת הכספית ולמערכת הפרוגרמות.

אין ספק שהפתרון השלישי הוא הפתרון הנכון שאליו צריך לשאוף. יש להקים מערכות מרכזיות אשר יקושרו למערכות פרוגרמות וכספית. פתרון זה הוא מקיף ונותן תשובה לטווח ארוך , אך ,הוא גם הארוך ביותר ליישום (מספר שנים).

הפתרון השני הוא פתרון מהיר יחסית , הוא מנציח את המערכות הפיזיות המקומיות . הוא מאלץ לבנות לכל מערכת את המימשקים שלה למערכות פרוגרמות וכספית ובעצם להנציח את חוסר האחידות והאינטגרציה בין המערכות.

הפתרון הראשון גם הוא פתרון מהיר יחסית אך גם הוא מנציח את המערכות הפיזיות המקומיות. הוא בונה גרעין/מאגר משותף לכל סוגי ההתקשרויות ויוצר מימשק אחד למערכות הכספית ופרוגרמות.

הנתונים הנ"ל מובילים אותנו להציע דרך פעולה שמרכזת את היתרונות של 3 סוגי הפתרונות במטרה להגיע למערכות אינטגרטיביות מרכזיות, לתת בשלב ראשון פתרונות מידיים לדרישות המרכזיות של קבלת מידע ממערכות אחרות וקישור המערכות הקיימות ביניהם.

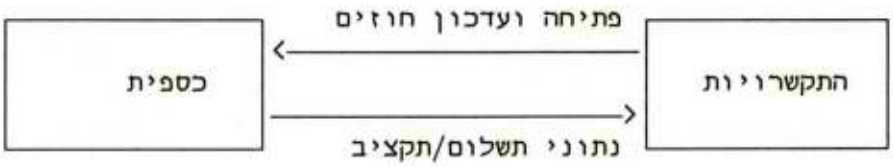
השלבים בדרך הפעולה המוצעת :

1. הגדרת גרעין/מאגר משותף למערכות ההתקשרויות (חוזה,ספק,אתר,פרויקט וכ').

2. הקמת מאגר התקשרויות טבלאי מבוסס על אותו גרעין.
כולל הסבות שוטפות ממערכות פיזיות קיימות (אצווה).
המאגר יכול להיבנות ב SAP / DPT / DB2
בגלל היותו פשוט אפשר יהיה להקימו בתור אב טיפוס של DB2.

תועלות:
בשלב זה ניתן יהיה לקבל תמונה כוללת של כל ההתקשרויות בחתכים שונים (ספק,אתר,פרויקט וכ'). את התמונה ניתן לקבל ע"י ביצוע שאילתות על המאגר המרכזי.

3. קישור המאגר הנ"ל למערכת הכספית.
רמת הקישור (אצווה או ON-LINE) תיקבע בהתאם לשיקולים של הדרישות והאילוצים הטכניים.



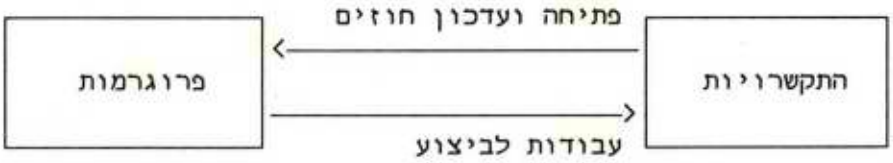
תועלות:
בנוסף לתועלות משלב קודם ניתן יהיה לקבל נתונים משלימים מהמערכת הכספית (תקציב,ביצוע וכ') באצווה או ON-LINE.
וכן ניתן יהיה להעביר נתוני פתיחה ועדכון חוזים ישירות למערכת הכספית ולמנוע הזנת חומר כפול.

4. סיום שלב האפיון של כל סוגי ההתקשרויות בתהליך מקוצר.
לאחר סיום שלב ניתוח מצב קיים יש לגבש החלטה סופית לגבי מערכות חדשות , שיפור קיימות וכן סדרי עדיפויות.

5. קישור מערכות פיזיות קיימות להתקשרויות.
קישור המערכות הפיזיות בין ההתקנות השונות (משרד,מחוז).

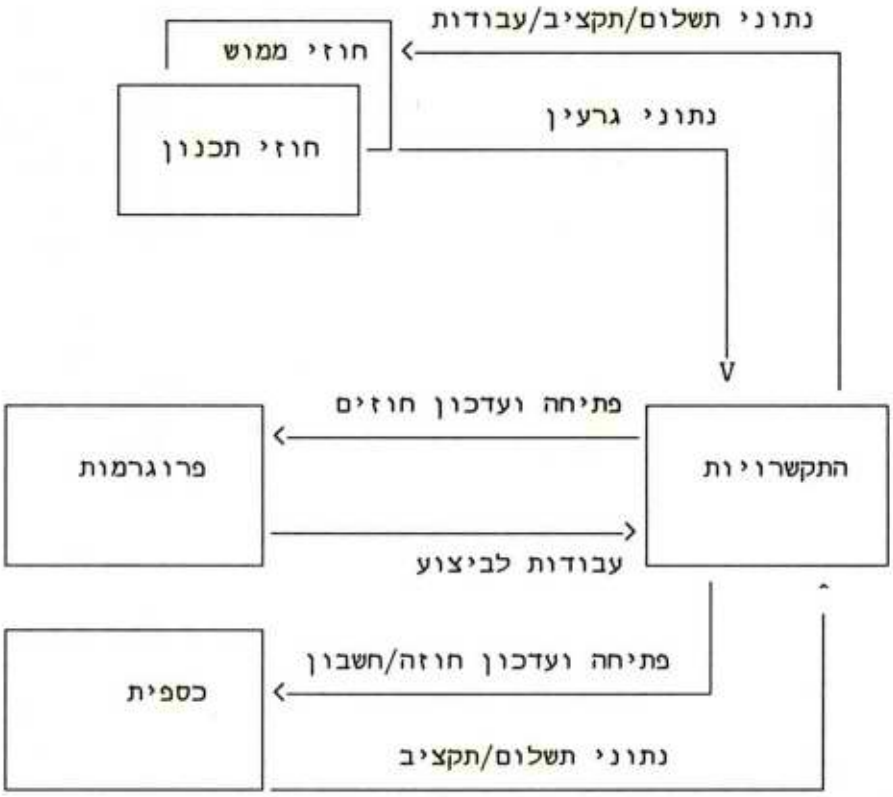
תועלות:
בנוסף לתועלות משלב קודם ניתן יהיה לקבל/להעביר את הנתונים ברמת עדכניות גבוהה ופשוטה יותר (ON-LINE). כמו כן ניתן להשיג רמת אמינות גבוהה יותר במידע של המערכות הפיזיות עקב יצירת הקשר בין ההתקנות.

6. קישור ההתקשרויות למערכת הפרוגרמות.
רמת הקישור (אצווה או ON-LINE) תיקבע בהתאם לשיקולים של הדרישות והאילוצים הטכניים.



תועלות:
בנוסף לתועלות משלב קודם ניתן יהיה לקבל תמונה מלאה ומשולבת של הפעילויות החל משלב הפרוגרמה -> ההתקשרות -> הכספית.
כמו כן קבלת/העברת מידע בין המערכות הפיזיות לפרוגרמה.

7. הקמת מערכות פיזיות מרכזיות חדשות מקושרות למערכת ההתקשרויות.



תועלות:
הקישוריות בין המערכות הפיזיות לבין עצמם וכן הקישור לגרעין ההתקשרויות תהיה מושלמת ב - ON-LINE ותופעל בצורה שוטפת ללא התערבות חיצונית או עיבודי אצווה.

המלצה ראשונית לטפול בהתקשרויות במסגרת שלב 7

סוג התקשרות	מחשוב קיים	מומלץ	עדי פות
1. הפעלת התכנון - עירוני	הפעלת תכנון	חדש (ללא פרוג)	4
2. הפעלת התכנון - כפרי	הפעלת תכנון	חדש (ללא פרוג)	4
3. פק"ע - חוזים הנחתמים במחוז	בצוע,מבנית	חדש (רק התקשר)	2
4. בניה ע"י רשויות מקומיות - כפרי	לא קיים	חדש	3
5. הזמנות לרשויות מקומיות - מחוז	לא קיים	חדש	3
6. הזמנות לרשויות מקומיות - אגף פרוגרמות	לא קיים	חדש	3
7. הזמנות לרשויות מקומיות - ש"ש פיזי	ש"ש פיזי	קיים+גרעין	6
8. הפעלת הביצוע בחברות משכנות - מסגרת	בצוע(לא שלם)	חדש	1
9. הפעלת הביצוע בחברות משכנות - ספציפי	בצוע(לא שלם)	חדש	1
10. הפעלת הביצוע בחברות משכנות - ממוש רכ	בצוע(לא שלם)	חדש	1
11. בניה ישירה - עירוני	בצוע	חדש (רק התקשר)	2
12. בניה ישירה - כפרי	בצוע,מבנית	חדש (רק התקשר)	2
13. מנהלי פרויקט - ש"ש פיזי וחברתי	ש"ש פיזי(חסר	קיים+גרעין	6
14. מנהלי פרויקט - הנדסיים	לא קיים	כמו 1	5
15. הזמנות בתקציב רגיל - פרסומים	לא קיים	גרעין	-
16. הזמנות בתקציב רגיל - הדרכה	לא קיים	גרעין	-
17. הזמנות וחוזים בתקציב רגיל - בנא"מ	אמרכלות	קיים+גרעין	-
18. הזמנות וחוזים בתקציב רגיל - מחשב	אמרכלות	קיים+גרעין	-
19. חוזים בתקציב רגיל - יועצים	לא קיים	גרעין	-
20. חוזים בתקציב רגיל - סקרים ומחקרים	לא קיים	גרעין	-
21. חוזים בתקציב רגיל - ש"ש חברתי	לא קיים	לא לטפל	-
22. אחזקת דירות - נכסים ודיור	לא קיים	גרעין	6
23. שיפוץ דירות - נכסים ודיור	לא קיים	גרעין	6

מקרא: 1 עדיפות עליונה

6. עדיפות נמוכה

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

ירושלים, י' בכסלו תשנ"א
27 בנובמבר 1990

אל: המנהל הכללי
חברי ההנהלה
מנהלי אגפים

שלום רב,

הנדון: התחלות בניה ציבורית עירונית - 1/4/90 - 22/11/90

1. מצו"ב נתונים מעודכנים על מספר התחלות בניה ציבורית עירונית מאז אפריל 1990, לפי מחוזות וישובים.

2. באוקטובר הגיע מספר התחלות הבניה הציבורית העירונית במסגרת הפרוגרמה ל - 1,865 יח"ד (גידול של 27% לעומת ממוצע החודשים האחרונים כ- 1,550 יח"ד לחודש).

3. בתקופה 1/4/90 - 22/11/90 החלו בבנית 10,397 יחידות דיור (כולל פרוגרמת 1989) וזאת בהשוואה ל - 1,970 יח"ד בלבד בתקופה מקבילה שנה קודמת. בהנחה שקצב התחלות הבניה שיאפיין את החודשים הבאים ידמה לקצב ההתחלות בחודש האחרון הרי שמספר התחלות הבניה בשנת התקציב 1990/91 יגיע ליותר מ - 20,000 יח"ד.

4. בנוסף על הבניה במסגרת הפרוגרמה, החלו בבנית 1,008 יח"ד באתרי חירום.

5. מצו"ב נתונים מפורטים על מיקום התחלות הבניה, עם הבחנה בין אתרי חירום לבין פרוגרמת הבניה.

6. סה"כ התחלות הבניה במסגרת הפרוגרמה מתפלגות לפי מחוזות באופן הבא: מחוז ירושלים 29% (29% בעיר אשקלון, 31% בעיר ירושלים, ו- 13% בקרית-גת); מחוז מרכז 20% (במיוחד אשדוד - 20%, נתניה ולוד 15%); נגב 21% (61% בבאר שבע ו - 23% באילת); גליל - 13% (58% בכרמיאל ו-34% בעפולה) ומחוז חיפה 17% (21% בקרית ים, 17% ביקנעם ו-15% בנשר ובנהריה).

7. הקצב החודשי הוא כדלקמן:

	סה"כ	פרוגרמה	אתרי חרום*
4/90	439	439	
5/90	645	645	
6/90	1660	1660	
7/90	1513	1513	
8/90	1629	1629	
9/90	1468	1464	4
10/90	2191	1865	326
1-22/11/90	1860	1182	678
סה"כ	11,405	10,397	1,008

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

* המקור: מערכת התקדמות הבניה באמצעות המחוזות.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

מדינת ישראל.

משרד הבינוי ושיכון

המרכז למידע ולניתוח כלכלי

דיווח התחלות הבני-ה העירונית של דירות ביוזמת משרד הבינוי והשיכון.

התחלת בני-ה בשבוע האחרון ומצטבר מאפריל 1990

נכון לתאריך - 22.11.90

המסמך כולל -

1. טבלת פירוט לפי ישובים ומחוזות המשרד

עם סיכומים חלקיים לשכונות בירושלים.

2. טבלת ריכוז לפי מחוזות וארצי.

הדוח כולל בניה חדשה בלבד

נכון לתאריך - 22.11.90

משרד הבינוי והשיכון - המרכז למידע ולניתוח כלכלי.
התחלת דירות בבני-ה העירונית, מצטבר מ-1 לאפריל 1990 ובשבוע 16.11.90 - 22.11.90

1. פירוט לפי ישובים ומחוזות.

מחוז	ישוב	התחלות מצטבר	התחלות שבוע
מחוז ירושלים	קרית גת	246	47
מחוז הגליל			
מחוז הנגב	אופקים	134	86
	באר שבע	128	110
	דימונה	4	4
	נתיבות	134	54
	שדרות	362	82
מחוז חיפה			
מחוז המרכז			

2. ריכוז מחוזי וארצי.

תקופה	ש"ה ארצי	ירושלים	הגליל	הנגב	חיפה	המרכז
דווח בתקופה 1.4.90 - 15.11.90	625	199		426		
נוספו בשבוע 16.11 - 22.11.90	383	47	0	336	0	0
סה"כ מצטבר 1.4.90 - 22.11.90	1,008	246		762		

מקור - מחוזות המשרד באמצעות המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

הדוח כולל בנית חרום בלבד

משרד הבינוי והשיכון - המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

התחלת דירות בבני-ה העירונית, מצטבר מ-1 לאפריל 1990 ובשבוע 16.11.90 - 22.11.90

1. פירוט לפי ישובים ומחוזות.

מחוז ירושלים			מחוז הגליל			מחוז הנגב			מחוז חיפה			מחוז המרכז		
ישוב/שכונה	התחלות		ישוב	התחלות		ישוב	התחלות		ישוב	התחלות		ישוב	התחלות	
	מצטבר	שבוע		מצטבר	שבוע		מצטבר	שבוע		מצטבר	שבוע		מצטבר	שבוע
אפרתה	19		בית שאן	24		אופקים	18		חדרה	188		אלפי מנשה	28	
אשקלון	889		חצור הגליל	11		אילת	485	8	חיפה	194		אריאל	40	
-- גילה	96		כרמיאל	799	14	באר שבע	1270	28	יקנעם	314	162	אשדוד	422	
-- נוה יעקב	73	27	נצרת עילית	64		דימונה	36		מעלות	30	4	בית דגן	8	
-- פסגת זאב	774	60	עפולה	467	4	נתיבות	112	16	נהריה	274		בת ים	170	
-- רמות	10		קרית שמונה	8		ערד	151		נשר	293		גדרה	29	
סה"כ בירושלים	953	87				שדרות	26		עכו	68	8	יהוד	82	
בית שמש	315	28							קרית אתא	22		כפר סבא	92	
ביתר	136	12							קרית ביאלי	42		לוד	317	
מעלה אדומים	43								קרית ים	372	10	נתניה	316	
קרית גת	404											צופים	81	10
קרית מלאכי	285											קרית אונו	90	
												ראש העין	99	
												ראשון לציון	127	127
												רחובות	80	4
												רמלה	48	
												תל אביב יפו	56	
מחוז ירושלים	3044	127	מחוז הגליל	1373	18	מחוז הנגב	2098	52	מחוז חיפה	1797	184	מחוז המרכז	2085	141

2. ריכוז מחוזי וארצי.

תקופה	ס"ה ארצי	ירושלים	הגליל	הנגב	חיפה	המרכז
דווח בתקופה 1.4.90 - 15.11.90	9,875	2,917	1,355	2,046	1,613	1,944
נוסף בשבוע 16.11 - 22.11.90	522	127	18	52	184	141
סה"כ מצטבר 1.4.90 - 22.11.90	10,397	3,044	1,373	2,098	1,797	2,085

מקור - מחוזות המשרד באמצעות המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

מדינת ישראל.

משרד הבינוי ושיכון

המרכז למידע ולניתוח כלכלי

דיווח התחלות הבני-ה העירונית של דירות ביוזמת משרד הבינוי והשיכון.

התחלת בני-ה בשבוע האחרון ומצטבר מאפריל 1990

נכון לתאריך - 22.11.90

המשמך כולל -

1. טבלת פירוט לפי ישובים ומחוזות המשרד

עם סיכומים חלקי-ים לשכונות בירושלים.

2. טבלת ריכוז לפי מחוזות וארצי.

הדוח כולל בניה רגילה בלבד

נכון לתאריך - 22.11.90

משרד הבינוי והשיכון - המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

התחלת דירות בבני-ה העירונית, מצטבר מ-1 לאפריל 1990 ובשבוע 16.11.90 - 22.11.90

1. פירוט לפי ישובים ומחוזות.

מחוז ירושלים			מחוז הגליל			מחוז הנגב			מחוז חיפה			מחוז המרכז		
	התחלות			התחלות			התחלות			התחלות			התחלות	
ישוב/שכונה	שבוע	מצטבר	ישוב	שבוע	מצטבר	ישוב	שבוע	מצטבר	ישוב	שבוע	מצטבר	ישוב	שבוע	מצטבר
אפרתה		19	בית שאן		24	אופקים	86	152	חדרה		188	אלפי מנשה		28
אשקלון		889	חצור הגליל		11	אילת	8	485	חיפה		194	אריאל		40
-- גילה		96	כרמיאל	14	799	באר שבע	138	1398	יקנעם	162	314	אשדוד		422
-- נוה יעקב	27	73	נצרת עילית		64	דימונה	4	40	מעלות	4	30	בית דגן		8
-- פסגת זאב	60	774	עפולה	4	467	נתיבות	70	246	נהריה		274	בת ים		170
-- רמות		10	קרית שמונה		8	ערד		151	נשר		293	גדרה		29
סה"כ בירושלים	87	953				שדרות	82	388	עכו	8	68	יהוד		82
בית שמש	28	315							קרית אתא		22	כפר סבא		92
ביתר	12	136							קרית ביאלי		42	לוד		317
מעלה אדומים		43							קרית ים	10	372	נתניה		316
קרית גת	47	650										צופים	10	81
קרית מלאכי		285										קרית אונו		90
												ראש העין		99
												ראשון לציון	127	127
												רחובות	4	80
												רמלה		48
												תל אביב יפו		56
מחוז ירושלים	174	3290	מחוז הגליל	18	1373	מחוז הנגב	388	2860	מחוז חיפה	184	1797	מחוז המרכז	141	2085

2. ריכוז מחוזי וארצי.

תקופה	ס"ה ארצי	ירושלים	הגליל	הנגב	חיפה	המרכז
דווח בתקופה 1.4.90 - 15.11.90	10,500	3,116	1,355	2,472	1,613	1,944
נוסף בשבוע 16.11 - 22.11.90	905	174	18	388	184	141
סה"כ מצטבר 1.4.90 - 22.11.90	11,405	3,290	1,373	2,860	1,797	2,085

מקור - מחוזות המשרד באמצעות המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

מדינת ישראל.

משרד הבינוי ושיכון

המרכז למידע ולניתוח כלכלי

דיווח התחלות הבני-ה העירונית של דירות ביוזמת משרד הבינוי והשיכון.

התחלת בני-ה בשבוע האחרון ומצטבר מאפריל 1990

נכון לתאריך - 22.11.90

המסמך כולל -

1. טבלת פירוט לפי ישובים ומחוזות המשרד

עם סיכומים חלקיים לשכונות בירושלים.

2. טבלת ריכוז לפי מחוזות וארצי.

הדוח כולל בניה רגילה ובנית חרום

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, י' בכסלו התשנ"א
27 בנובמבר 1990

אל: המנהל הכללי, מר עמיקם אורן

הנהלה מורחבת

מאת: רחל הולנדר, מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי

שלום רב,

הנדון: <u>פעילות ענף הבניה - אוקטובר 1990 (גרפים)</u>

1. <u>התחלות בניה במשק</u> -(לוח 2, גרפים 21-22)

* ב-9 החודשים הראשונים של 1990 החלו לבנות 27,700 יח"ד בהשואה ל-14,500 יח"ד בתקופה מקבילה שנה קודמת. זהו גידול של 91% במספר ההתחלות.

* במסגרת הבניה הציבורית, החלו בתקופה זו בבנית 11,240 יח"ד (2,900 יח"ד בשנה קודמת) ואילו במסגרת היזמה הפרטית 16,440 יח"ד (11,600 יח"ד בשנה קודמת).

מכאן שהבניה הציבורית גדלה כמעט פי 4 לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הבניה הפרטית גדלה ב-42% בהשואה לעבר.

* בהנחה שקצב הגידול שאיפין את התחלות הבניה ב-9 החודשים הראשונים של 1990 ימשך גם ברבעון האחרון של השנה - צפויות התחלות בניה של למעלה מ-40,000 יח"ד במשך 1990 (לעומת 19,200 במשך 1989); מהן כ-17,000 יח"ד בבניה הציבורית ולמעלה מ-23,000 יח"ד בבניה הפרטית.

2. <u>התחלות בניה עירונית ציבורית</u> (גרפים 4-6)

* התפלגות התחלות הבניה לפי מחוזות:

ב-1990 בולט משקלם הגבוה, <u>יחסית</u>, של המחוזות הפריפריאלים - הנגב והגליל - בסה"כ התחלות הבניה העירונית הציבורית, בהשואה ל-1989. במקביל חל צמצום, יחסי, במשקל ההתחלות במחוז המרכז ובמחוז ירושלים.

משקל ההתחלות במחוז מרכז ירד מ-53% ב-1989 ל-28% ב-1990. משקל ההתחלות במחוז הנגב עלה מ-6% ב-1989 ל-22% ב-1990 ושל מחוז גליל מ-2% ב-1989 ל-11% ב-1990.

משקלו היחסי של מחוז ירושלים פחת מ-31% ב-1989 ל-25% ב-1990.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596

* היקף התחלות הבניה הציבורית העירונית היה גבוה במיוחד בחודש מרץ 1990. בחודשים יוני - ספטמבר 1990 נע מספר ההתחלות סביב 1550 יח"ד בממוצע לחודש ואילו באוקטובר 1990 חל גידול של 41% לעומת ממוצע החודשים הקודמים (הגיע ל-2,200 יח"ד).

3. <u>דירות בתהליכי בניה שונים - בניה ציבורית עירונית</u> (7)

במסגרת הבניה הציבורית ישנן למעלה מ-19,000 יח"ד בשלבי בניה שונים (כולל בניה לא-פעילה). 34% מתוכן הן בשלבי הפעלה ראשונים; כ-40% בשלב שלד; 23% בשלב שלאחר שלד ו-3% לפני גמר.

4. <u>בניה באתרי חירום וקרוונים</u> (לוח 1):

עד 23.11.90 הוחל בבנית כ-1,080 יח"ד באתרי חירום. כמו"כ הוצבו כ-270 קרוונים.

5. <u>גמר דירות</u> (גרפים 8-9/בניה ציבורית עירונית).

* במספר הדירות שבניתן נסתימה ב-9 החודשים הראשונים של 1990 חלה ירידה של 13% בהשואה לתקופה מקבילה אשתקד (14,300 יח"ד לעומת 16,500 יח"ד, בהתאמה). הירידה חלה הן בבניה הפרטית והן בציבורית.

יש לזכור שהיקף גמר הדירות מושפע מהיקף התחלות הבניה בשנתיים וחצי האחרונות ומשיקולים שונים של הקבלנים ביחס למשך הבניה.

6. <u>התחלות בניה פרטית ב-24 ערים גדולות</u> (10-11)

* בקשות להיתרי בניה: הנתונים החודשים מצביעים על תנודות גדולות (10א). אולם הנתונים הרבעוניים (10ב) מצביעים על מגמת גידול, ההולכת וגוברת החל מ-10-12/89.

מספר הדירות הנכללות בבקשות להיתרי בניה, הצפוי במשך 1990, גבוה משמעותית בהשואה לשנים קודמות (10ג).

* נתונים רבעוניים (11ב') על התחלות בניה פרטית ב-24 ערים (לאחרונה כ-58% מסה"כ התחלות הבניה הפרטית במשק) - מצביעים על מגמת גידול החל מ-7-9/89.

7. <u>קצב עליה לארץ</u> (לוח 1; גרפים 1-2)

* באוקטובר 1990 הגיעו לארץ 21,160 עולים. זהו גידול של 8.5% לעומת חודש קודם. בנובמבר צפויים להגיע כ-24,000 עולים.

* ניתן לראות שקיים קשר הדוק בין היקפי העליה לבין מספר התחלות הבניה במשק. המגמות דומות. גידול במספר העולים מביא לגידול במספר התחלות הבניה.

8. היקף שיווק מלט (3)

באוקטובר 1990 חלה ירידה של כ-10% בהיקף שיווק מלט בהשואה לספטמבר 1990 (שגם בו חלה ירידה בהשואה לחודש קודם).

באוקטובר 1990 שווקו 247 אלפי טון בהשואה ל-274 אלפי טון בחודש קודם. כל זאת לאחר מגמת עליה בהיקף שיווק המלט שהחלה במאי 1990.

חלק מהירידה בהיקף שיווק המלט מוסבר בעובדה שמלאי שנאגר בחודשים קודמים מחשש למחסור צפוי - נוצל בחודשים האחרונים.

9 מכירת דירות ע"י 9 החברות הגדולות (13)

באוקטובר 1990 חל גידול בהיקף מכירת הדירות ע"י 9 חברות הבניה הגדולות, לאחר חודשיים של האטה בקצב.

10. עסקות בדירות (14)

באוקטובר 1990 נמשכה הירידה במספר העסקות בדירות (מכירה ורכישה של דירות שנתקבלו במשרדי מס רכוש ומס שבח).

מספר העסקות בחודש זה הגיע לכדי 5,970 לאחר רמת שיא של 8,130 ביולי 1990.

11. מממשי סיוע בדיור - תוכניות עיקריות (15)

למרות עדכון הסיוע לזו"צ ולאחרים בחודש ספטמבר, לא חל גידול במספר מממשי הסיוע ובחלק מהתוכניות חלה אף האטה בביצוע בהשואה לתקופה שלפני העדכון.

מספר המממשים בקרב העולים (שלהם לא עודכן הסיוע מאז יולי 1989) פחת בחודש האחרון לעומת חודשים קודמים. זאת לאחר מגמת עליה שהחלה בחודשים קודמים.

נראה שעדכון סיוע בשיעור של 20% כפיצוי לתקופה שבה עלה מדד מחירי הדירות בלמעלה מ-40%, עשוי שלא לענות על הצרכים ולעכב רכישת דירות מצד אחר ולהשהות התחלות בניה מצד שני.

כמו-כן יתכן ולאי-הודאות הקיימת ביחס למחירי קרקע ומחירי דירות צפוים - תרומה להיסוס ברכישת דירות ע"י זכאים ואחרים (ראה הנתון על מספר עסקות במשק).

12. השינויים ב-12 חודשים אחרונים במדדים שונים (17)

מדד המחירים לצרכן; מדד תשומות בניה; מדד מחירי דיור ומדד שכר הדירה (של הלמ"ס).

הנתונים הינם מצטברים. ניתן להסיק מהנתונים ל-10/90 כי שיעור עלית מדד מחירי הדיור ב-12 החודשים האחרונים עלה על 40% בעוד שמדד תשומות הבניה למגורים עלה רק בכ-15% ומדד המחירים לצרכן - בכ-18%. ההפרש בין מדד תשומות בניה לבין מדד מחירי דיור משקף את רווחיות הענף (הנובעת מעודפי ביקוש).

13. מועסקים בענף הבניה (16)

באוקטובר 1990 חל גידול של 2.3% במספר המועסקים בענף הבניה (125,000). בקרב המועסקים השכירים חל באוקטובר גידול של 4.4% לעומת חודש קודם (64,200).

14. דירות פנויות בחברות עמידר/עמיגור (19)

עקב אכלוס מוגבר של זכאים, נמשכה באוקטובר 1990 מגמת הירידה במספר הדירות הפנויות בחברות עמידר-עמיגור. באוקטובר 1990 היה מספר הדירות הפנויות 3,150 לעומת 3,610 בחודש קודם ולעומת 8,750 בראשית השנה.

הגרפים הוכנו ע"י גב' דורית בצרי.

ב ב ר כ ה,

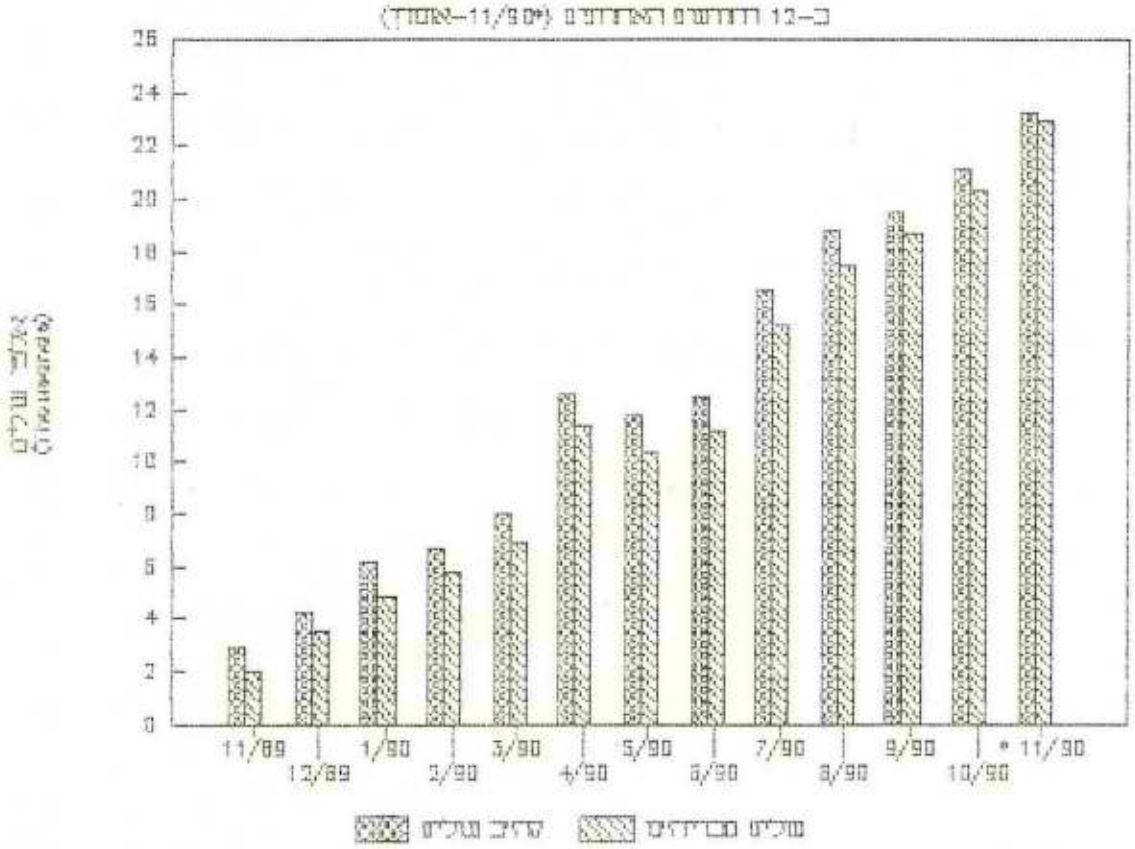
רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי

העתק: שר הבינוי והשיכון, מר אריאל שרון
ס/שר הבינוי והשיכון, הרב א. רביץ

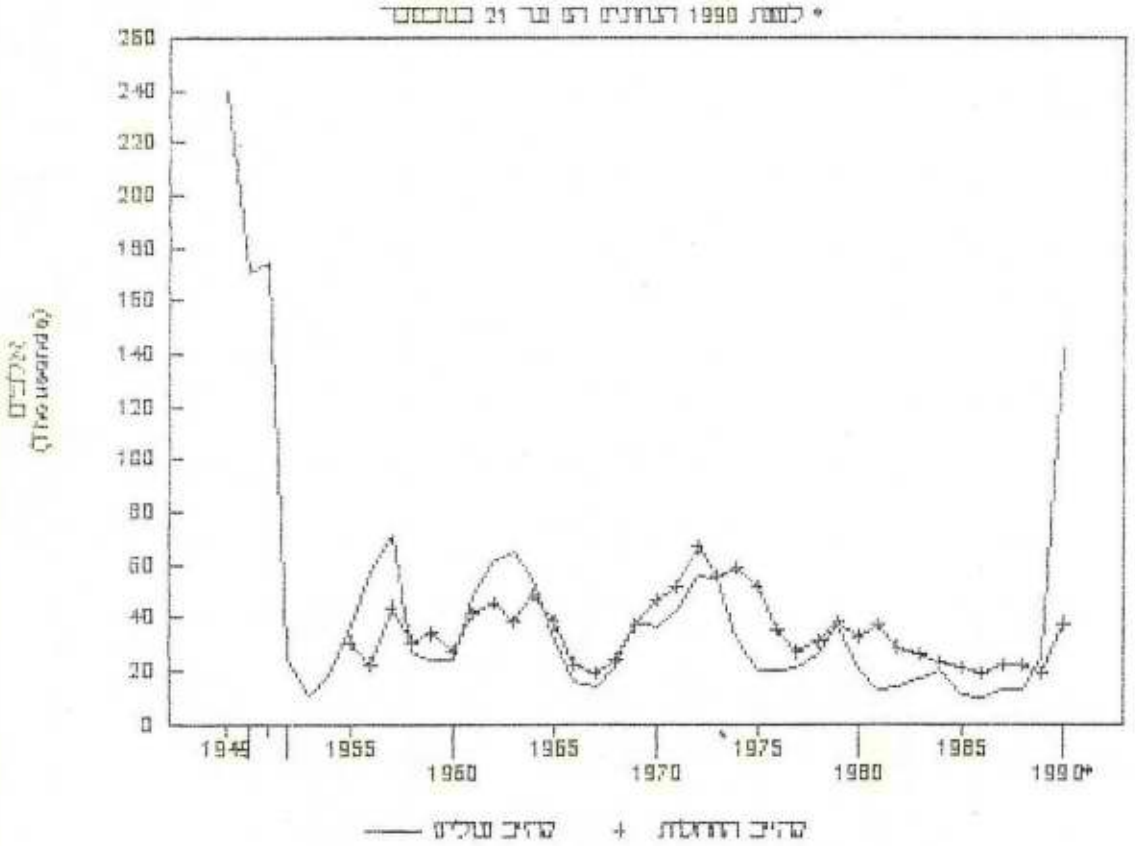
1. מספר העולים החודשי (סה"כ ומבריה"מ)

ב-12 החודשים האחרונים (11/89-11/90*)



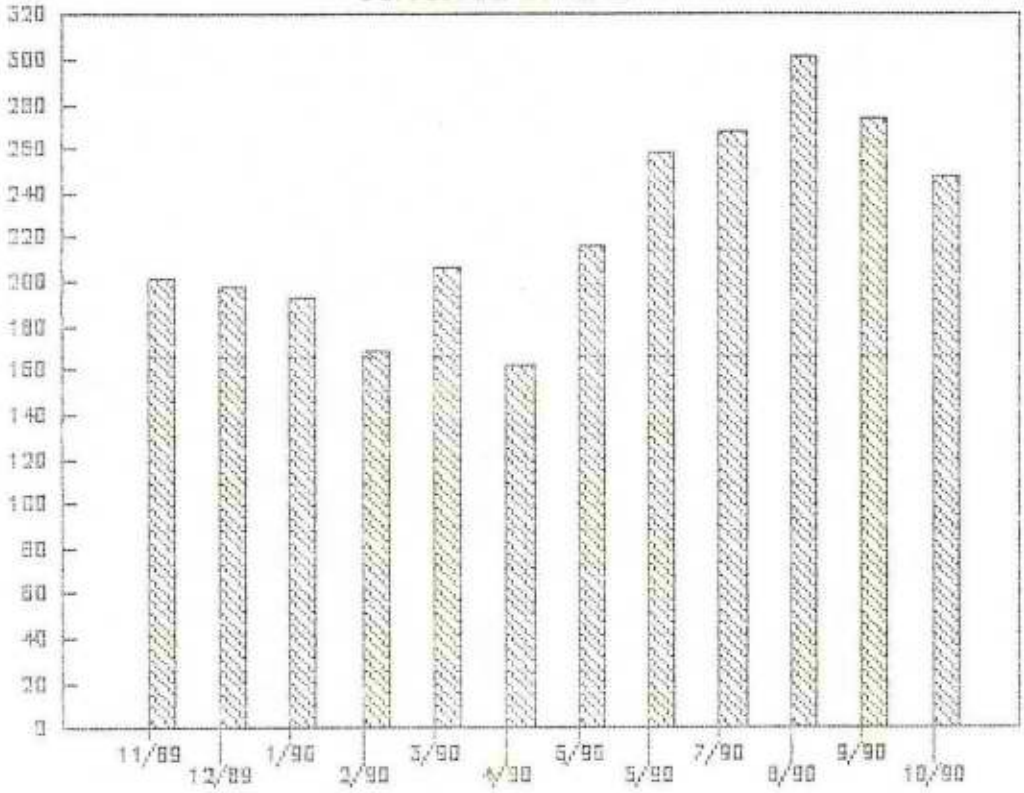
2. עולים לישראל מזל התחלות הבניה

* לשנת 1990 הנתונים רק עד 21 בנובמבר



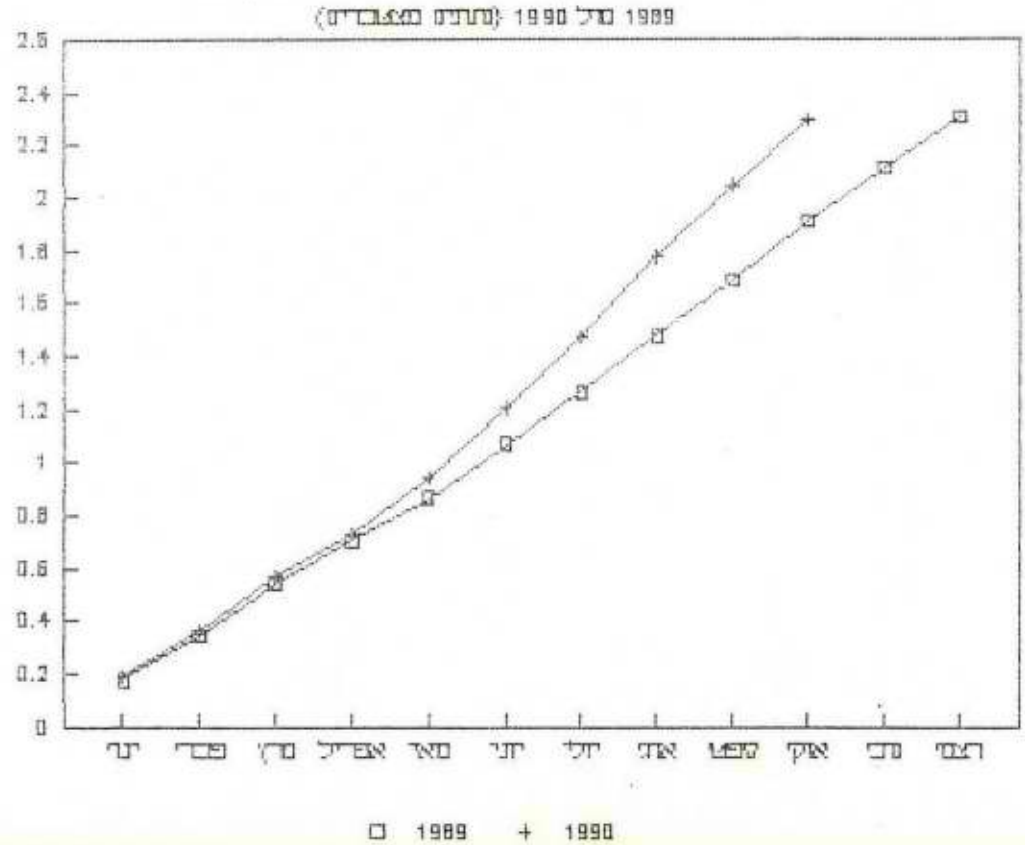
גא. שיווק מכס מצור מקומי

ב-12 החודשים האחרונים



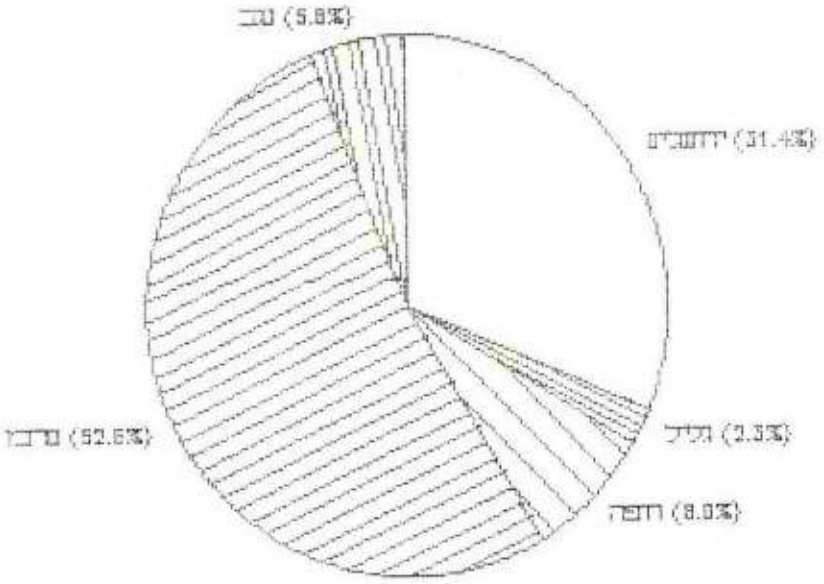
גב. שיווק מכס מצור מקומי

1989 מול 1990 (מחירים מצטברים)



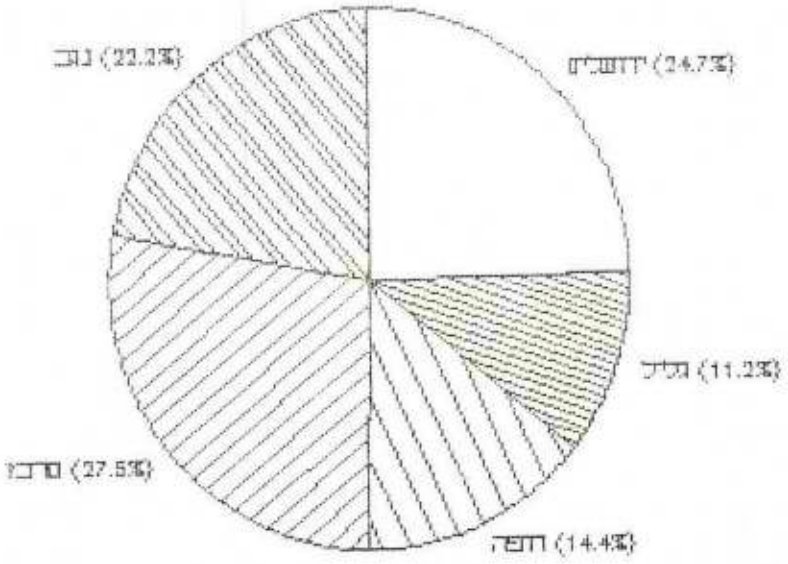
4.התחלת דירות בבניה עירונית צבורית-1989

לפי מחוזות



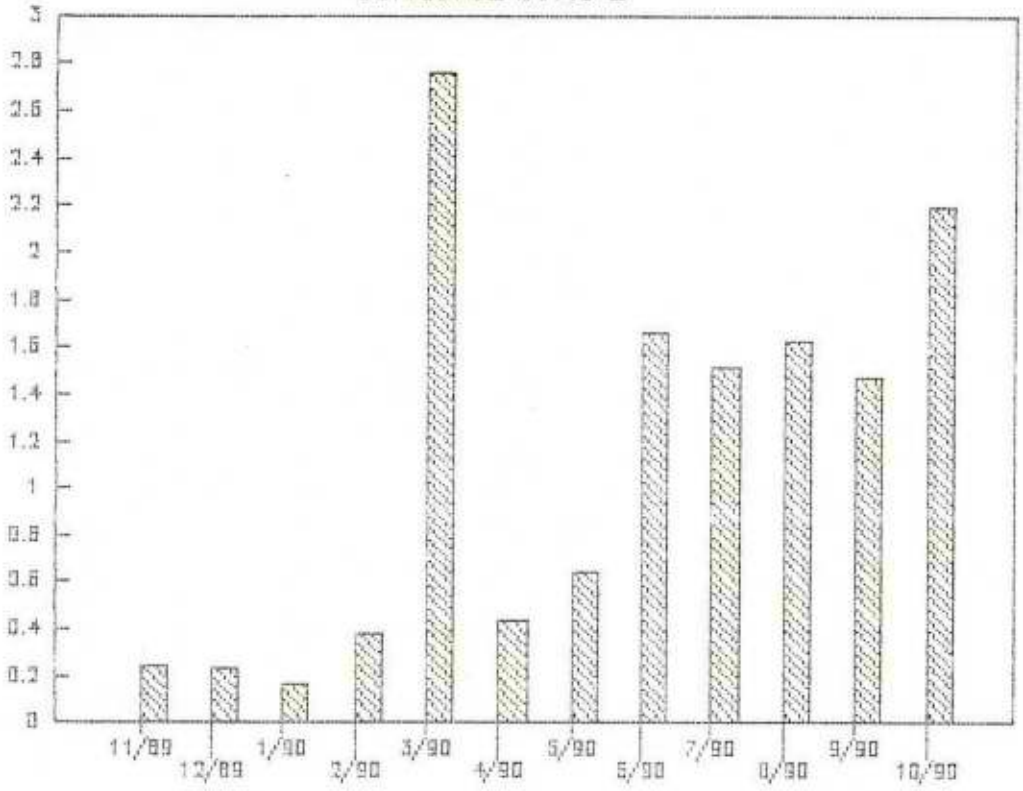
התחלת דירות בבניה עירונית צבורית-1990

לפי מחוזות



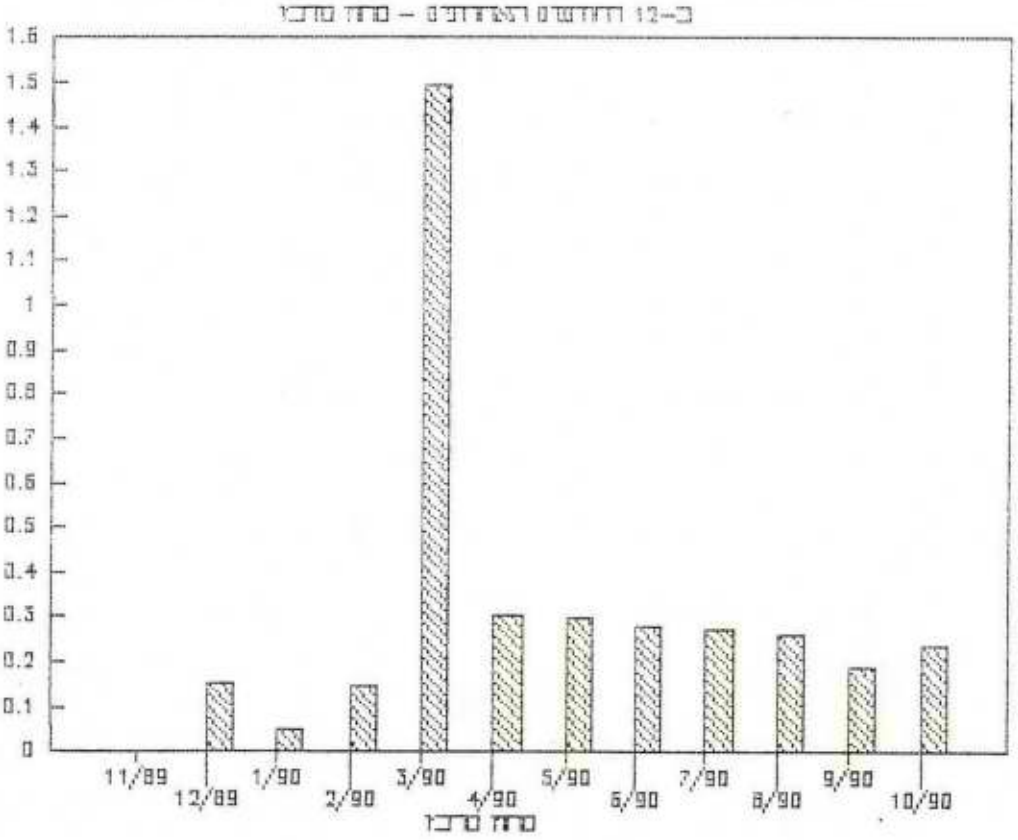
5. סה"כ התחלת דירות בבניה עירונית ציבורית

ב-12 החודשים האחרונים



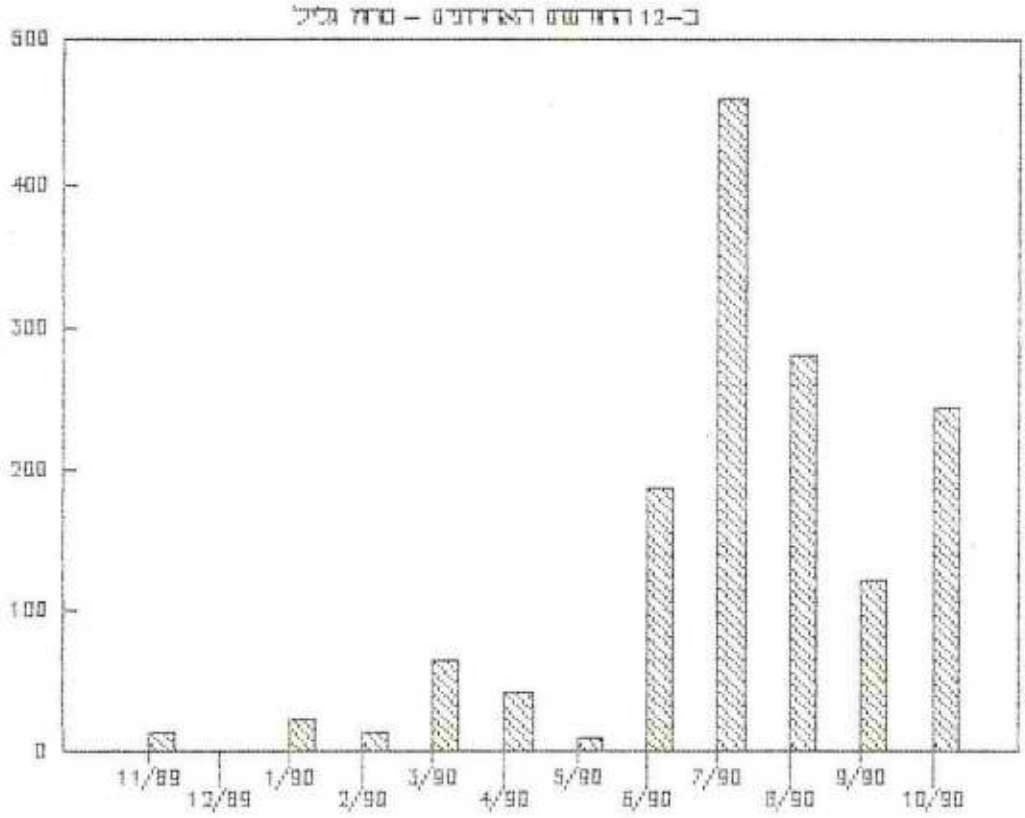
5א. התחלת דירות בבניה עירונית ציבורית

ב-12 החודשים האחרונים – סה"כ



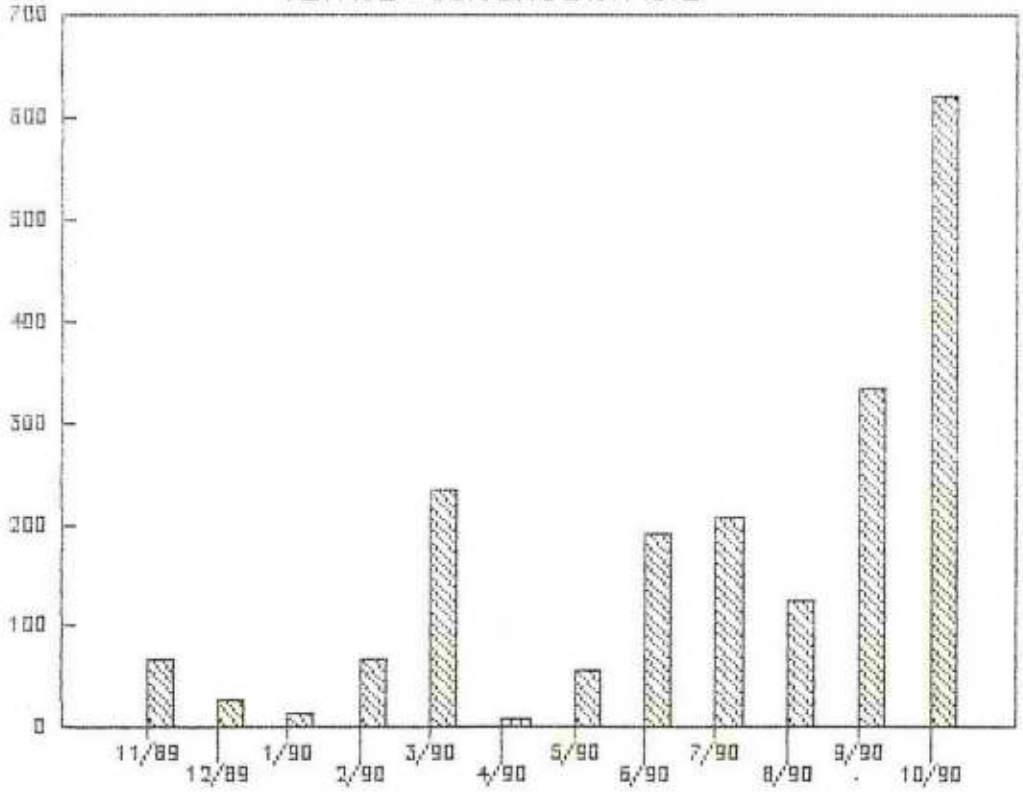
5ב. התחלת דירות בבניה עירונית ציבורית

ב-12 החודשים האחרונים – סה"כ גליל



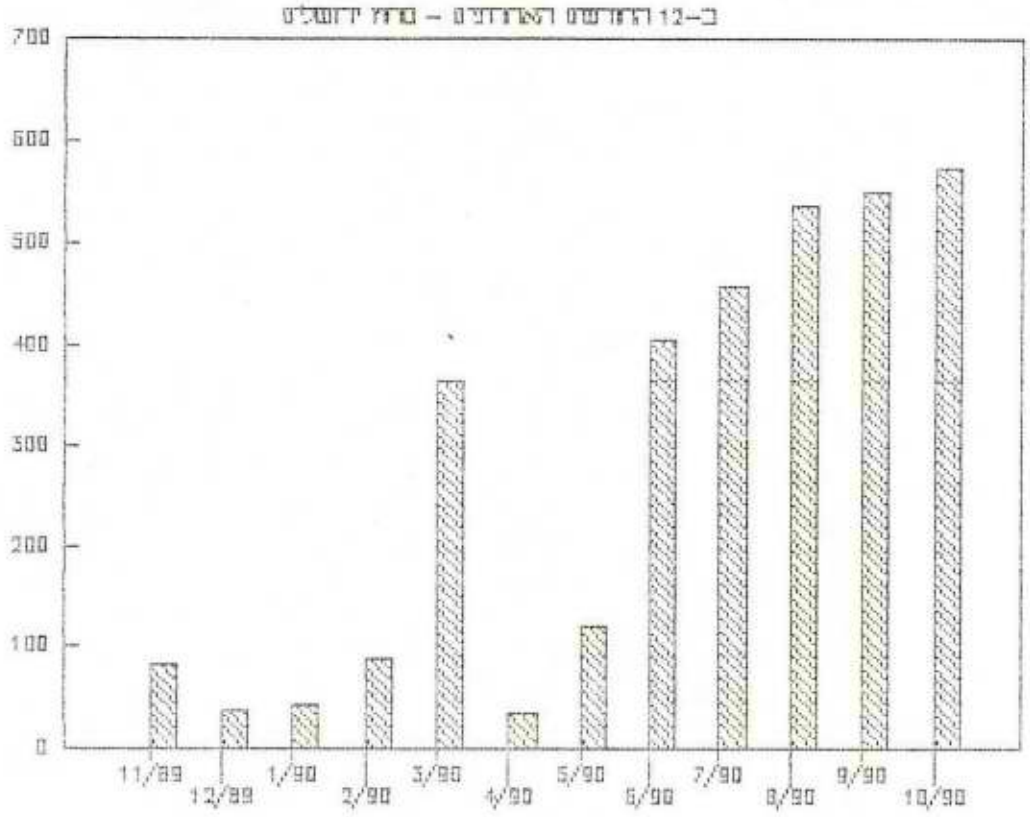
5ג. התחלות דירות בבניה עירונית ציבורית

ב-12 החודשים האחרונים – סה"כ חפה



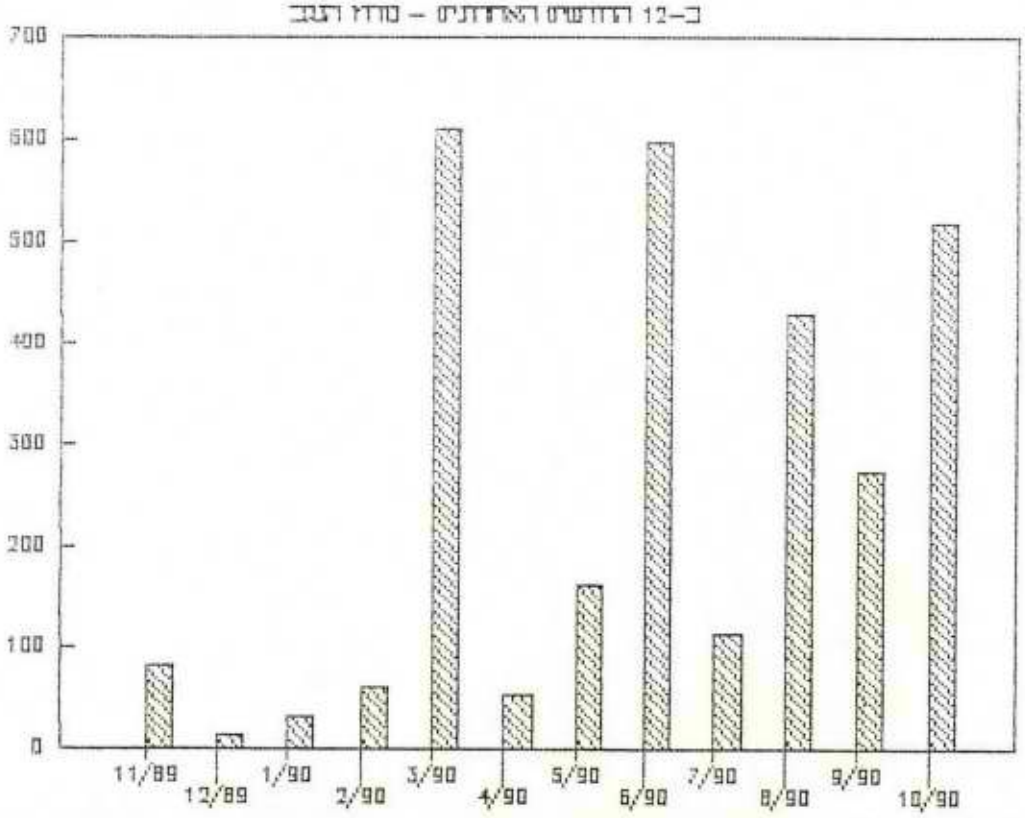
75. התחלת דירות בבניה עירונית ציבורית

ב-12 החודשים האחרונים – מחוז ירושלים



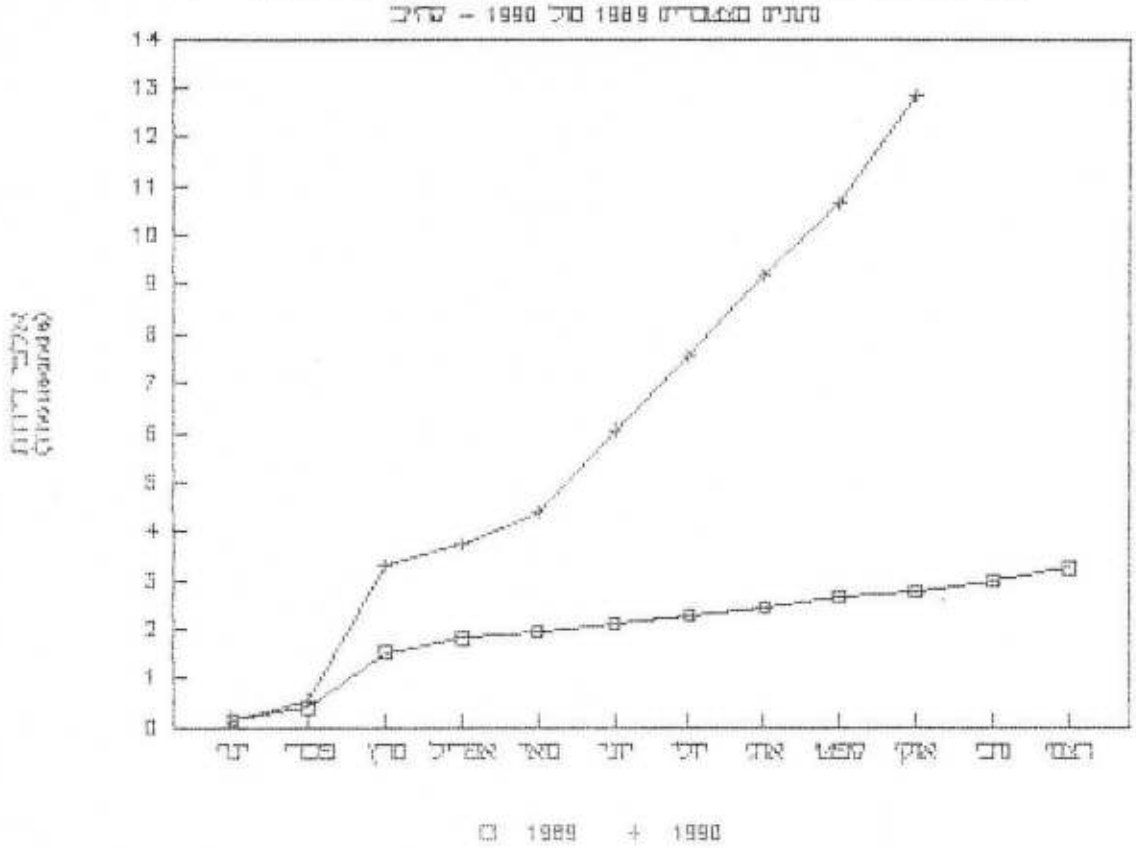
75. התחלת דירות בבניה עירונית ציבורית

ב-12 החודשים האחרונים – מחוז תל אביב



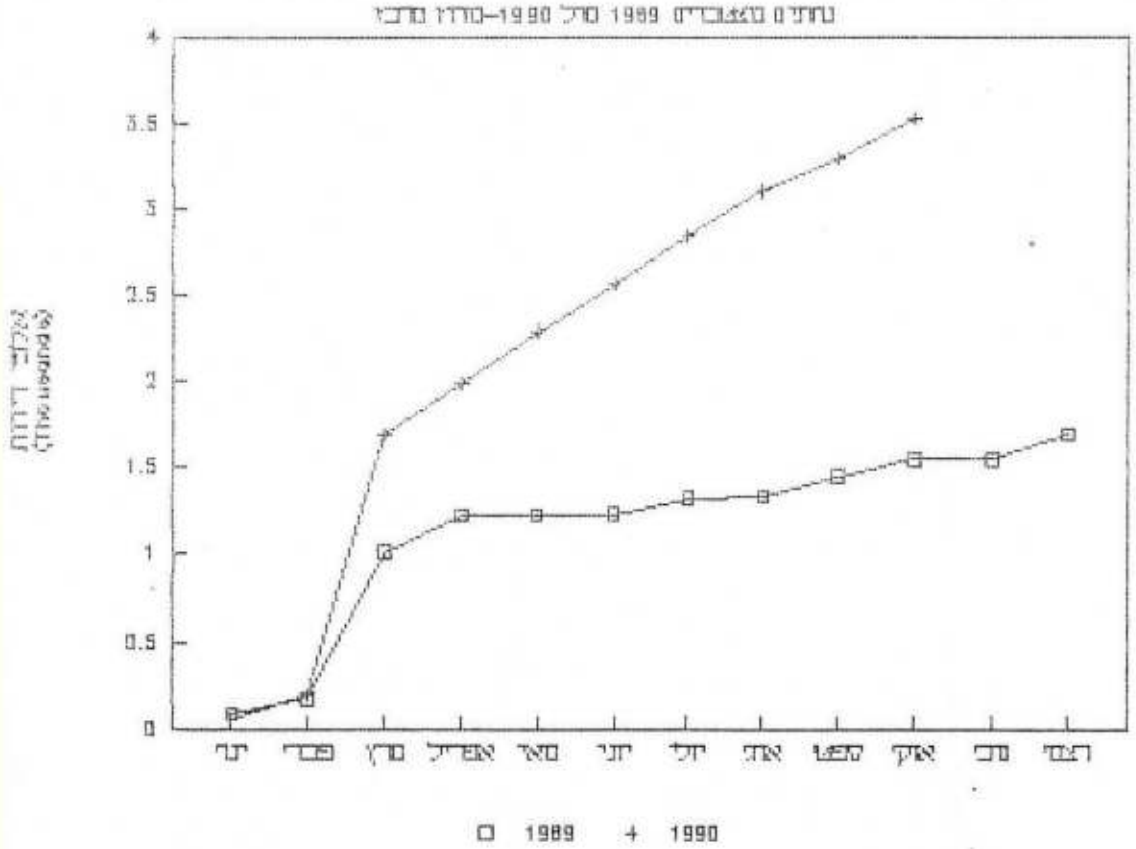
6. התחלת דירות בבניה עירונית צבורית

נתונים מצטברים 1989 מול 1990 - שחיב



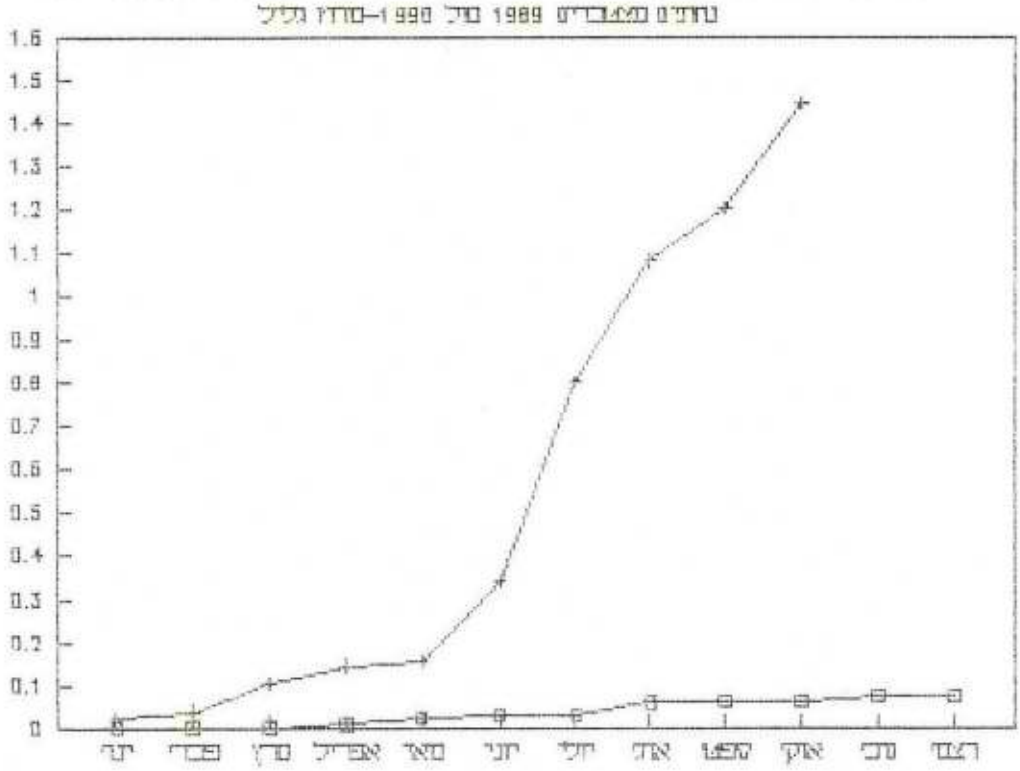
6א. התחלת דירות בבניה עירונית צבורית

נתונים מצטברים 1989 מול 1990-מדד מחיר



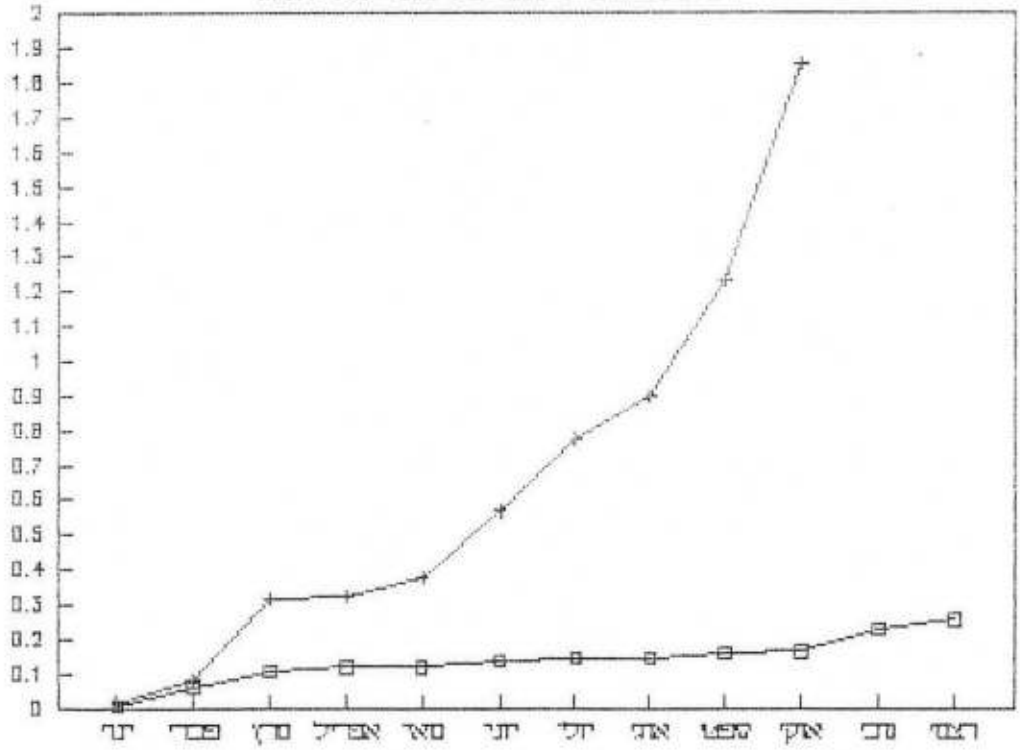
36ב. התחלת דירות בבניה עירונית צבורית

נתונים מצטברים 1989 מול 1990–מדד גדל



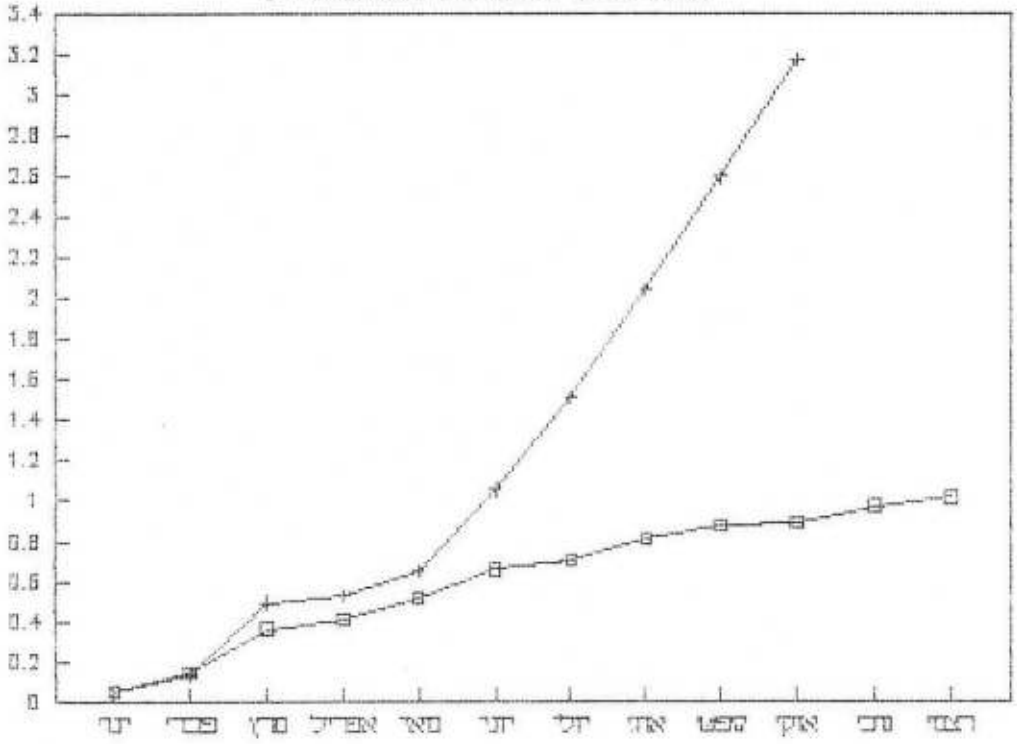
36ג. התחלת דירות בבניה עירונית צבורית

נתונים מצטברים 1989 מול 1990–מדד רחפה



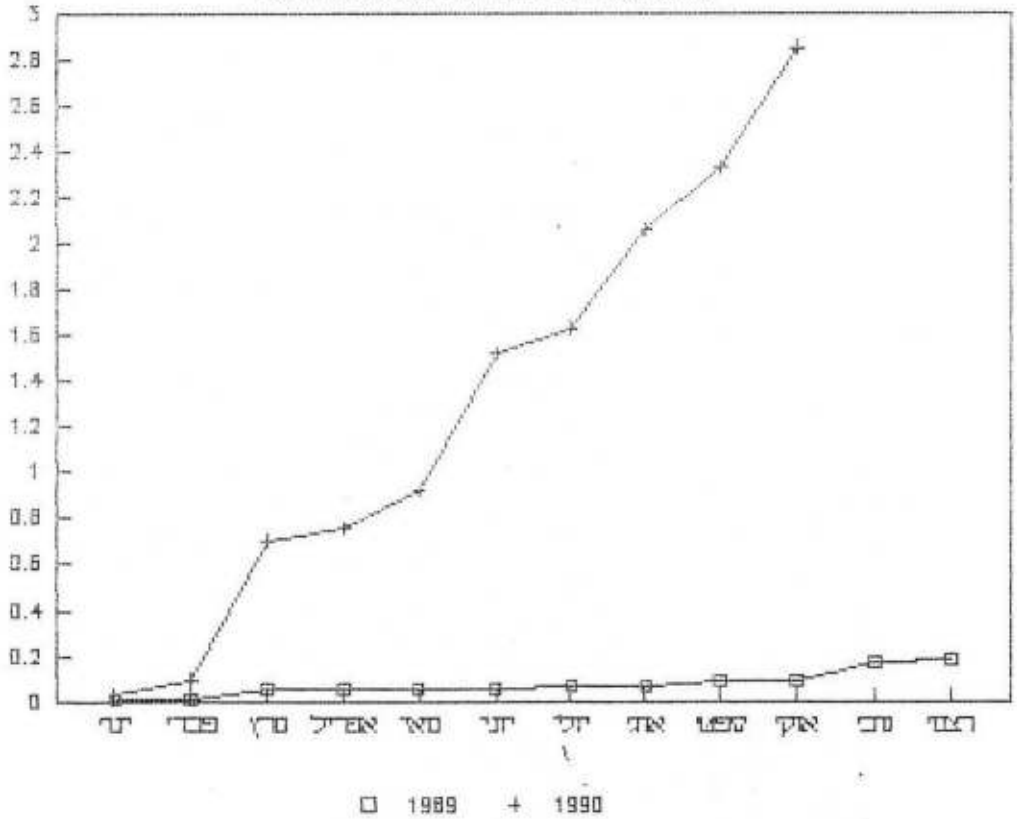
6ד. התחלת דירות בבניה עירונית ציבורית

נתונים מצטברים 1989 מול 1990–מחיר ר–0



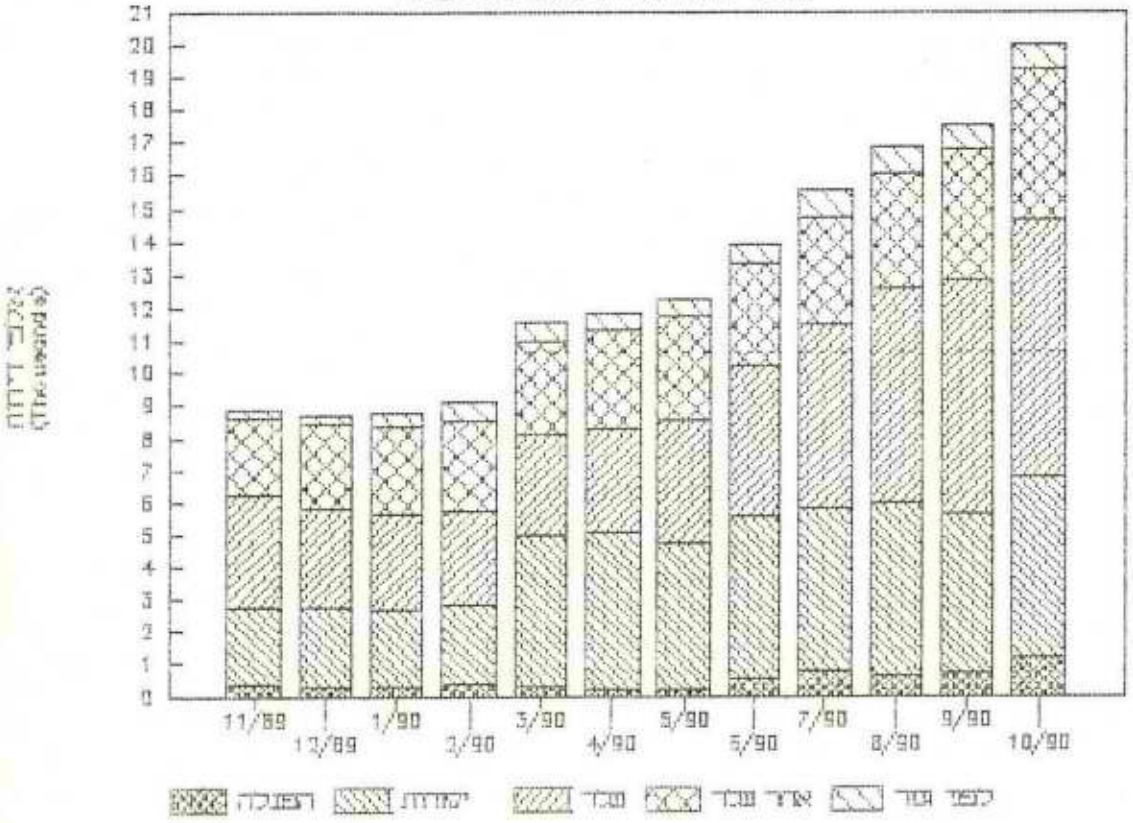
6ה. התחלת דירות בבניה עירונית ציבורית

נתונים מצטברים 1989 מול 1990–מחיר הנוכ



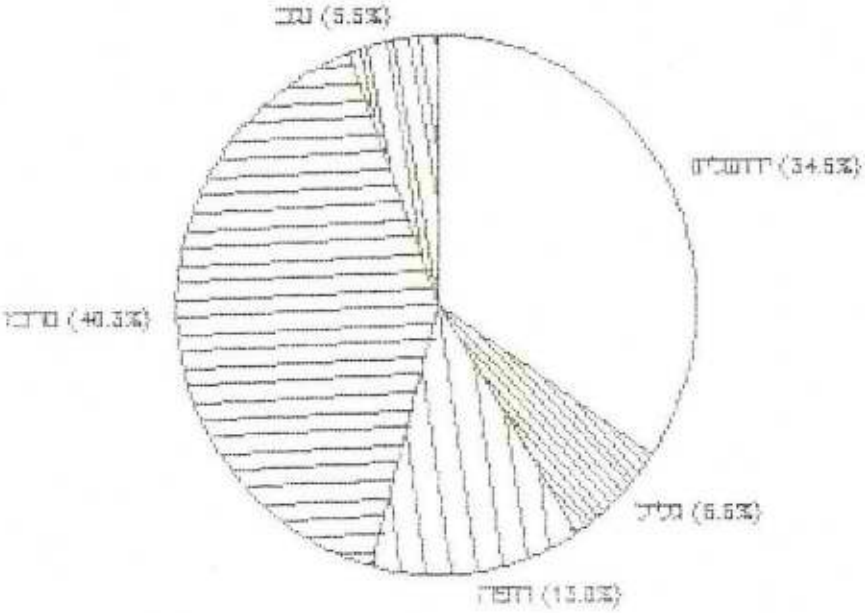
7. דירות בשלבי בניה-בניה עירונית ציבורית

ב-12 חודשים אחרונים לפי שלבי בניה



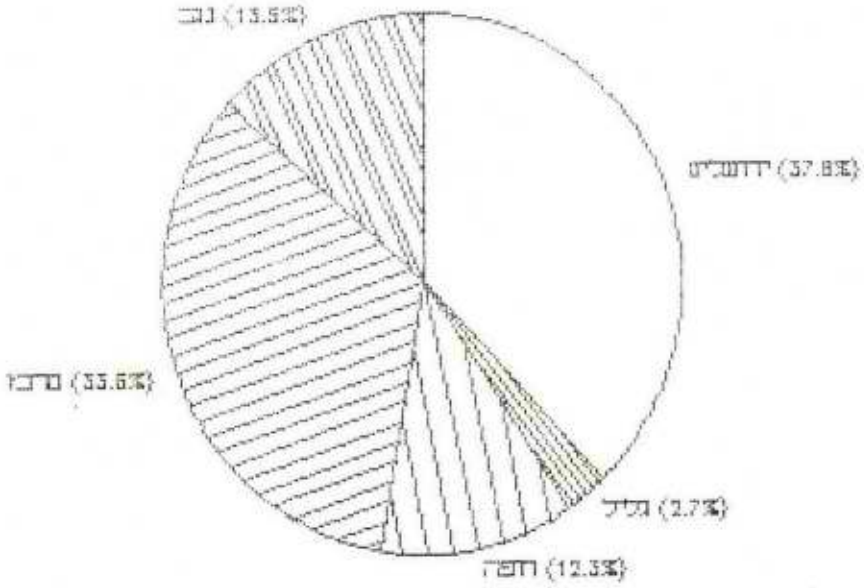
8.גמר דירות בבניה ציבורית עירונית-1989

התפלגות לפי מחוזות



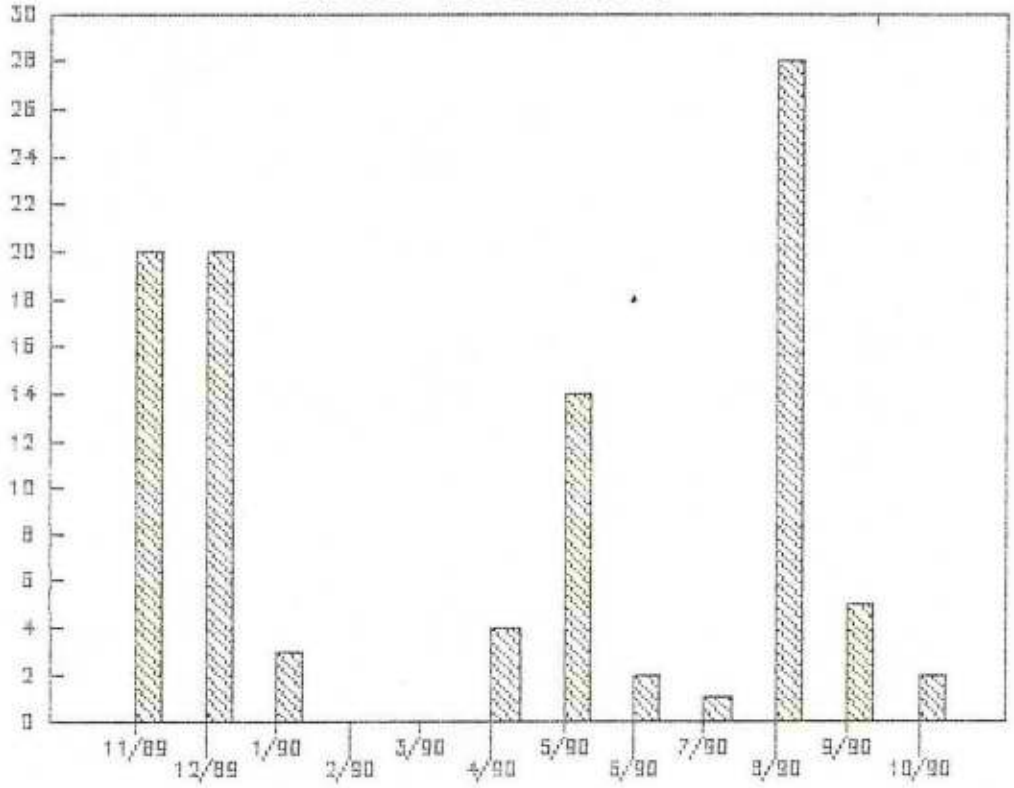
גמר דירות בבניה ציבורית עירונית-1990

התפלגות לפי מחוזות



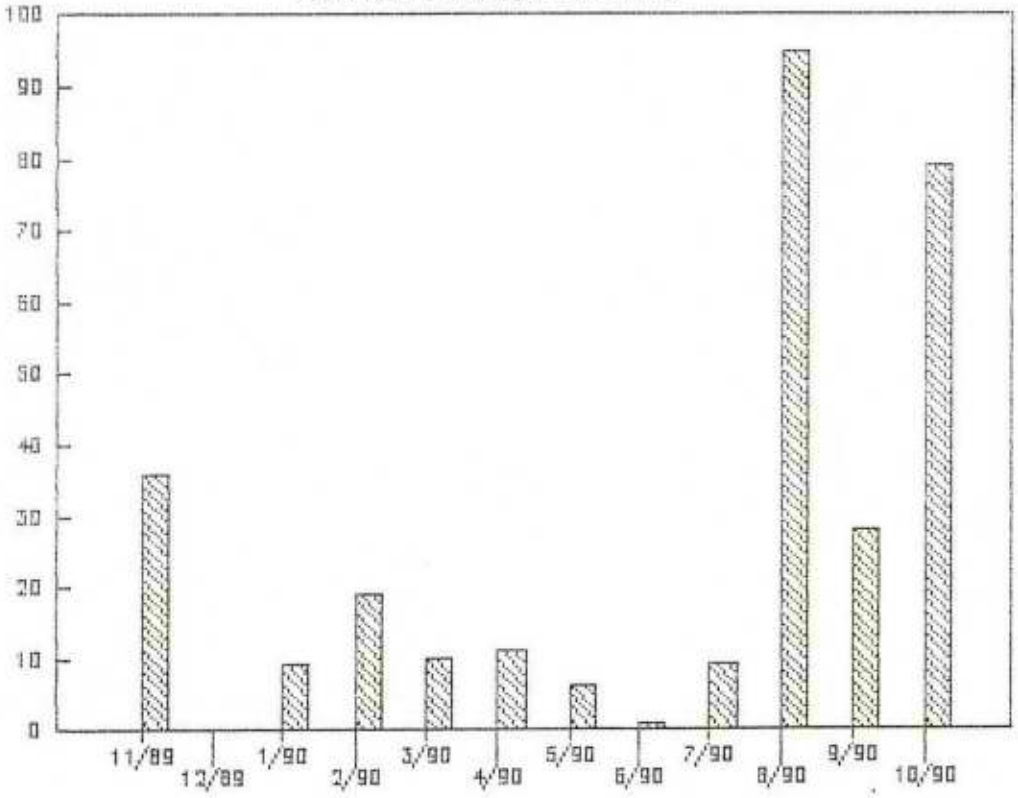
9ב. גסר דירות בבניה ציבורית עירונית

12 החודשים האחרונים – סוג פיקוח



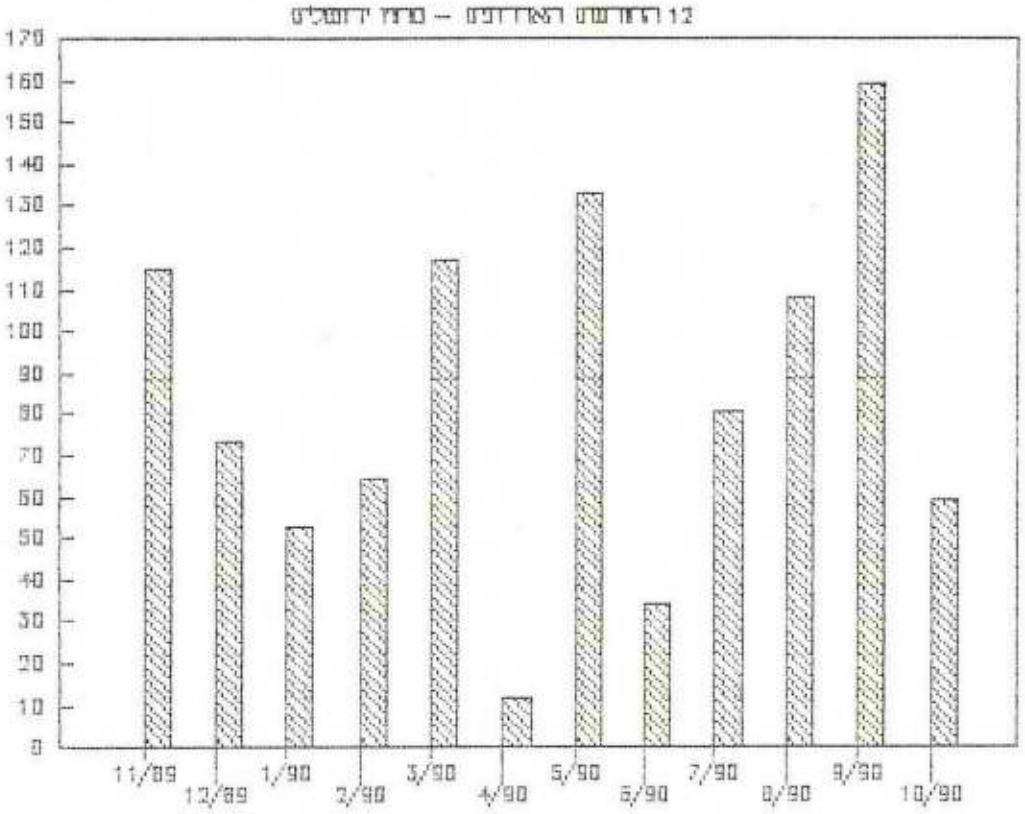
9ג. גסר דירות בבניה ציבורית עירונית

12 החודשים האחרונים – סוג רשות



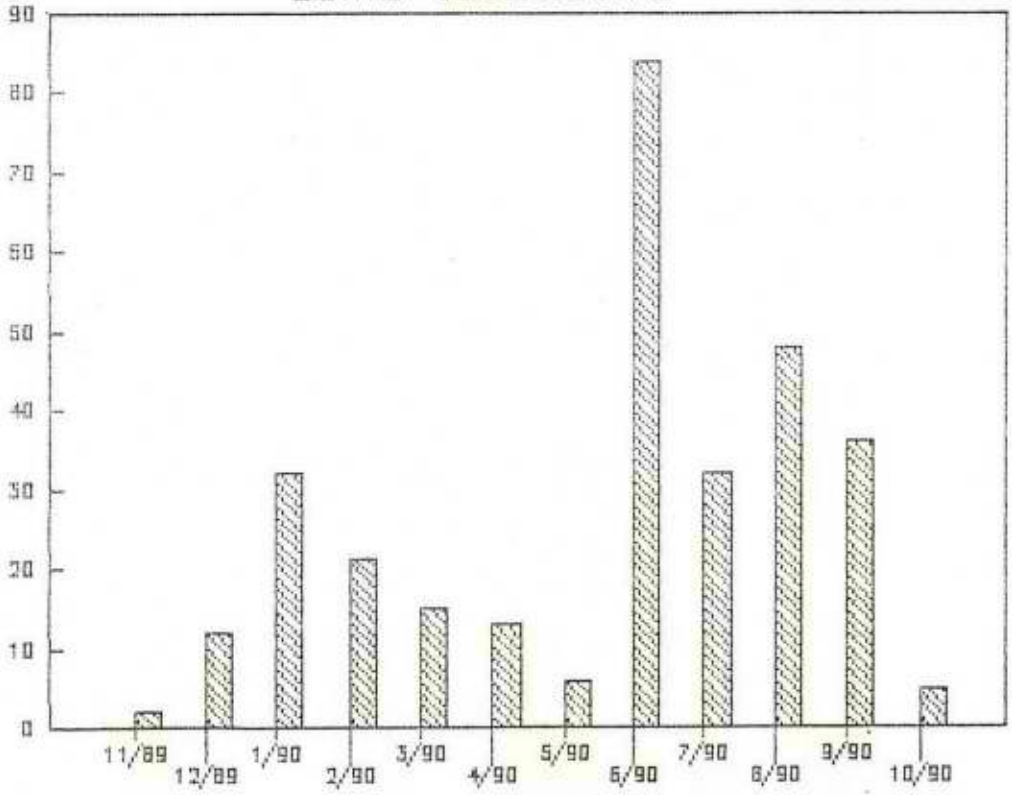
9ד. גמר דירות בבניה צבורית עירונית

12 החודשים האחרונים – מרחב ירושלים



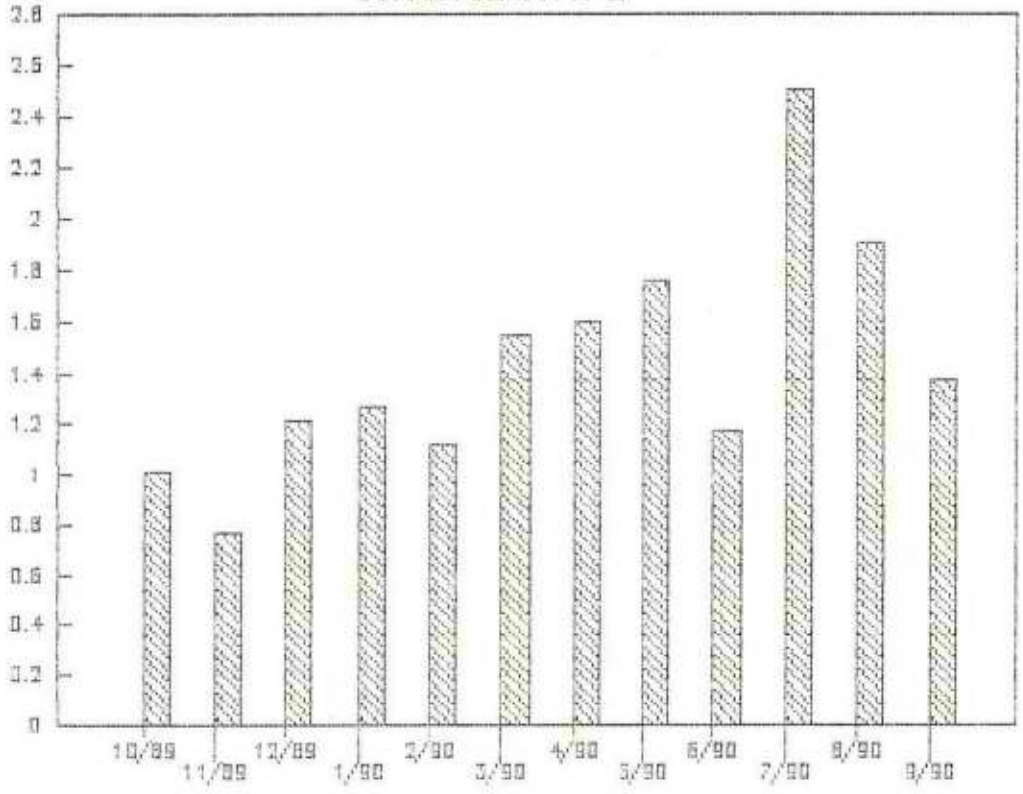
9ה. גמר דירות בבניה צבורית עירונית

12 החודשים האחרונים – מרחב תל אביב



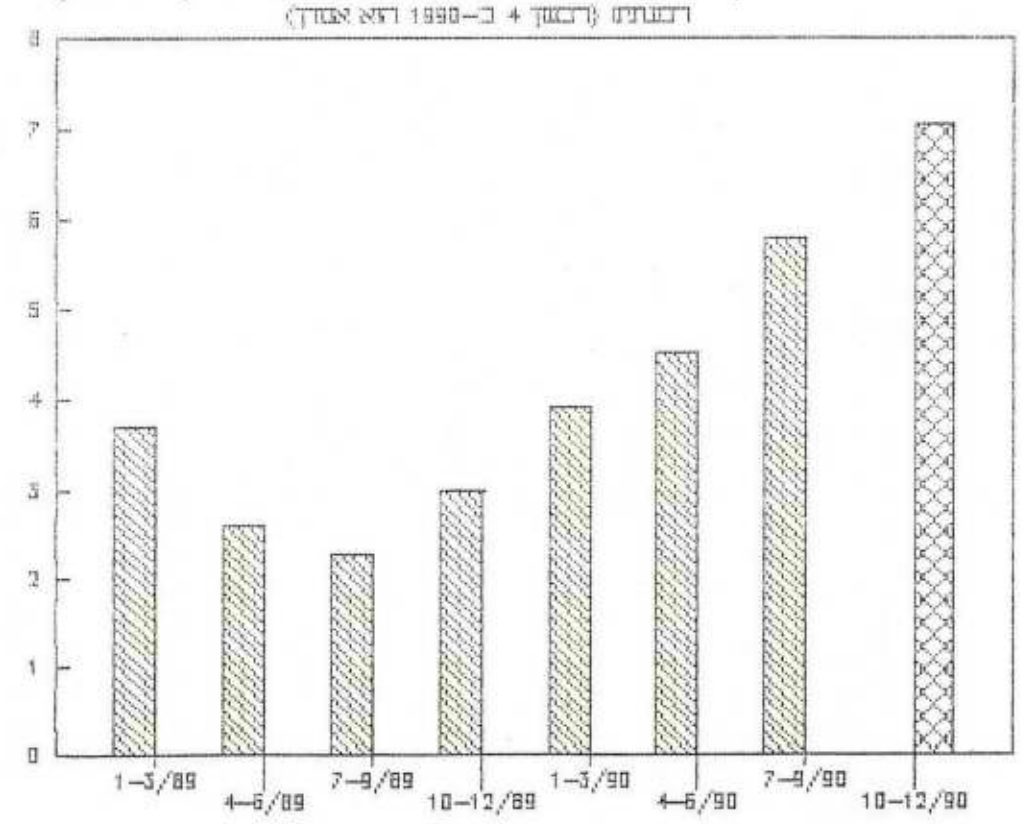
10א. בקשות להיתרי בניה פרטיות (דירות)

ב-12 החודשים האחרונים



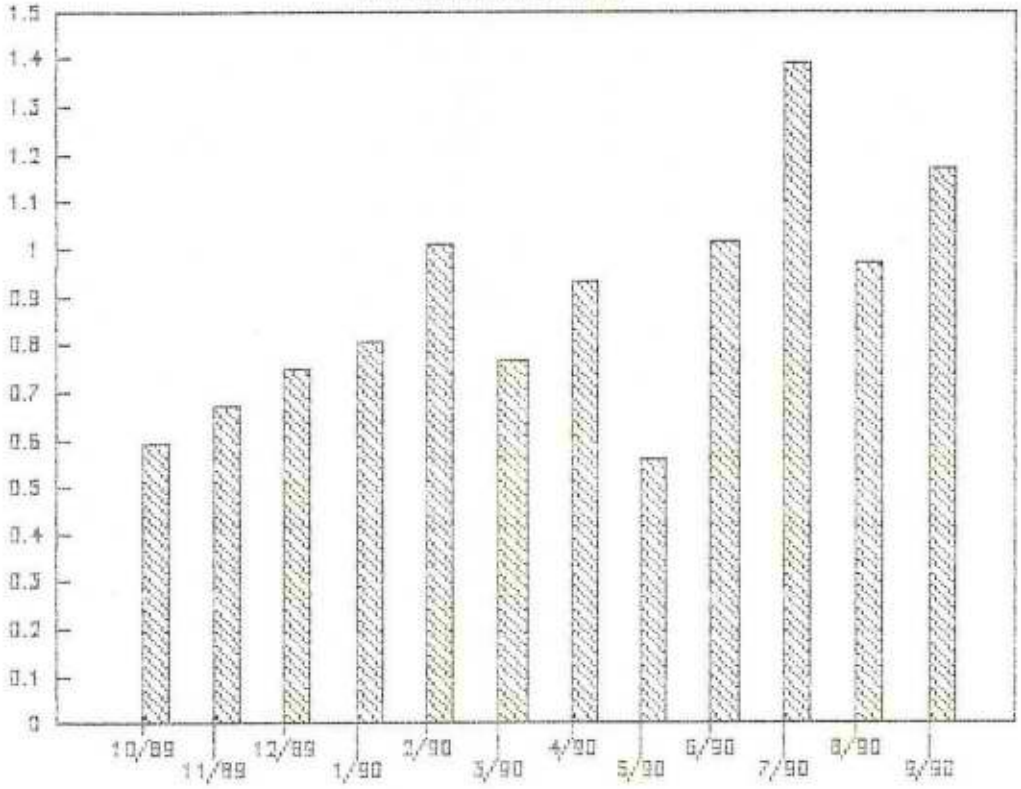
10ב. בקשות להיתרי בניה פרטיות (דירות)

רבעונים (רבעון 4 ב-1990 הוא אומדן)



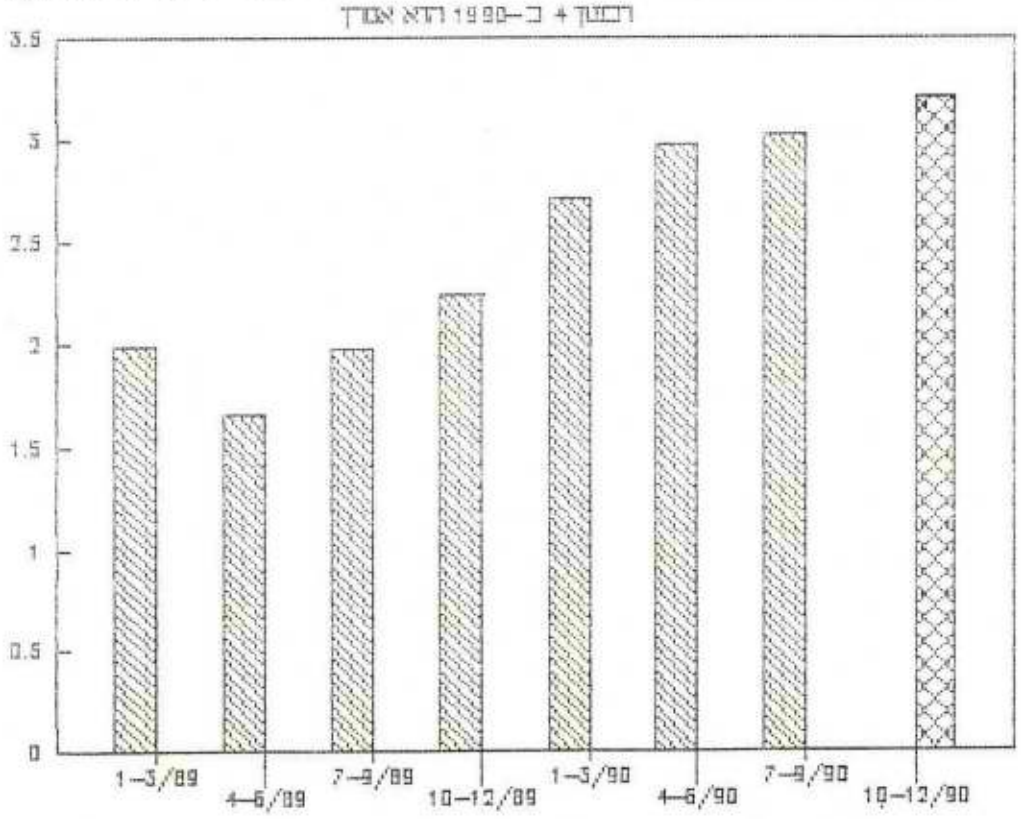
11א. התחלות בניה פרטית ב-24 ערים(חודשי)

ב-12 החודשים האחרונים



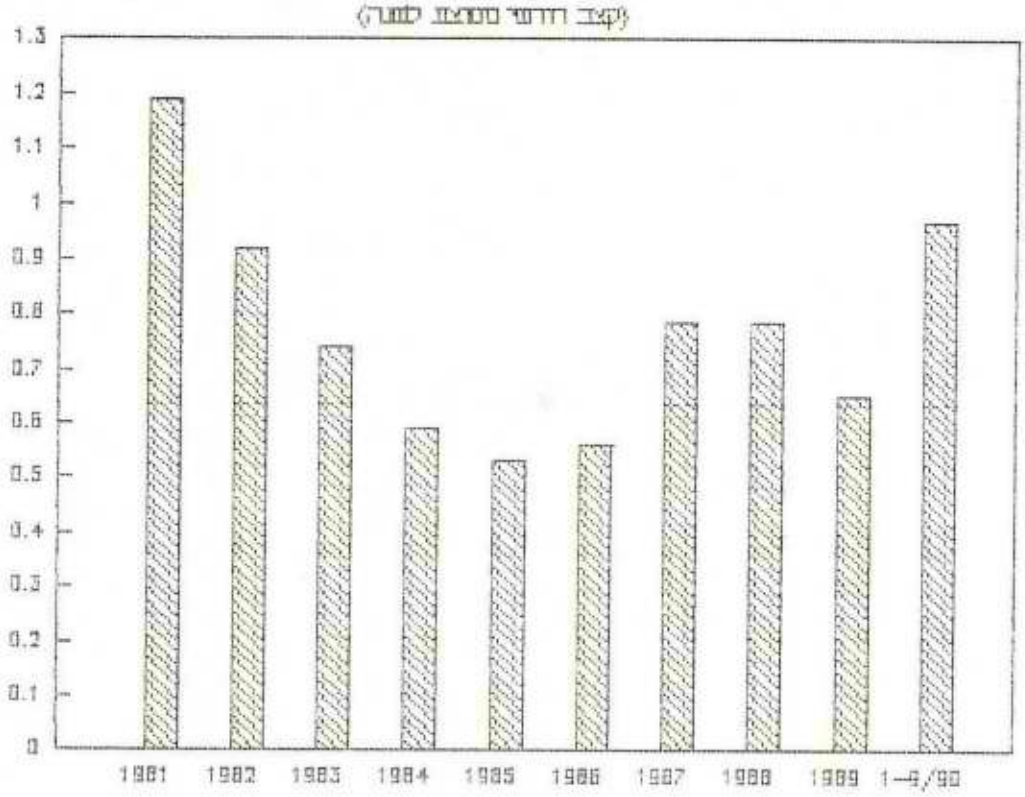
11ב.התחלות בניה פרטית ב-24 ערים(רבעוני)

רבעון 4 ב-1990 הוא אומדן



11ג. התחלות בניה פרטית ב-24 ערים (שנתי)

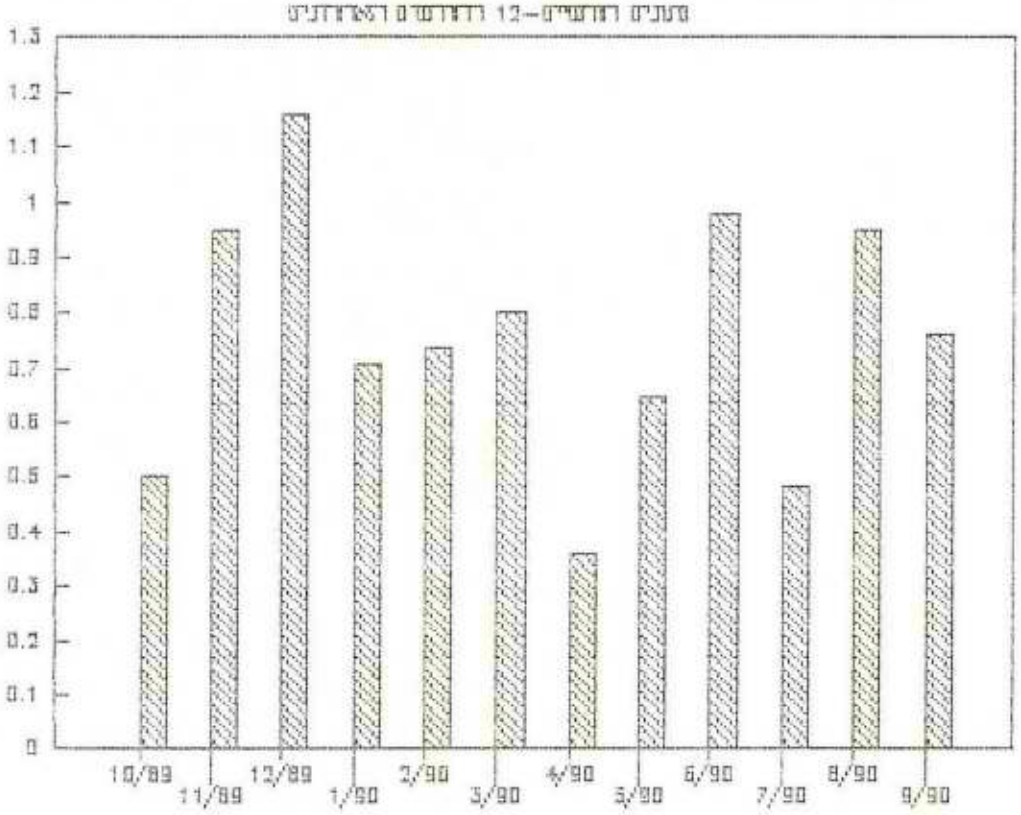
(קצב חודשי ממוצע לשנה)



(אלפים)

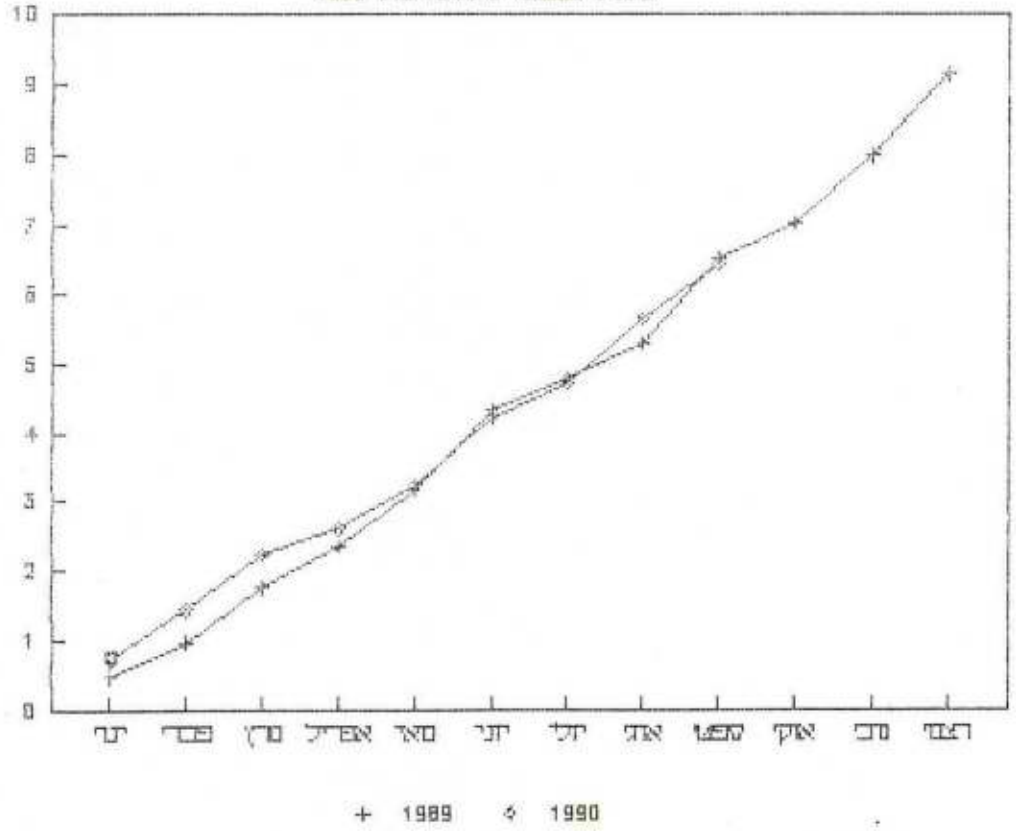
12א. גמר דירות בבניה פרטית ב-24 ערים

נתונים חודשיים-12 החודשים האחרונים



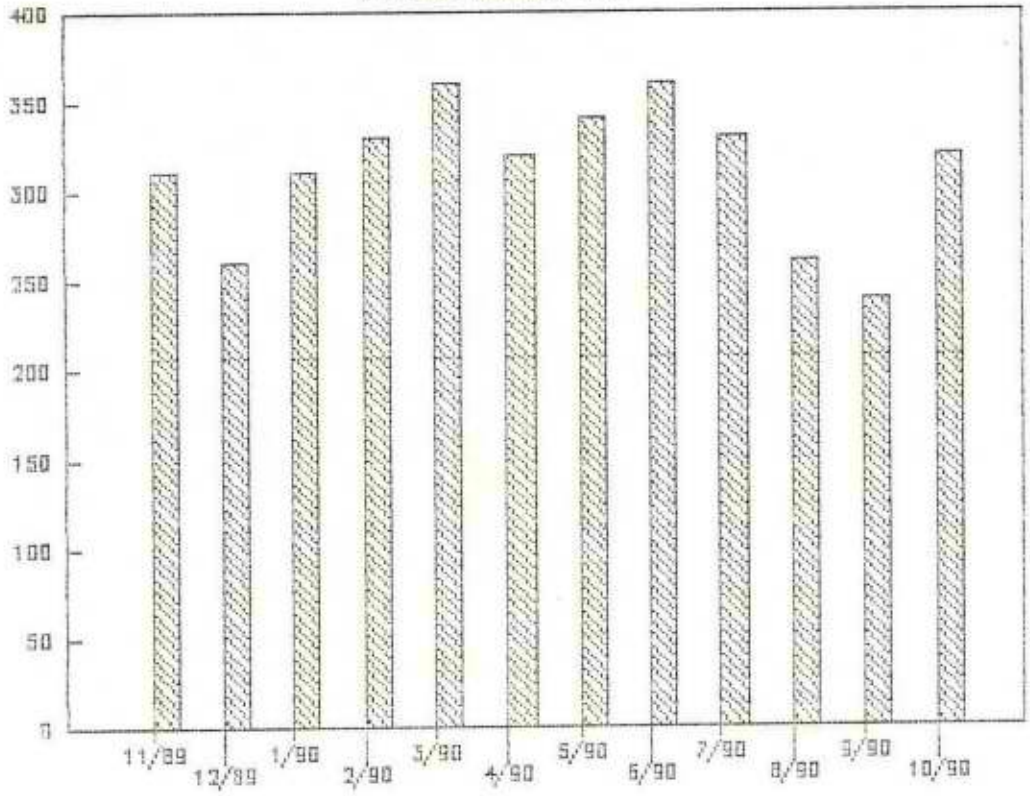
12ב. גמר דירות בבניה הפרטית

נתונים מצטברים 1989 מול 1990



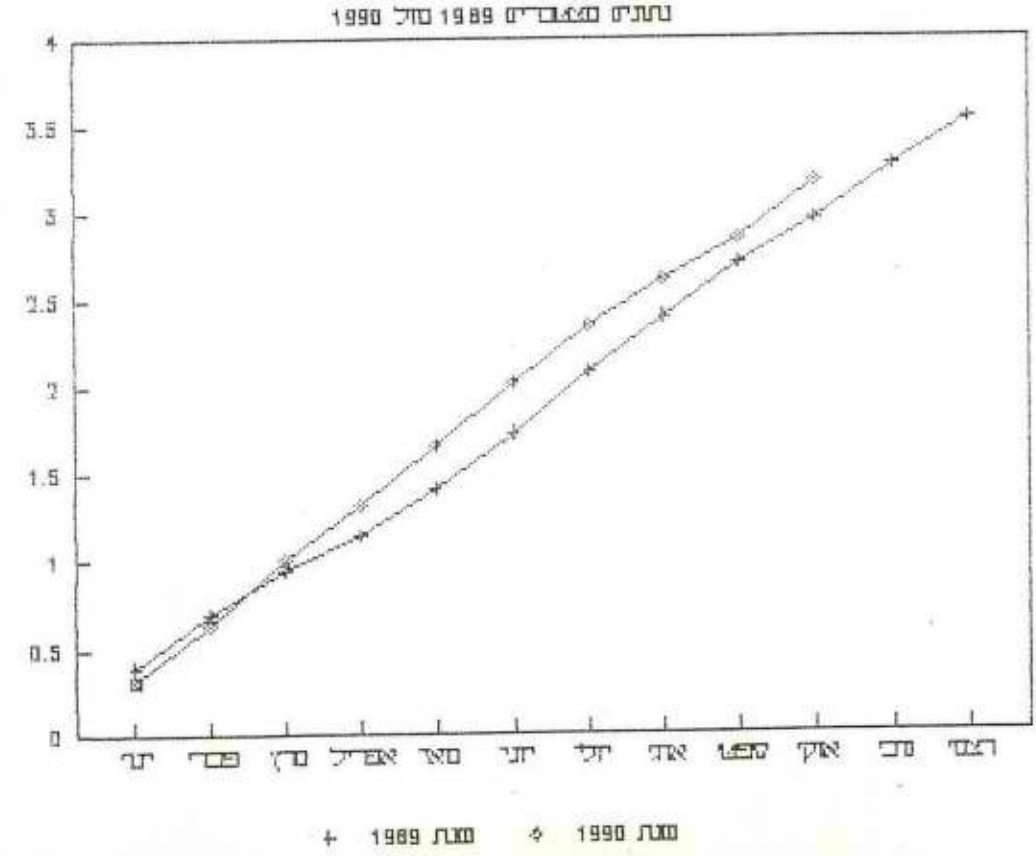
13. מכירת דירות – 9 חברות גדולות

ב-12 החודשים האחרונים



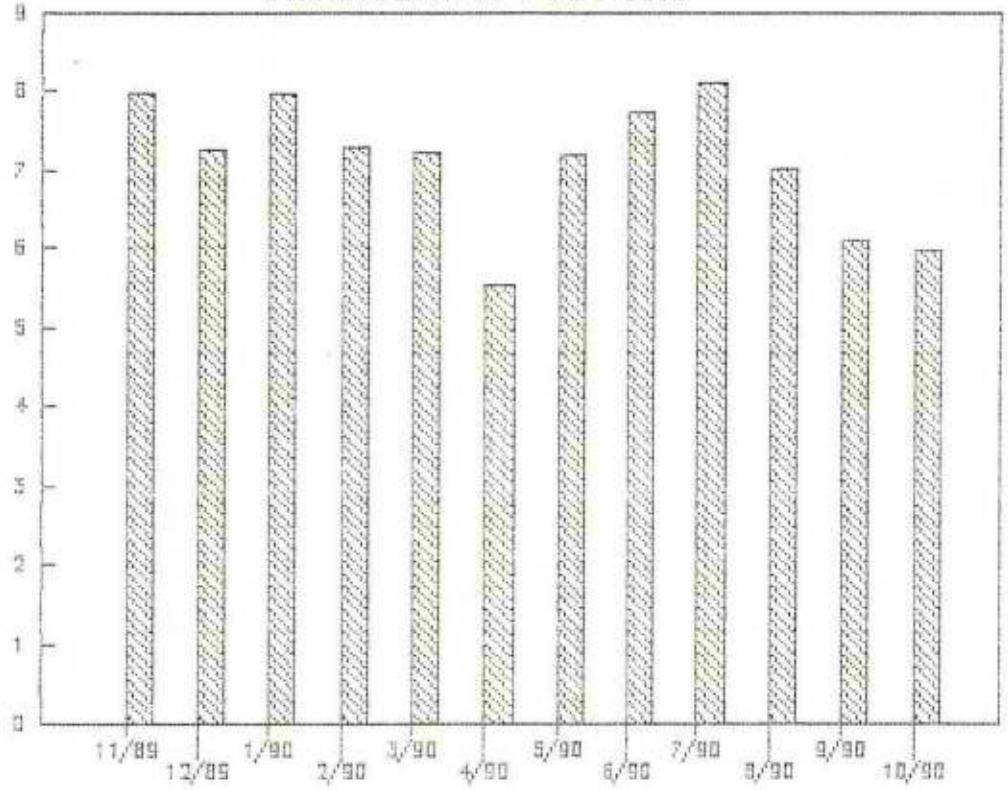
13א. מכירת דירות – 9 חברות גדולות

נתונים מצטברים 1989 מול 1990



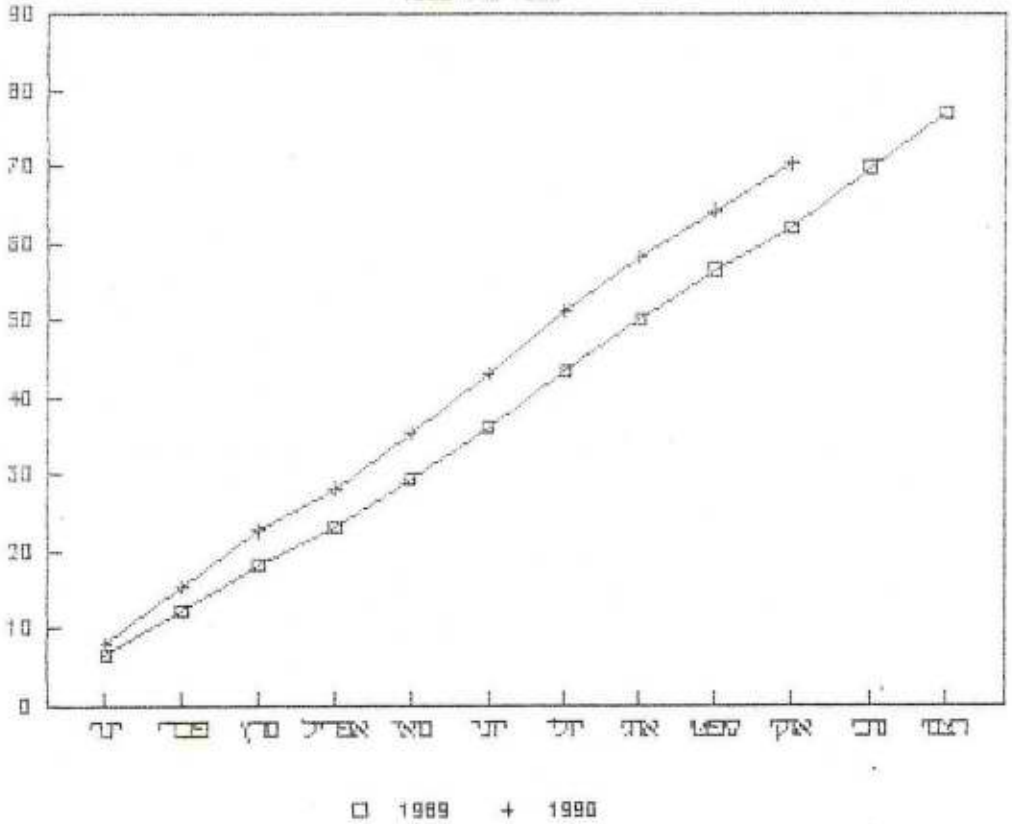
14. מספר הנסקאות בדירות (מסים רבוש ושבח)

נתונים חדשים ל-12 החודשים האחרונים

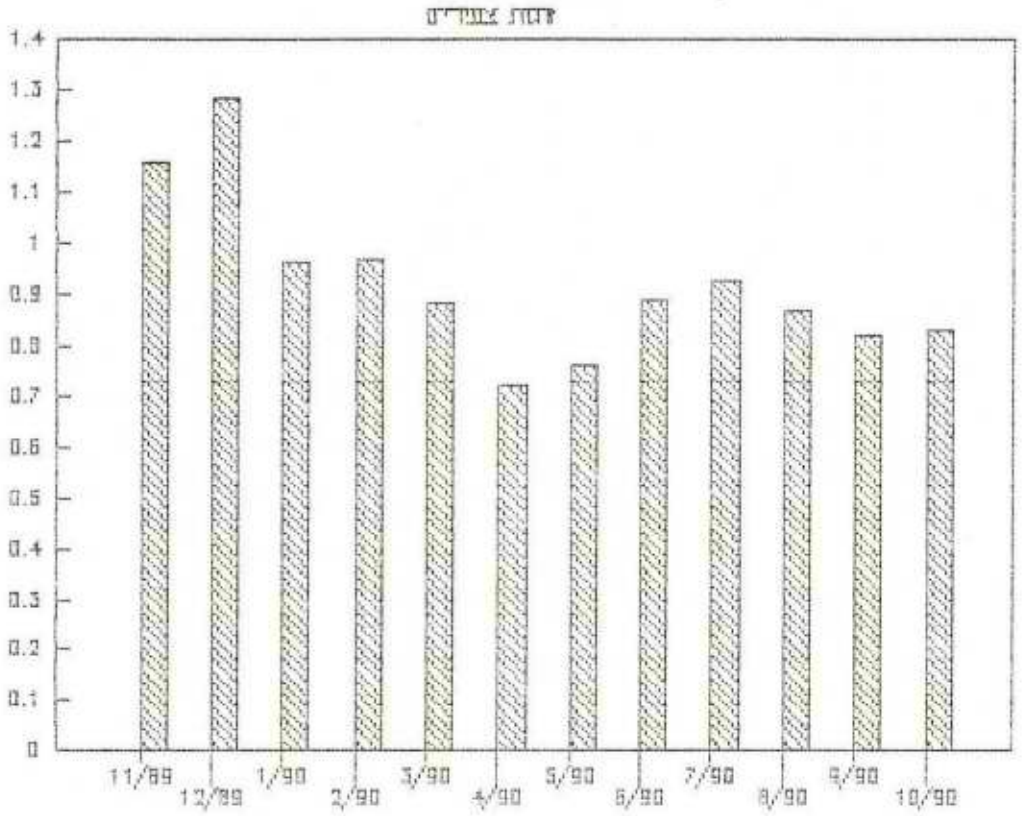


מספר הנסקאות – נתונים מצטברים

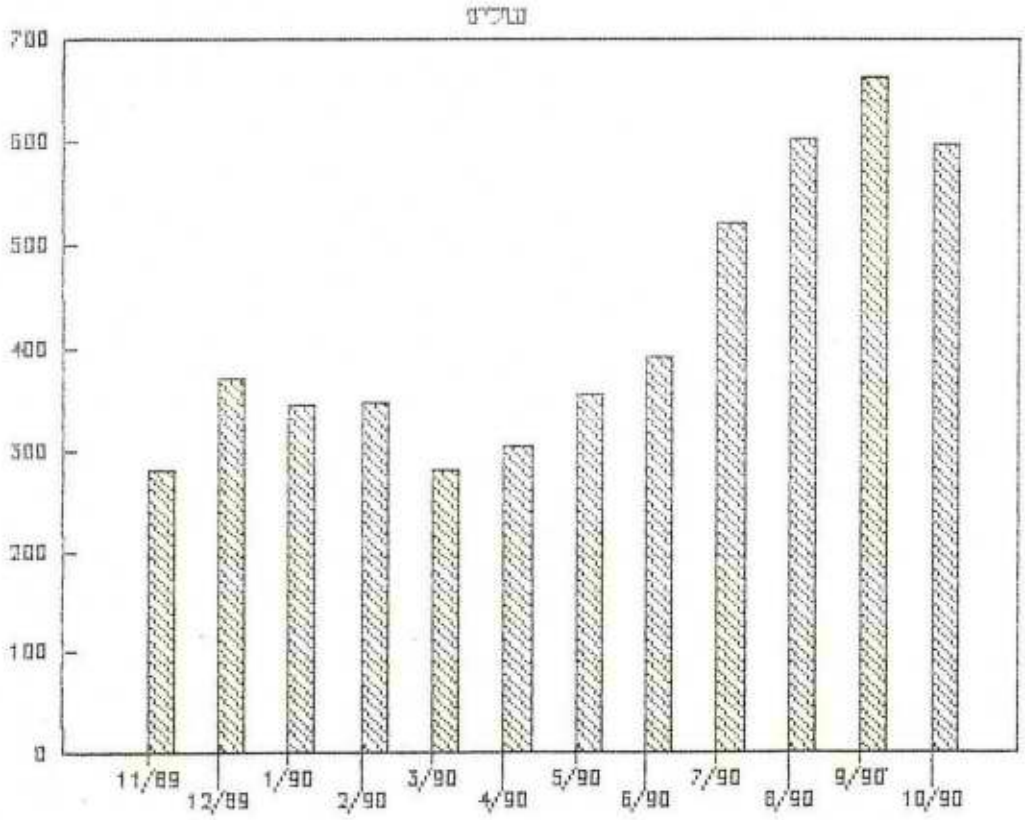
1990 מול 1989



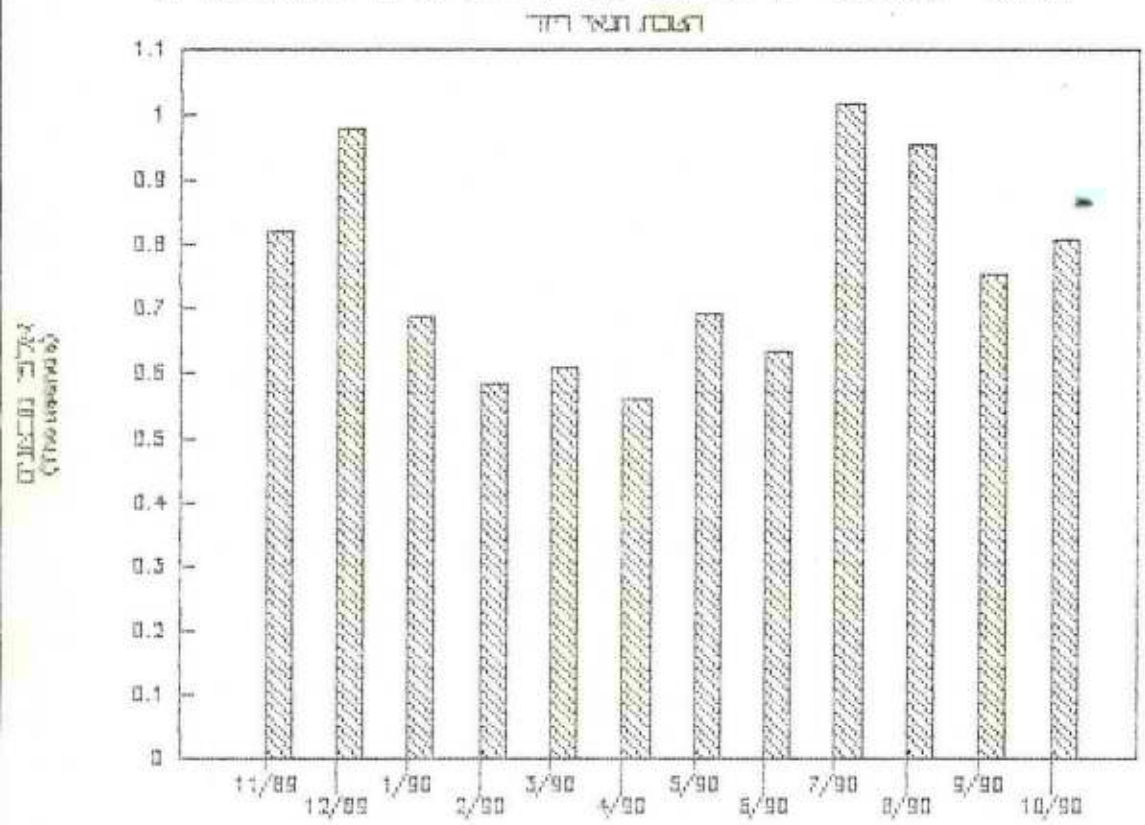
15א. ממשי סיוע ב-12 החודשים האחרונים



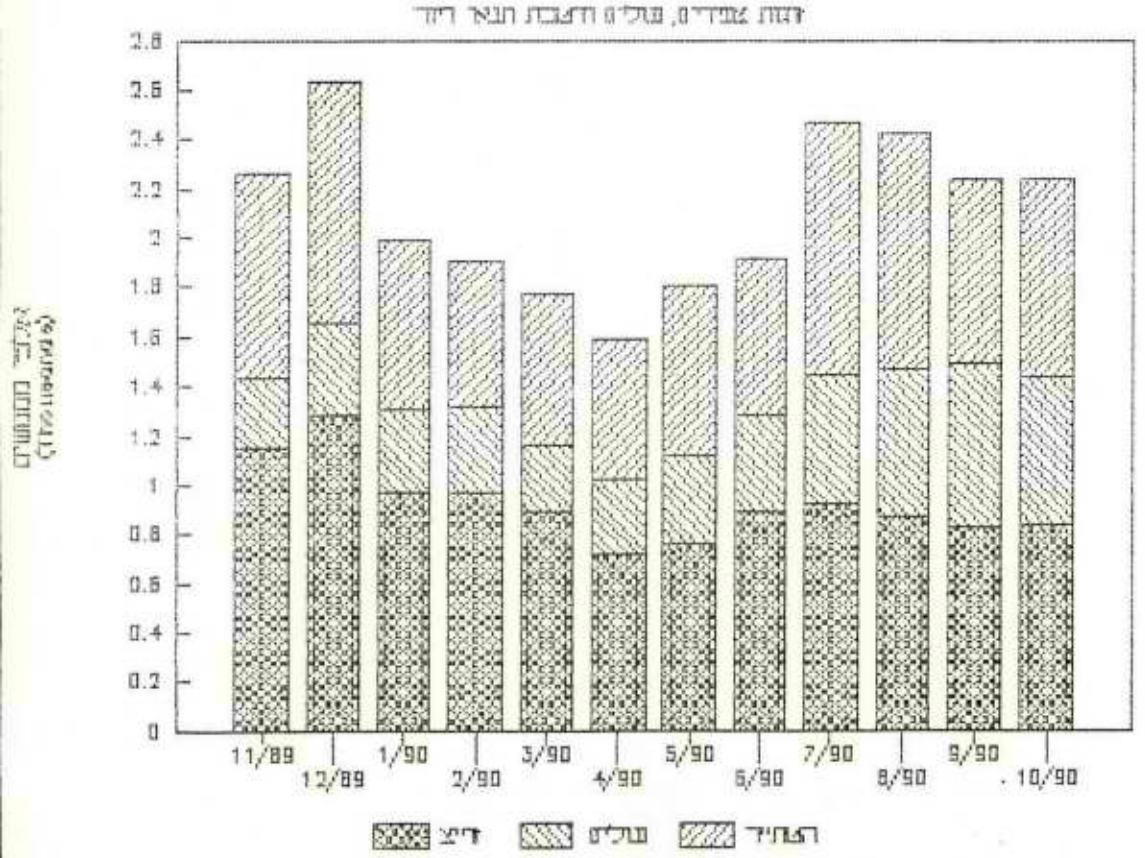
15ב. ממשי סיוע ב-12 החודשים האחרונים



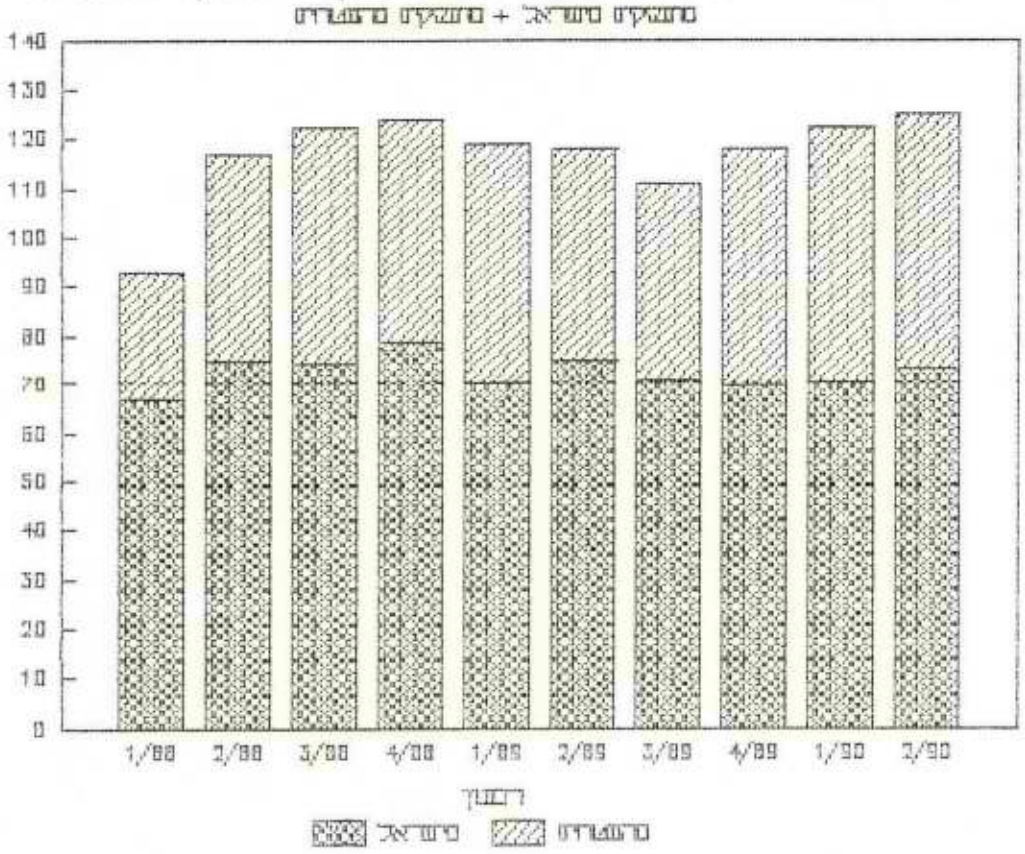
15ג. ממוצע סיום ב-12 החודשים האחרונים



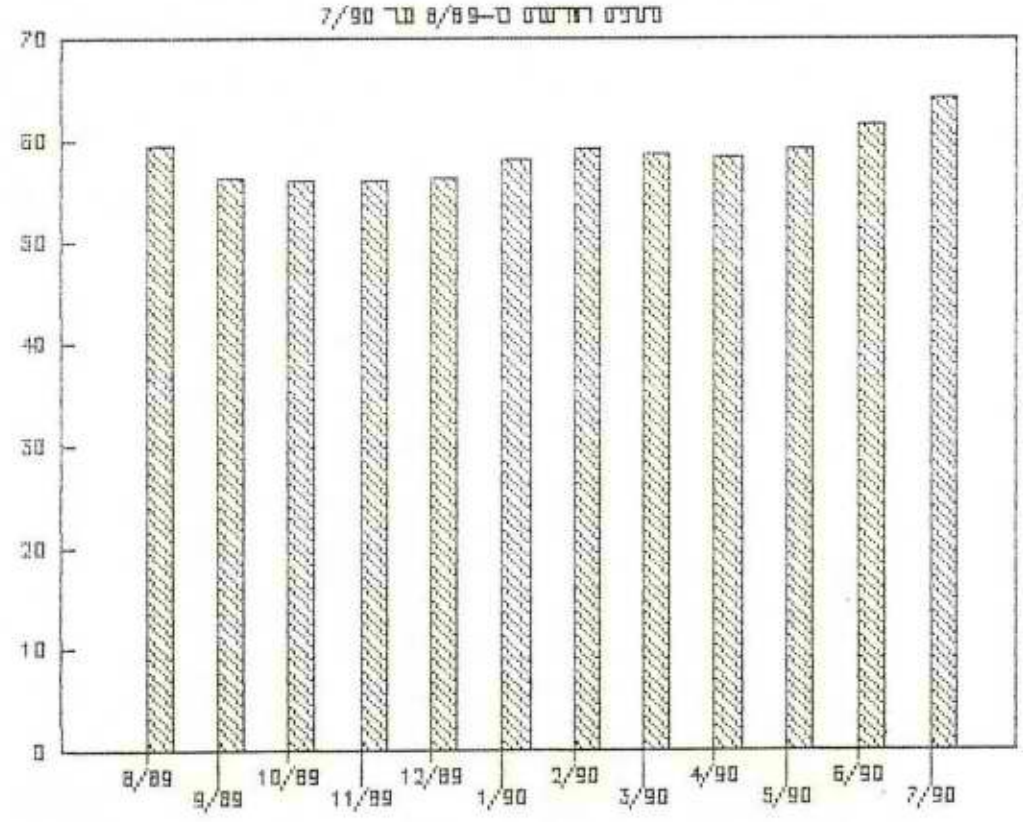
15ד. ממוצע סיום ב-12 החודשים האחרונים



16.נתונים רבעוניים – התעסוקה בענף הבניה

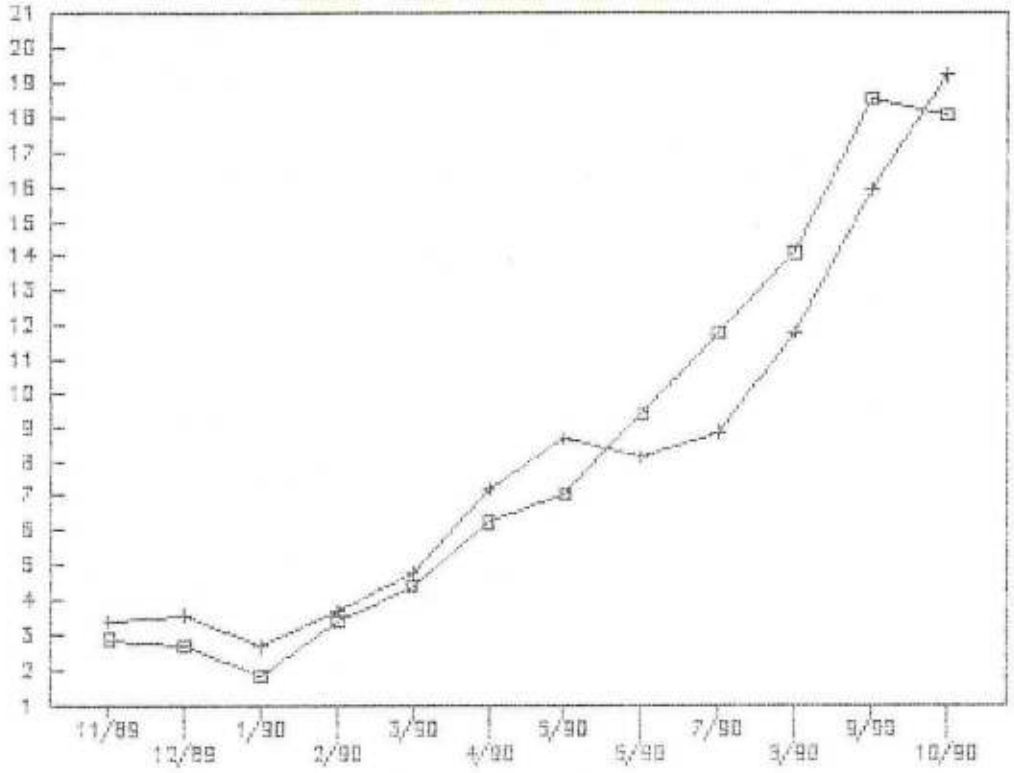


16א. תעסוקת שכירים בבינוי



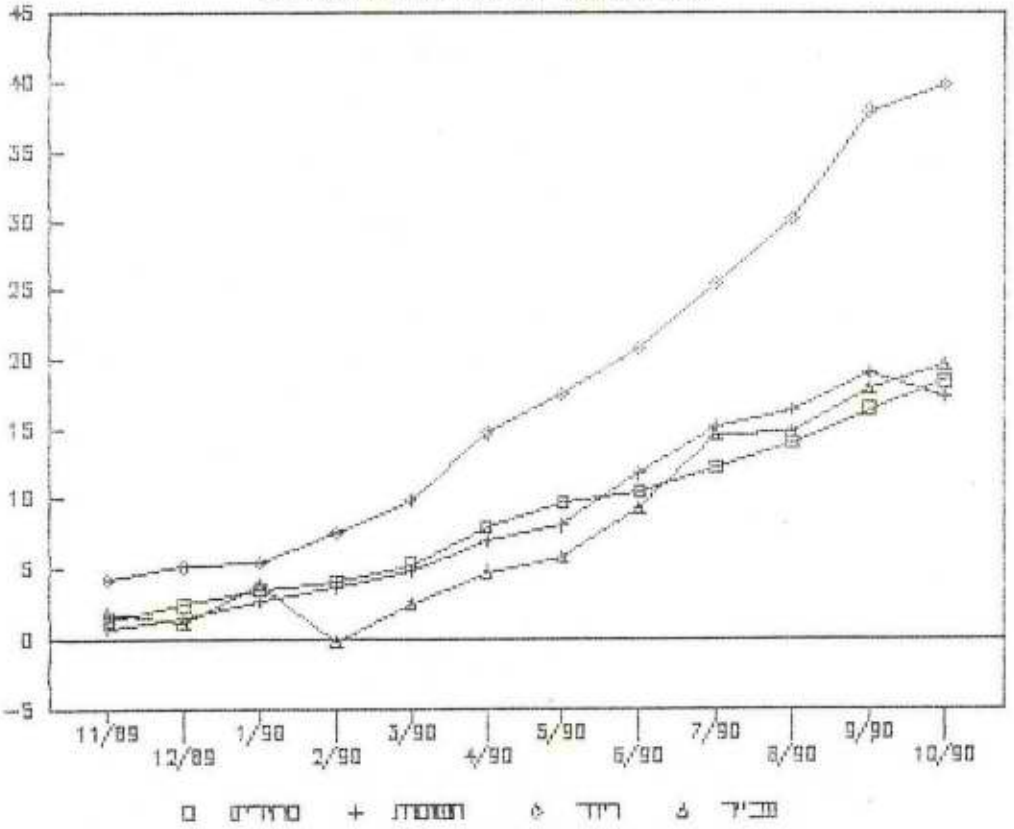
17. מדד מחירי דירות בישראל – מצטבר

מבוסס מדד המחירים ומדד המשכנתאות

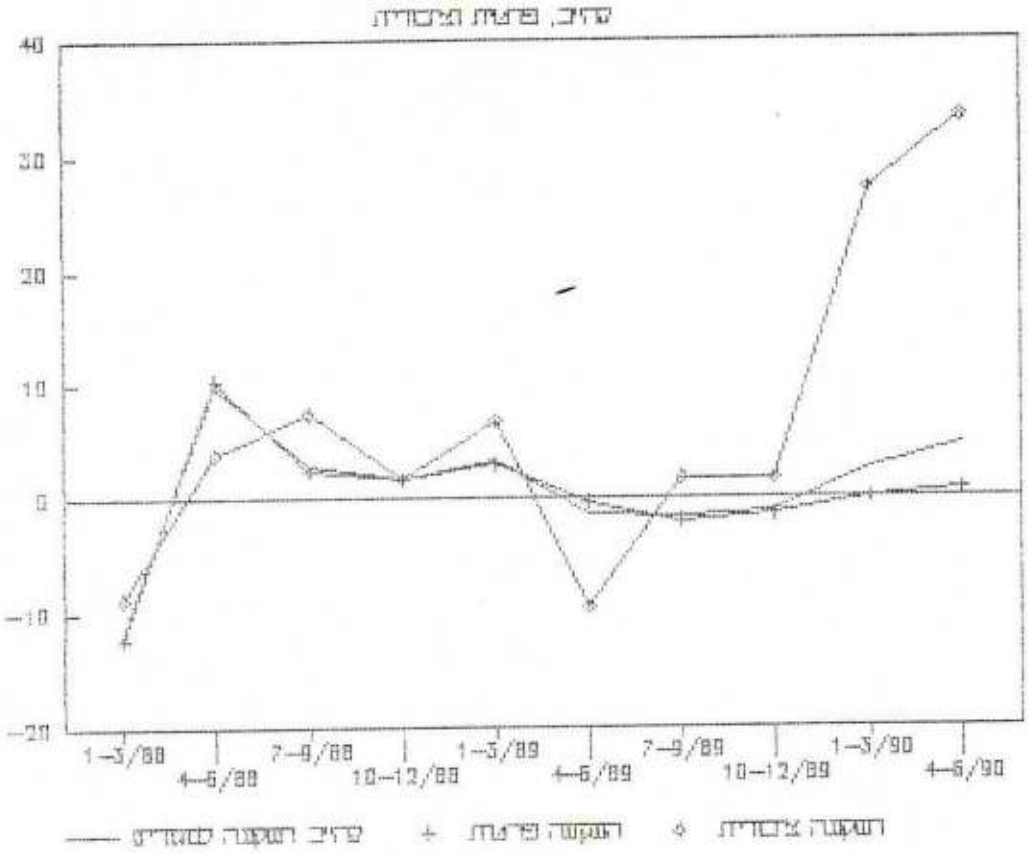


השוואת מדדי מחירים, משכנתאות, דיור ושב"ק

נתונים מצטברים ב-12 האחרונים

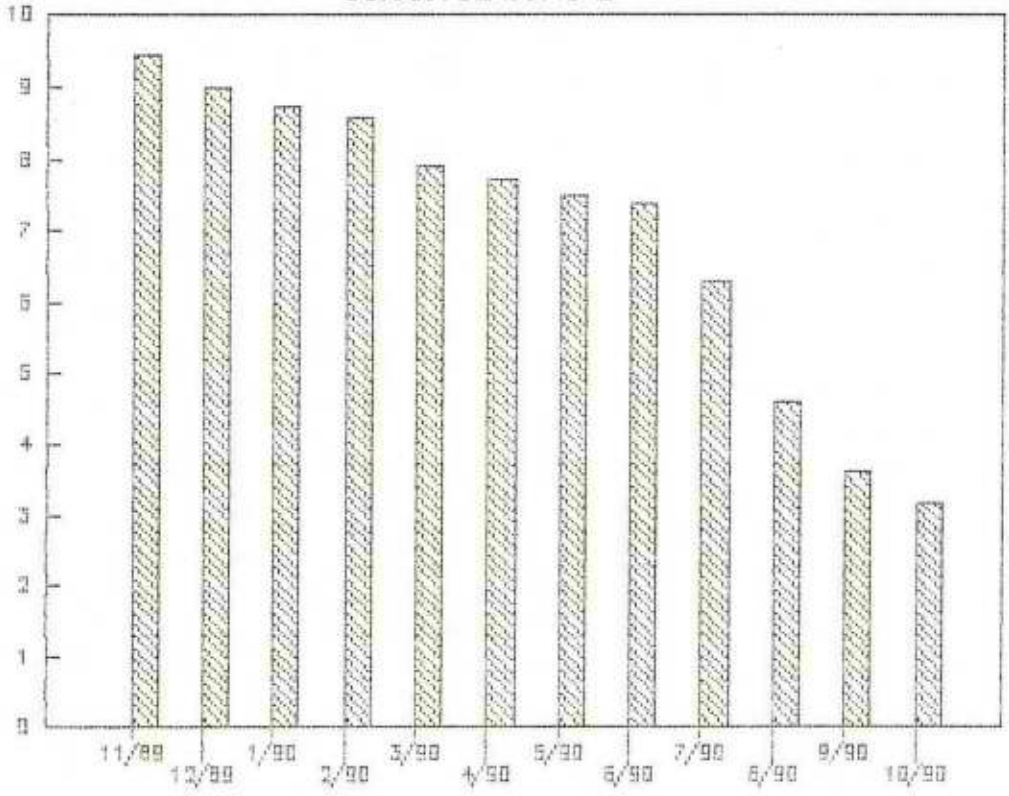


18. אחוז השינוי בהשקעות בבניה למגורים



19. דירות פנויות בחברות עמידר ובמיגור

ב-12 החודשים האחרונים

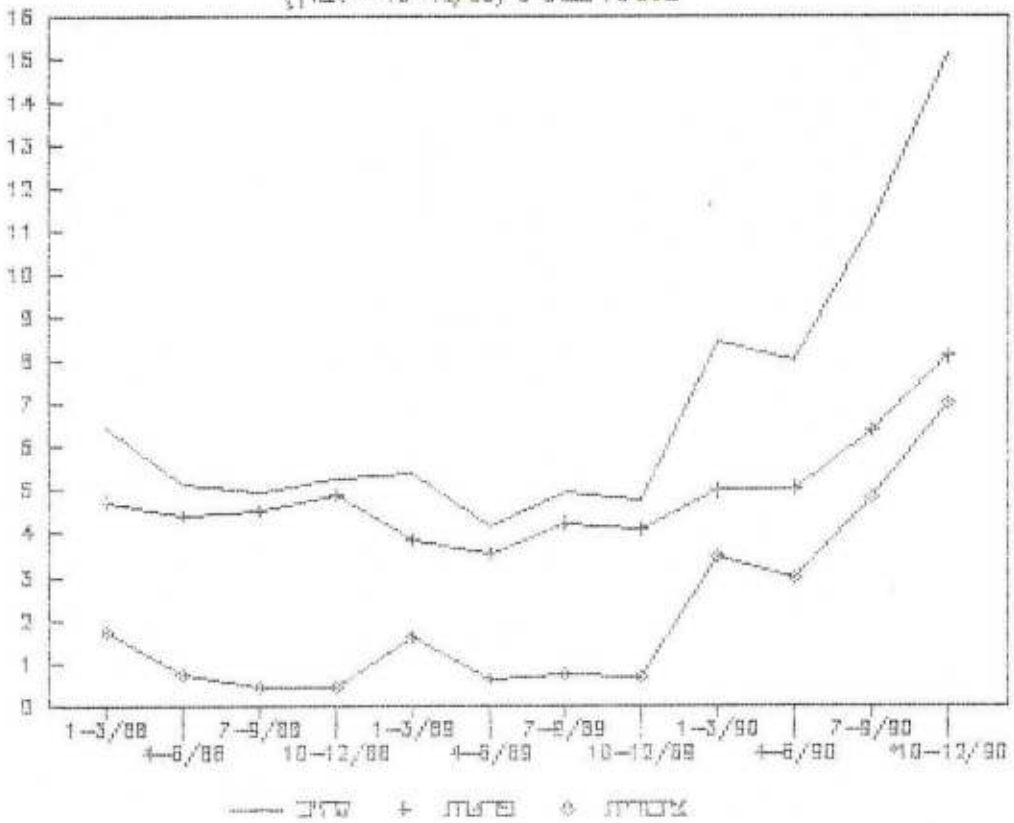


מספר דירות

20 א.

התחלות הבניה – סה"כ, פרטית וציבורית

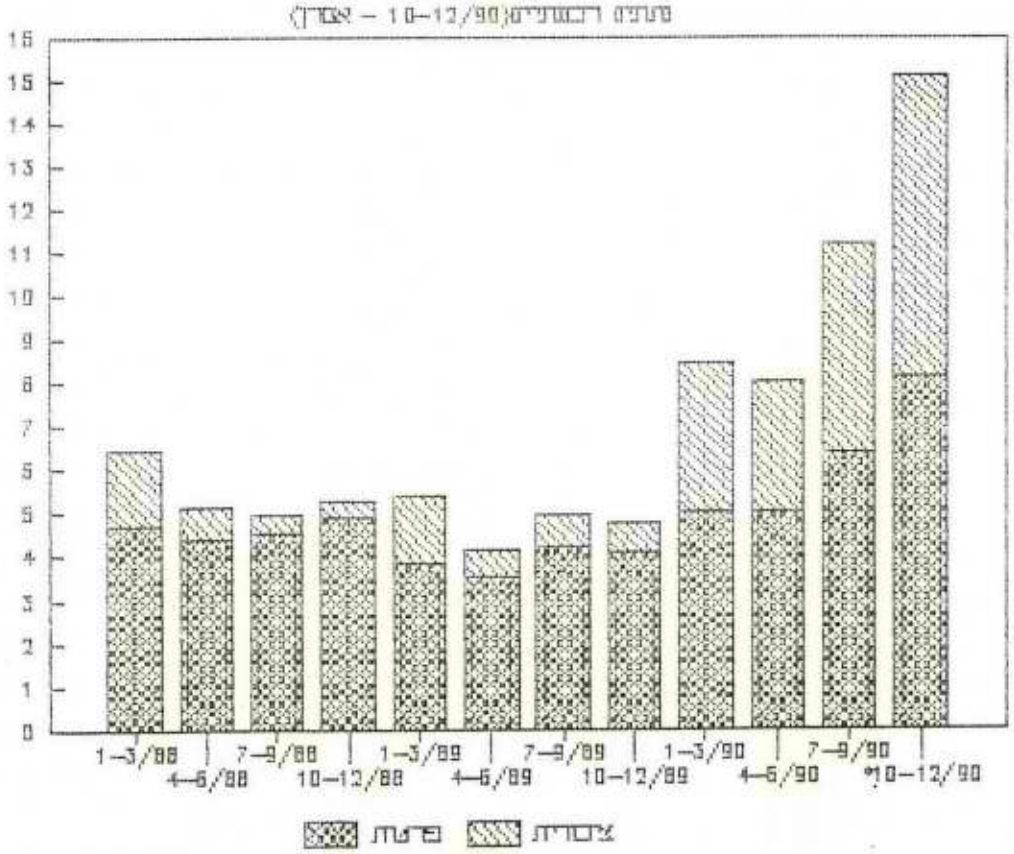
עתים רבעוניים (10-12/90 – אמן)



20 ב'

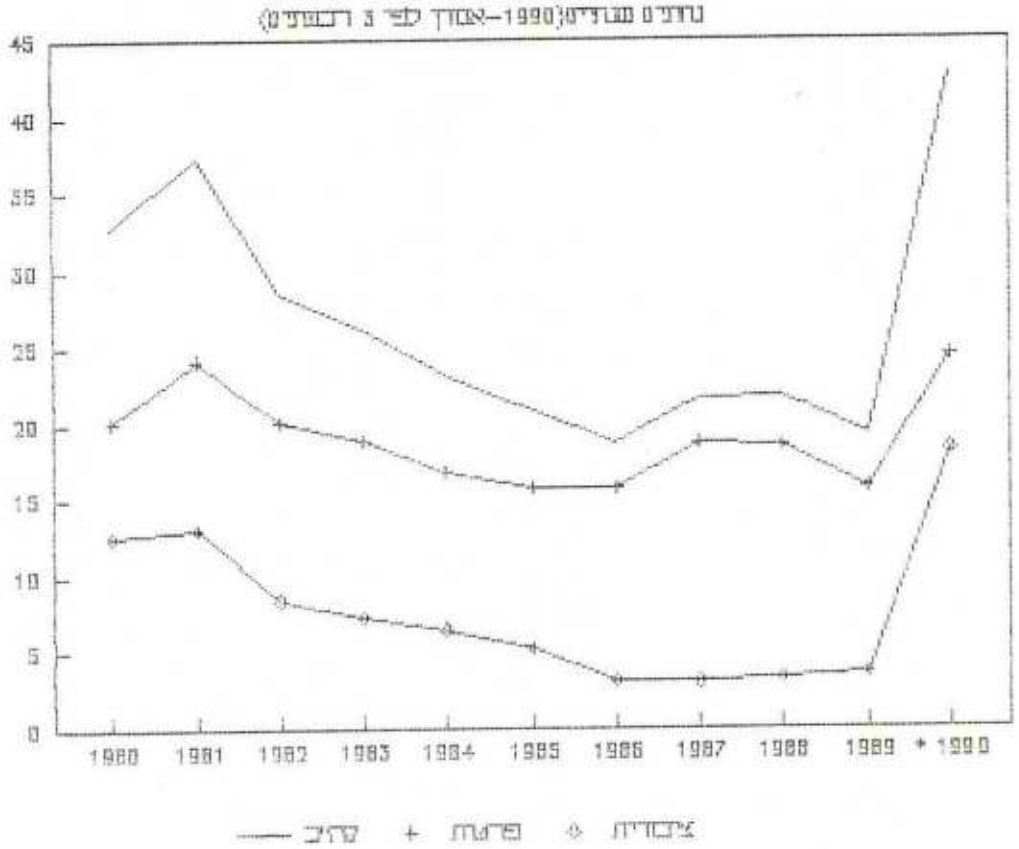
התפלגות התחלות הבניה לפי פרטית וציבורית

עתים רבעוניים (10-12/90 – אמן)



התחלות הבניה – סה"כ, פרטית וציבורית

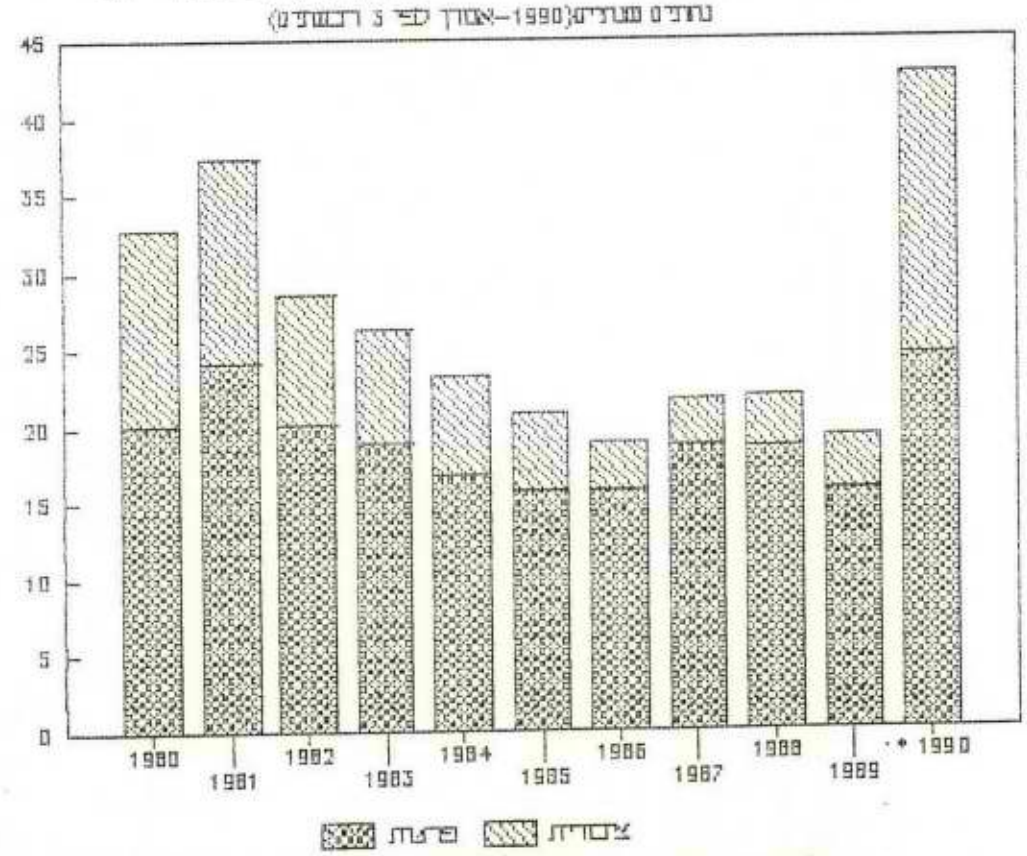
נתונים שנתיים (1990–אומדן לפי 3 רבעונים)



21 ב

התפלגות הבניה לפי פרטית וציבורית

נתונים שנתיים (1990–אומדן לפי 3 רבעונים)



21 ג

תאריך: 25.11.90

המרכז למידע ולניתוח כלכלי

נתון 1: נתוני עליה בשנים האחרונות

התקופה	סה"כ עולים	עולים מבריה"מ
1971	41,930	12,839
1972	55,888	31,652
1973	54,886	33,477
1974	31,979	16,816
1975	20,028	8,531
1976	19,754	7,279
1977	21,429	8,348
1978	26,394	12,192
1979	37,222	17,614
1980	20,428	7,570
1981	12,599	1,770
1982	13,723	782
1983	16,906	399
1984	19,981	367
1985	10,642	362
1986	9,505	202
1987	12,965	2,096
1988	13,034	2,283
1989	24,050	12,932
1990 (*)	154,015	140,381
1989 רביע 1	4,110	1,079
רביע 2	3,936	1,741
רביע 3	6,103	3,001
רביע 4	9,901	7,071
1990 ינואר	6,127	4,887
פברואר	6,699	5,744
מרץ	7,979	6,906
אפריל	12,597	11,334
מאי	11,794	10,376
יוני	12,444	11,205
יולי	16,584	15,234
אוגוסט	18,824	17,484
ספטמבר	19,505	18,725
אוקטובר	21,163	20,324
1/נובמבר -24	19,467	18,321

(*) נכון לתקופה 1/1/90 - 24/11/90. נתון זה שמקורו במשרד הקליטה נמוך במקצת מהנתון המצטבר המתקבל מסיכום מספר העולים לפי חודשים, מאחר והנתון האחרון הינו שילוב נתוני הלמ"ס עם נתוני משרד הקליטה.

מקור: המרכז למידע וניתוח כלכלי, משב"ש
(עפ"י נתוני למ"ס ומשרד הקליטה).

סה"כ התחלות בניה (דירות)/ינואר 1990 - אוקטובר 1990

תקופה	בניה ציבורית+ פרטית סה"כ	בניה ציבורית סה"כ	בניה ציבורית בניה עירונית במסגרת הפרוגרמה	בניה פרטית סה"כ	בניה פרטית ב- 24 ישובים	בניה באתרי חירום	קרוונים
1985	20,880	5,170	4,091	15,710	6,396		
1986	18,810	3,110	2,639	15,700	6,720		
1987	21,710	3,030	2,275	18,680	9,432		
1988	21,830	3,270	2,439	18,560	9,420		
1989	19,260	3,580	3,232	15,680	7,836		
(*) 1990	(*) 40,749	(*) 17,024		(*) 23,725			
רביע1/90	8,460	3,460	3,307	5,000	2,709		
רביע2	8,010	2,960	2,744	5,050	2,970		
רביע3	11,210	4,820	4,610	6,390	3,030		
(*) רביע4	(*) 13,069	(*) 5,784		(*) 7,285		(4) 1,081	(3) 268
1-10/90	28,680	13,690	12,852	14,990	(*) 8,709		
4-10/90	20,360	10,230	9,454	10,130	(2) 6,000		
1/1990			165		1,010		
2			379		770		
3			2,763		930		
4			439		560		
5			645		1,020		
6			1,660		1,390		
7			1,513		970		
8			1,629		1,170		
9			1,468		890		
10			2,191		(*) 1,010		

* אומדנים בלבד (מתבססים על המשך מגמות העבר).

(1) ינואר - ספטמבר 1990
(2) אפריל - ספטמבר 1990
(3) קרוונים מוצבים - נכון ל - 23.11.90
(4) הוחל בבניה של 1,041 יח"ד; הסתיימה בניה של 40 יח"ד נכון ל - 23.11.90

(5) נולד אחרי חודש

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

ח' בחשון תשנ"א
25 בנובמבר 1990

10.12

אל: מר אריאל שרון - שר הבינוי והשיכון
הרב רביץ - סגן שר הבינוי והשיכון
מר עמיקם אורן - המנהל הכללי
חברי הנהלה ומנהלי אגפים

שלום רב,

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

א. מחירי דירות מבוקשים

* מבחינת השינויים שחלו בממוצע המחירים המבוקשים, בין שני הרבעונים האחרונים, מסתבר שחלה האטה ניכרת בקצב העליה במחירים. במונחי דולרים, עלו המחירים המבוקשים בין שני הרבעונים האחרונים (8-10/90 ו- 5-7/90) ב - 2.2% בירושלים, ב - 4.7% בגוש דן ואילו בת"א חלה ירידה של 1%.

* בשנה האחרונה עלו מחירי הדירות המבוקשים במונחי דולרים בכ- 30% בירושלים, בכ- 27% בגוש דן, ובכ- 12% בתל - אביב.

העליה במחירים איפינה את כל גדלי הדירות (2, 3 ו- 4 חדרים), אולם בלטה במיוחד בדירות בנות 2 חדרים ובשיעור נמוך יותר בדירות בנות 3 חדרים.

* בשקלים, בנכוי עלית מדד המחירים לצרכן, חל בשנה האחרונה, גידול ריאלי של כ- 11% בירושלים כ- 10% בגוש דן ואילו בעיר ת"א חלה ירידה ריאלית בשיעור שלמעלה מ - 4%.

להשוואה, עפ"י נתוני הלמ"ס חלה בתקופה זו עליה ריאלית גבוהה יותר מהמצויין לעיל בשיעור של 17.6% במדד מחירי הדירות. אולם יש לזכור שנתוני הלמ"ס משקפים עיסקות בפועל בעוד שנתוני סקר מחירי דירות משקפים מחירים מבוקשים שבהם נחלש קצב הגידול.

נראה שההאטה בקצב עלית מחירי הדירות המבוקשים הינה תוצאה של ההאטה בהיקף ביצוע העסקות בדירות בחודשים האחרונים, במשק בכלל ומצד זכאי משרד הבינוי והשיכון בפרט.

* מחיר מבוקש ממוצע לדירה בת 3 חדרים, לדוגמא, הגיע ברבעון אוגוסט - אוקטובר 1990 ל - 109,800 דולר בירושלים, ל - 107,600 דולר בגוש דן ול- 141,700 דולר בעיר ת"א. מחירי דירות דומות שנרכשו ע"י זכאי משב"ש בתקופה זו הגיעו ל - 95,300 דולר בירושלים ול - 78,500 דולר בגוש דן, (דהיינו נמוכים בכ- 13% בירושלים ובכ- 27% בגוש דן).

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

* להשוואה, לפני שנה, (8-10/89) היה המחיר המבוקש הממוצע לדירה בת 3 חדרים 81,600 דולר בירושלים, 85,200 דולר בגוש דן ו- 128,800 דולר בעיר תל - אביב.

ב. שכר דירה מבוקש

* ברבעון אוגוסט - אוקטובר 1990 נמשכה מגמת העליה בשכר הדירה המבוקש. בניגוד למחירים המבוקשים, אין ניכרת האטה בקצב העליה בשכ"ד המבוקש, אלא להיפך. במונחי דולרים, עלה שכ"ד המבוקש בין שני הרבעונים האחרונים (8-10/90 ו- 5-7/90) ב - 3.8% בירושלים, ב- 5.6% בגוש - דן וב- 4.9% בתל - אביב.

* העליה איפינה את כל גדלי הדירות. (2, 3 ו - 4 חדרים). בירושלים ובת"א שיעור העליה גבוה יותר בדירות בנות 2 ו - 3 חדרים ובגוש דן, במיוחד ב - 4 חדרים.

* בשנה האחרונה עלה שכ"ד המבוקש במונחי דולרים ב - 23% בירושלים, ב - 29% בגוש - דן ובשיעור נמוך יותר (16%) בעיר תל - אביב.

בשקלים, בנכוי מדד המחירים לצרכן עלה שכ"ד הריאלי המבוקש בשנה האחרונה בכ - %ירושלים ובכ- 11% בגוש דן. בעיר ת"א חלה ירידה ריאלית של 0.6%, בממוצע.

* שכר הדירה המבוקש לדירה בת 3 חדרים הגיע בתקופה אוגוסט - אוקטובר 1990 ל - 485 דולר בירושלים, ל - 477 דולר בגוש דן ול - 591 דולר בעיר תל אביב.

* להשואה, לפני שנה (8-10/89) הגיע שכ"ד המבוקש לדירה בת 3 חדרים ל - 382 דולר בירושלים, ל - 384 דולר בגוש דן ול - 512 דולר בעיר תל - אביב.

* שכ"ד לדירות דומות, ששולם ע"י הזכאים למענקי השתתפות בשכ"ד ממשרד הבינוי והשיכון הגיע בתקופה זו ל - 360 דולר בירושלים ול - 329 דולר בגוש דן, דהיינו נמוך בכ - 26% בירושלים ובכ - 31% בגוש דן.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

פירוט הממצאים

מצורף בזה סקר מחירי דירות ושכר דירה מבוקשים לפי מודעות שהתפרסמו בעיתונים במשך חודש אוקטובר 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), בתקופת ינואר 1986 אוקטובר 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.

לוח א': מחיר מבוקש ממוצע לחדר לפי רבעונים בתקופה ינואר 1986-אוקטובר 1990

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	35.4	35.2	48.6
1986 - 1 - 3	17.5	17.0	24.4
4 - 6	16.7	17.2	26.5
7 - 9	16.6	17.1	25.9
10- 12	17.0	17.6	26.3
1987 - 1 - 3	18.5	18.7	27.6
4 - 6	18.7	19.3	29.2
7 - 9	19.5	20.0	31.4
10- 12	20.5	21.5	34.7
1988 - 1 - 3	21.8	23.1	35.9
4 - 6	23.4	24.1	37.5
7 - 9	25.0	25.9	39.5
10- 12	25.8	27.7	40.6
1989 - 1 - 3	26.1	27.5	39.9
4 - 6	26.7	28.7	43.1
7 - 9	27.3	29.1	42.7
(2) 10- 12	31.4	30.7	47.5
1990 1 - 3	33.0	32.6	46.7
4 - 6	35.5	34.9	49.2
7 - 9	37.1	37.1	49.6
אוגוסט	36.8	37.3	49.3
ספטמבר	37.3	37.2	49.6
אוקטובר	37.1	37.9	49.4
% השינוי בחודש האחרון (בין 10/90 ל-9/90)	-0.5%	1.9%	-0.4%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 8-10/90 ל-5-7/90)	2.2%	4.7%	-1.0%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 8-10/90 ל-8-10/89)	29.7%	27.1%	12.3%
% השינוי במשך 1990	18.2%	20.8%	4.4%

(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.

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 - אוקטובר 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-אוקטובר 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	152.8	151.9	194.7
1986 - 1 - 3	66.1	59.2	01.7
4 - 6	66.0	64.4	100.6
7 - 9	76.3	73.6	102.9
10- 12	79.4	74.0	110.7
1987 - 1 - 3	76.5	91.6	125.8
4 - 6 (2)	80.7	90.2	145.5
7 - 9	96.1	108.0	148.5
10- 12	106.2	114.9	158.8
1988 - 1 - 3	110.7	111.4	165.1
4 - 6	120.5	115.9	167.6
7 - 9	124.6	128.8	176.4
10 - 12	129.9	130.9	180.7
1989 - 1 - 3	124.7	123.4	181.6
4 - 6	130.9	128.4	180.4
7 - 9	130.6	130.8	171.8
10- 12 (1)	136.1	127.4	189.7
1990 - 1 - 3	141.6	136.2	187.2
4 - 6	153.3	151.7	192.2
7 - 9	159.3	162.5	200.1
אוגוסט	158.1	162.3	199.1
ספטמבר	164.4	164.1	205.6
אוקטובר	165.1	167.9	207.9
% השינוי בחודש האחרון (בין 10/90 ל-9/90)	0.4%	2.3%	1.1%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 8-10/90 ל-5-7/90)	3.8%	5.6%	4.9%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 8-10/90 ל-8-10/89)	22.5%	29.2%	15.8%
% השינוי במשך 1990	17.0%	27.6%	5.5%

(1) ב10/89 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.

סקר מחירים - רשימת לוחות (אוקטובר1990)

מחירי דירות ושכר דירה - על פי מודעות בעיתון.

2 - 1 ממוצע מחירי דירות מבוקשים באלפי דולרים באוקטובר 1990 לפי מספר חדרים ושכונה/ישוב, בהתאמה לירושלים ולת"א וגוש דן.

4 - 3 ממוצע מחירים מבוקשים באלפי דולרים לדירות בנות 3 חדרים בשנה אחרונה לפי חודשים ולפי שכונה/ישוב, בהתאמה לירושלים ולת"א וגוש דן.

6 - 5 ממוצע שכר דירה מבוקש בדולרים באוקטובר 1990 לפי מספר ושכונה/ישוב, בהתאמה לירושלים ולת"א וגוש דן.

8 - 7 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 הלוואות 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.

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

מחירים מבוקשים לדירות בחודש אוקטובר 1990 (באלפי דולרים)

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.021 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	מחיר ממוצע לחדר
גונן	(14)69	(4)83	(33)98	(4)99	(14)129	(65)32.8
פת			(4)91	(1)112	(6)125	(11)31.0
מעגלי יבנה					(1)100	(1)25.0
נוה יעקב		(1)68	(57)84	(7)92	(29)108	(94)27.5
קרית יובל	(13)81	(12)94	(44)87	(6)108	(13)134	(88)32.7
גילה	(6)81		(53)112	(14)117	(30)143	(103)36.4
רוממה	(1)80	(1)110	(3)163	(1)150	(2)140	(8)45.0
בקעה	(2)74		(13)119		(4)195	(19)41.2
ארמון הנציב	(5)92	(2)90	(23)119	(4)123	(9)164	(43)40.1
רמות	(8)93	(3)90	(41)116	(10)129	(15)157	(77)39.2
הר נוף			(2)129		(15)175	(17)43.8
גבעת מרדכי	(1)96		(4)120	(2)122		(7)37.6
סן סמון			(3)160		(1)200	(4)52.5
קרית משה		(2)123	(4)140	(3)148	(4)160	(13)43.9
רמת שרת			(11)141		(2)158	(13)45.8
גבעה צרפתית			(8)127		(2)168	(10)42.3
תלפיות	(1)75		(12)111	(2)177	(2)180	(17)39.6
מושבה גרמנית		(1)120	(3)163	(1)185	(3)158	(8)47.8
בית וגן	(1)80	(1)110	(7)133	(4)155	(8)195	(21)45.8
רמת אשכול		(1)120	(11)133	(4)154	(10)175	(26)44.2
רסקו	(1)103	(1)100	(3)118	(1)135	(1)230	(7)43.7
בית הכרם	(3)110		(4)127	(6)179	(1)220	(14)49.7
רחביה	(2)155	(3)133	(9)198	(3)198	(3)217	(20)62.1
רמת דניה					(2)210	(2)52.5
מעלה אדומים	(4)72	(1)72	(13)92	(10)91	(10)106	(38)28.8
פסגת זאב	(5)81		(31)109	(2)122	(25)144	(63)36.5
גבעת זאב	(1)83		(6)118		(5)116	(12)35.3
ממוצע באלפי דולרים	(68)84	(33)99	(402)110	(85)127	(217)146	(805)37.1
ממוצע באלפי שקלים חדשים	170	199	222	256	295	75

תל-אביב-גוש דן

לוח 2

מחירים מבוקשים לדירות בחודש אוקטובר 1990 (אלפי דולרים)

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.021 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	מחיר ממוצע לחדר
תל - אביב						
יפו	(23)65	(22)80	(117)96	(25)110	(42)127	(229)32.0
מעוז אביב	(4)76	(8)92	(28)141	(4)124	(41)183	(85)44.4
רמת אביב	(2)110	(3)128	(27)169	(6)222	(26)227	(64)56.9
צפון	(63)126	(40)151	(106)176	(23)184	(33)235	(265)59.4
בבלי	(19)127	(18)159	(27)184	(10)210	(15)292	(89)64.1
ממוצע באלפי דולרים	(111)112	(91)129	(305)142	(68)160	(157)197	(732)49.4
ממוצע באלפי שקלים חדשים	226	262	287	324	397	100

גוש - דן						
בת ים	(19)75	(46)88	(58)101	(26)112	(35)140	(184)34.5
בני ברק	(22)83	(26)85	(80)104	(16)132	(36)145	(180)36.0
פתח תקוה	(17)77	(24)90	(184)106	(49)125	(83)146	(357)35.9
הולון	(17)78	(18)104	(86)108	(30)127	(53)156	(204)37.6
כפר סבא	(1)120	(1)120	(64)95	(11)122	(63)139	(140)33.6
רמת גן	(87)101	(65)113	(123)137	(49)158	(66)183	(390)46.6
גבעתיים	(18)102	(27)121	(58)138	(22)161	(28)209	(153)48.1
ראשון לציון	(6)85	(16)95	(161)102	(102)117	(132)133	(417)34.0
רחובות	(5)68	(8)81	(83)94	(30)118	(60)134	(186)32.5
ממוצע באלפי דולרים	(192)91	(231)100	(897)109	(335)129	(556)149	(2211)37.9
ממוצע באלפי שקלים חדשים	184	203	221	260	301	77

תל-אביב - גוש דן						
ממוצע באלפי דולרים	(303)99	(322)109	1202)118	(403)134	(713)159	(2943)40.8
ממוצע באלפי שקלים חדשים	197	219	238	271	322	82

לוח 5 ירושלים

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

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.021 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	שכ"ד ממוצע לחדר
גונן	(5)349	(1)450	(6)463	(7)482	(2)445	(21)150.8
פת			(1)430			(1)143.3
נוה יעקב			(4)440	(1)400	(2)475	(7)134.1
קרית יובל	(3)413	(7)384	(17)453	(2)440	(2)550	(31)154.5
גילה		(2)500	(13)459	(2)470	(8)613	(25)155.4
רוממה	(2)450		(4)480	(1)475		(7)175.1
בקעה	(2)500		(3)540			(5)208.0
ארמון הנציב			(10)482	(1)450	(1)700	(12)159.2
רמות	(3)390		(22)460	(5)530	(10)545	(40)152.0
הר נוף			(1)560	(1)500	(4)528	(6)142.9
גבעת מרדכי	(1)450		(2)450	(1)550		(4)170.5
סן סמון	(1)320		(2)538	(1)600		(4)172.4
קרית משה			(4)563	(3)533		(7)172.4
רמת שרת			(6)506		(1)650	(7)167.7
תלפיות	(2)345		(3)400		(1)750	(6)155.4
מושבה גרמנית				(1)540		(1)154.3
בית וגן	(1)390		(5)494	(2)550	(2)350	(10)150.8
רמת אשכול	(2)375	(1)380	(6)558	(4)545	(4)700	(17)174.5
רסקו	(4)420		(5)550		(5)690	(14)187.1
בית הכרם		(1)550	(12)562	(8)589	(3)725	(24)181.6
רחביה	(7)493	(3)517	(14)561	(1)700	(5)794	(30)205.1
מעלה אדומים	(1)350		(5)403	(1)450	(1)520	(8)138.2
פסגת זאב			(4)455		(3)517	(7)142.0
גבעת זאב			(1)370			(1)123.3
ממוצע בדולרים	(34)416	(15)441	(150)490	(42)526	(54)605	(295)165.1
ממוצע בשקלים חדשים	840	892	990	1063	1223	334

לוח 6

תל-אביב-גוש דן

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

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.021 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	שכ"ד ממוצע לחדר
תל - אביב						
יפו	(18)370	(7)446	(26)462	(4)465	(7)577	(62)163.3
מעוז אביב	(2)415	(3)475	(16)524	(4)595	(10)720	(35)178.9
רמת אביב	(2)588	(10)510	(31)620	(8)633	(17)750	(68)201.0
צפון	(78)493	(32)562	(82)636	(7)636	(18)708	(217)222.4
בבלי	(23)473	(21)573	(30)633	(5)730	(10)795	(89)220.3
ממוצע בדולרים	(123)472	(73)543	(185)599	(28)622	(62)721	(471)207.9
ממוצע בשקלים חדשים	953	1098	1210	1256	1456	420
גוש - דן						
בת ים	(5)400	(14)438	(19)482	(1)350	(4)663	(43)169.0
בני ברק	(4)385	(5)330	(28)411	(3)430	(12)505	(52)136.8
פתח תקוה	(7)388	(6)417	(22)475	(8)516	(15)618	(58)161.0
חולון	(6)386	(10)426	(15)482	(5)610	(16)653	(52)168.3
כפר סבא			(6)412	(2)500	(6)548	(14)137.9
רמת גן	(40)421	(28)448	(41)528	(9)573	(15)631	(133)184.2
גבעתיים	(16)443	(6)462	(26)529	(8)588	(14)677	(70)185.0
ראשון לציון	(5)482	(1)430	(28)473	(5)558	(15)560	(54)160.9
רחובות	(3)293		(15)458	(5)480	(5)515	(28)144.9
ממוצע בדולרים	(86)415	(70)433	(200)482	(46)541	(102)604	(504)167.9
ממוצע בשקלים חדשים	839	874	973	1093	1221	339
תל-אביב - גוש דן						
ממוצע בדולרים	(209)448	(143)489	(385)538	(74)571	(164)648	(975)187.2
ממוצע בשקלים חדשים	906	988	1087	1154	1310	378

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

א. ירושלים

תקופת הסקר	2 (1) חדרים	3 חדרים	4 חדרים	מחיר ממוצע לחדר (2)
1986 - ממוצע שנתי	36.3	47.9	72.8	16.9
1987 - ממוצע שנתי	37.2	55.6	81.6	19.3
1988 - ממוצע שנתי	52.1	69.8	99.2	24.0
1989 ממוצע שנתי	58.8	77.5	111.8	27.1
1990 - ממוצע שנתי	78.7	103.5	141.4	35.4
1986 - 1-3	35.8	48.9	76.1	17.5
4-6	35.2	47.5	71.3	16.7
7-9	37.1	47.0	70.0	16.6
10-12	37.0	48.1	73.9	17.0
1987 - 1-3	33.0	52.0	81.0	18.5
4-6	35.5	54.6	79.6	18.7
7-9	38.4	56.5	82.3	19.5
10-12	42.0	63.3	83.6	20.5
1988 - 1-3	44.6	63.6	91.4	21.8
4-6	50.7	68.4	96.0	23.4
7-9	55.1	72.9	101.9	25.0
10-12	58.0	74.2	107.4	25.8
1989 - 1-3	58.1	73.0	109.9	26.1
4-6	57.4	76.9	108.3	26.7
7-9	59.8	77.9	112.8	27.3
10-12 (3)	66.2	90.5	128.6	31.4
1990 - 1-3	75.7	94.6	135.9	33.0
4-6	74.4	103.8	142.8	35.5
7-9	84.3	110.0	144.0	37.1
אוגוסט	83.4	109.7	140.7	36.8
ספטמבר	83.6	110.0	148.7	37.3
אוקטובר	83.9	109.8	146.1	37.1
% השינוי בחודש האחרון (בין 10/90 ל- 9/90)	0.4%	-0.2%	-1.7%	-0.5%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 8-10/90 ל-5-7/90)	6.0%	2.4%	1.3%	2.2%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 8-10/90 ל-8-10/89)	36.4%	34.6%	23.3%	29.7%
% השינוי במשך 1990	27.3%	21.5%	12.0%	18.2%

(1) יחסית מעט מקרים.
(2) המחיר הממוצע לחדר מבוסס גם על דירות בנות 2½ ו- 3½ 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)

ב. גוש דן

תקופת הסקר	2 (1) חדרים	3 חדרים	4 חדרים	מחיר ממוצע לחדר (2)
1986 - ממוצע שנתי	38.4	48.5	72.2	17.2
1987 - ממוצע שנתי	42.8	56.1	84.2	19.9
1988 - ממוצע שנתי	53.9	71.5	102.9	25.2
1989 - ממוצע שנתי	64.4	83.9	119.5	28.9
1990 - ממוצע שנתי	82.1	101.0	140.7	35.2
1986 - 1-3	39.3	48.6	69.6	17.0
4-6	37.2	49.1	70.2	17.2
7-9	38.9	47.5	75.0	17.1
10-12	38.0	48.6	74.0	17.6
1987 - 1-3	40.0	53.0	79.0	18.7
4-6	(3) 41.8	53.9	(3) 82.8	19.3
7-9	41.7	57.4	83.3	20.0
10-12	47.6	60.2	91.5	21.5
1988 - 1-3	49.9	63.7	94.0	23.1
4-6	51.1	66.5	100.9	24.1
7-9	56.0	74.1	107.1	25.9
10-12	58.8	81.5	109.6	27.7
1989 - 1-3	62.6	81.5	110.3	27.5
4-6	57.6	84.4	117.1	28.7
7-9	67.9	83.8	121.2	29.1
(4) 10-12	71.6	87.7	125.6	30.7
1990 1-3	74.3	93.4	131.7	32.6
4-6	81.5	100.2	140.4	34.9
7-9	87.5	106.4	147.2	37.1
אוגוסט	87.7	107.4	147.2	37.3
ספטמבר	88.4	105.9	149.4	37.2
אוקטובר	91.1	109.4	149.1	37.9
% השינוי בחודש האחרון (בין 10/90 ל-9/90)	3.1%	3.3%	-0.2%	1.9%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 8-10/90 ל-5-7//90)	5.7%	4.4%	4.3%	4.7%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 8-10/90 ל-8-10/89)	27.1%	26.3%	20.7%	27.1%
% השינוי במשך 1990	22.2%	21.3%	17.2%	20.8%

(1) יחסית מעט מקרים.
(2) המחיר הממוצע לחדר מבוסס גם על דירות בנות 2½ 1- 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)

ג. תל-אביב

תקופת הסקר	2 חדרים (1)	3 חדרים	4 חדרים	מחיר ממוצע לחדר (2)
1986 - ממוצע שנתי	55.3	74.1	106.0	25.6
1987 - ממוצע שנתי	65.2	87.3	126.0	30.7
1988 - ממוצע שנתי	80.6	108.9	159.7	38.3
1989 - ממוצע שנתי	93.2	125.1	173.3	42.8
1990 - ממוצע שנתי	114.5	138.2	197.0	48.6
1986 - 1-3	55.3	67.6	96.8	24.4
4-6	53.9	74.6	111.8	26.5
7-9	55.7	76.8	104.9	25.9
10-12	56.1	77.2	110.5	26.3
1987 - 1-3	60.0	77.0	114.0	27.6
4-6	61.2	83.3	117.5	29.2
7-9	68.0	89.0	127.0	31.4
10-12	71.7	100.0	145.3	34.7
1988 - 1-3	78.2	100.3	153.2	35.9
4-6	73.4	102.7	155.3	37.5
7-9	85.3	115.8	162.5	39.5
10-12	85.5	116.9	167.3	40.6
1989 - 1-3	86.3	118.7	157.6	39.9
4-6	92.1	124.4	176.7	43.1
7-9	87.4	125.5	169.9	42.7
(3) 10-12	99.6	136.8	202.0	47.5
1990 - 1-3	117.3	133.6	191.6	46.7
4-6	118.0	139.4	195.0	49.2
7-9	109.2	140.4	204.5	49.6
אוגוסט	105.8	140.9	203.7	49.3
ספטמבר	107.4	142.2	204.1	49.6
אוקטובר	111.7	142.0	196.6	49.4
% השינוי בחודש האחרון (בין 10/90 ל-9/90)	4.0%	-0.2%	-3.7%	-0.4%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 8-10/90 ל-5-7/90)	-6.4%	0.6%	0.7%	-1.0%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 8-10/90 ל-8-10/89)	20.6%	10.0%	12.3%	12.3%
% השינוי במשך 1990	9.6%	2.6%	1.2%	4.4%

(1) יחסית מעט מקרים.
(2) המחיר הממוצע לחדר מבוסס גם על דירות בנות 2½ ו- 3½ חדרים.
(3) 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

תקופת הסקר	2 חדרים	3 חדרים	4 חדרים	שכ"ד ממוצע לחדר
1986 - ממוצע שנתי	165	210	278	70.5
1987 - ממוצע שנתי	196	269	339	90.0
1988 - ממוצע שנתי	290	365	456	121.4
1989 - ממוצע שנתי	321	378	486	128.7
1990 - ממוצע שנתי	370	452	563	152.8
1986 - 1-3	152	187	264	66.1
4-6	162	193	260	66.0
7-9	169	223	297	76.3
10-12	175	236	290	79.4
1987 - 1-3	148	219	299	76.5
4-6	149	254	291	80.7
7-9	236	289	359	96.1
10-12	250	312	405	106.2
1988 - 1-3	269	325	417	110.7
4-6	273	367	468	120.5
7-9	298	376	465	124.6
10-12	318	393	475	129.9
1989 - 1-3	302	371	467	124.7
4-6	334	380	487	130.9
7-9	316	385	486	130.6
(1) 10-12	357	397	502	134.8
1990 - 1-3	337	412	534	141.6
4-6	365	456	554	153.3
7-9	391	476	588	159.3
אוגוסט	385	473	580	158.1
ספטמבר	415	493	606	164.4
אוקטובר	416	490	605	165.1
% השינוי בחודש האחרון (בין 10/90 ל-9/90)	0.2%	-0.6%	-0.2%	0.4%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 8-10/90 ל-5-7/90)	9.2%	3.9%	3.1%	3.8%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 8-10/90 ל-8-10/89)	25.8%	27.0%	19.4%	22.5%
השינוי במשך 1990	9.5%	19.9%	17.1%	18.2%

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)

ב. גוש דן

תקופת הסקר	2 חדרים	3 חדרים	4 חדרים	שכ"ד ממוצע לחודר
1986 - ממוצע שנתי	169	187	238	67.7
1987 - ממוצע שנתי	238	313	362	101.2
1988 - ממוצע שנתי	292	367	438	121.8
1989 - ממוצע שנתי	314	381	439	126.6
1990 - ממוצע שנתי	374	443	532	151.9
1986 - 1 - 3	158	159	205	59.2
4 - 6	170	178	223	64.4
7 - 9	187	205	234	73.6
10 - 12	161	206	289	74.0
1987 - 1 - 3	211	290	278	91.6
4 - 6	223	288	349	90.2
7 - 9	250	323	418	108.0
10 - 12	267	349	404	114.9
1988 - 1 - 3	270	329	406	111.4
4 - 6	281	358	423	115.9
7 - 9	312	383	460	128.8
10 - 12	305	397	462	130.9
1989 - 1 - 3	316	371	427	123.4
4 - 6	319	381	457	128.4
7 - 9	315	396	448	130.8
10 - 12 (1)	322	369	451	127.4
1990 - 1 - 3	332	400	473	136.2
4 - 6	374	441	530	151.7
7 - 9	404	474	568	162.5
אוגוסט	408	474	565	162.3
ספטמבר	406	476	576	164.1
אוקטובר	415	482	604	167.9
% השינוי בחודש האחרון (בין 10/90 ל-9/90)	2.2%	1.3%	4.9%	2.3%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 8-10/90 ל-5-7/90)	5.7%	5.1%	6.8%	5.6%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 8-10/90 ל-8-10/89)	29.3%	24.2%	34.7%	29.2%
% השינוי במשך 1990	25.5%	28.5%	25.9%	27.6%

(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)

א. תל-אביב

תקופת הסקר	2 חדרים	3 חדרים	4 חדרים	שכ"ד ממוצע לחדר
1986 - ממוצע שנתי	229	309	410	104.0
1987 - ממוצע שנתי	340	416	523	144.6
1988 - ממוצע שנתי	421	494	644	172.4
1989 - ממוצע שנתי	396	518	653	176.9
1990 - ממוצע שנתי	448	558	685	194.7
1986 - 1-3	227	290	402	101.7
4-6	236	283	396	100.6
7-9	218	308	426	102.9
10-12	234	353	414	110.7
1987 - 1-3	269	368	438	125.8
4-6	355	392	-- (1)	145.5
7-9	365	434	557	148.5
10-12	369	470	574	158.8
1988 - 1-3	401	457	640	165.1
4-6	391	491	617	167.6
7-9	445	514	652	176.4
10-12	447	514	666	180.7
1989 - 1-3	407	532	672	181.6
4-6	392	538	661	180.4
7-9	397	501	637	171.8
10-12 (2)	435	539	671	189.7
1990 - 1-3	433	527	664	187.2
4-6	441	551	679	192.2
7-9	463	583	698	200.1
אוגוסט	457	578	699	199.1
ספטמבר	480	597	716	205.6
אוקטובר	472	599	721	207.9
% השינוי בחודש האחרון (בין 10/90 ל-9/90)	-1.7%	0.3%	0.7%	1.1%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 8-10/90 ל-5-7/90)	5.1%	5.2%	4.6%	4.9%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 8-10/90 ל-8-10/89)	17.8%	15.4%	11.4%	15.8%
% השינוי במשך 1990	6.4%	8.2%	4.0%	5.5%

(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.

לוח ב

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

שם ישוב/שכונה	1984 ממוצע	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990	יולי 1990	אוגוסט 1990	ספטמבר 1990	אוקטובר 1990
גונן	(8)27	(83)34	(176)34	(143)35	(135)51	(260)63	(196)89	(12)80	(11)87	(11)85	(22)71	(23)92	(24)99	(33)98
מת	(24)34	(60)36	(83)37	(59)38	(43)51	(76)67	(59)83	(3)79	(2)78	(1)85	(7)89	(8)89	(6)93	(4)91
משגלי יבנה			(4)43	(5)51	(17)68	(54)72	(3)74							
ניה יעקב	(102)33	(141)33	(260)32	(207)35	(349)45	(306)58	(298)78	(20)74	(25)77	(29)80	(18)90	(23)79	(34)83	(57)84
מואל הנביא	(4)37	(13)41	(15)40	(33)38	(19)64	(64)97	(25)92	(4)91	(1)120					
קרית יובל	(116)39	(273)36	(577)35	(510)36	(654)49	(649)57	(264)81	(24)76	(21)77	(33)81	(50)90	(53)89	(53)91	(44)87
גילה	(195)43	(361)44	(447)44	(491)51	(685)69	(633)77	(284)104	(17)100	(26)99	(26)102	(18)112	(23)110	(40)110	(53)112
רוממה		(23)48	(47)50	(44)61	(52)67	(73)96	(45)115	(3)104	(1)115	(4)99	(8)109	(8)109	(5)127	(3)163
בקעה	(66)52	(141)51	(176)47	(139)60	(311)74	(242)87	(92)111	(8)100	(9)107	(9)132	(4)141	(5)135	(11)116	(13)117
ארמון הנציב	(120)45	(2)50	(286)47	(269)55	(326)71	(328)79	(122)109	(8)104	(9)120	(11)112	(6)111	(8)114	(15)117	(23)119
רמות	(178)49	(297)50	(321)50	(398)61	(506)74	(427)86	(268)114	(14)113	(20)118	(27)116	(36)115	(38)115	(39)115	(41)116
הר נוף		(5)58	(1)60	(11)74	(58)87	(25)107	(14)122	(1)110			(3)121	(2)119	(2)122	(2)129
גבעת מרדכי	(91)53	(106)53	(117)54	(89)59	(85)77	(78)100	(44)124	(3)105	(2)115	(4)119	(7)139	(7)139	(9)131	(4)120
מן סמון		(33)49	(58)48	(46)50	(36)77	(37)92	(33)126	(3)117	(1)109	(1)100	(6)133	(6)133	(4)141	(3)160
רית משה		(54)65	(58)62	(83)72	(119)84	(122)106	(20)131	(1)100	(2)143	(2)138	(1)175	(1)175	(2)135	(4)140
רמת שרת	(51)61	(99)58	(76)61	(44)72	(20)85	(48)110	(74)134	(7)130	(8)132	(9)132	(9)132	(10)133	(9)137	(11)141
גבעה צרפתית	(68)60	(120)57	(156)57	(63)66	(109)79	(75)94	(67)124	(3)133	(9)126	(11)125	(8)128	(9)127	(2)134	(8)127
תלפיות	(95)57	(66)57	(124)50	(117)55	(187)71	(226)87	(122)103	(16)105	(13)100	(14)106	(9)113	(11)118	(7)101	(12)111
קטמון הישנה		(107)63	(110)64	(128)74	(149)84	(114)105	(20)115	(4)120						
מושבה גרמנית		(39)70	(39)62	(53)85	(96)99	(30)99	(13)160	(1)150	(1)150	(1)150	(1)175	(1)175	(3)180	(3)163
בית וגן	(29)61	(79)60	(80)64	(86)74	(167)89	(112)93	(39)119	(7)118	(4)111	(6)120			(2)137	(7)133
רמת ישכול	(96)62	(130)61	(135)59	(99)69	(152)87	(98)103	(85)130	(5)119	(7)123	(8)122	(11)129	(12)139	(10)142	(11)133
רסקו	(21)59	(79)61	(102)64	(116)74	(112)85	(51)105	(30)127	(3)133	(1)115	(3)123	(2)125	(2)125	(3)132	(3)118
בית הכרם	(83)68	(110)66	(130)69	(80)78	(204)89	(121)104	(73)136	(10)132	(7)132	(9)127	(4)148	(4)148	(7)141	(4)127
רחביה	(142)79	(90)80	(88)81	(110)101	(106)104	(115)136	(97)174	(6)146	(9)162	(12)172	(14)182	(16)182	(11)195	(9)198
רמת דניה		(2)85	(6)69	(2)85	(3)84	(1)107	(7)168		(1)180	(2)173	(2)163	(2)163		
מעלה אדומים		(41)39	(112)37	(115)44	(120)54	(195)68	(162)84	(13)77	(13)80	(17)85	(6)87	(20)98	(12)107	(13)92
פסגת זאב			(56)48	(130)59	(270)72	(146)81	(165)108	(6)98	(10)111	(13)114	(20)111	(23)110	(30)111	(31)109
גבעת זאב			(12)43	(21)58	(9)59	(49)75	(19)100	(1)83	(2)90	(3)88			(3)113	(6)118
ממוצע באלפי דולרים	53	51	49	55	70	80	104	100	105	107	110	110	110	110
מספר מקרים	(1489)	(2554)	(3832)	(3692)	(5099)	(4755)	(2840)	(203)	(215)	(275)	(272)	(315)	(340)	(402)

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

עם ישוב/שכונה	1984 ממוצע	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990	יולי 1990	אוגוסט 1990	ספטמבר 1990	אוקטובר 1990
תל - אביב														
יפו	(32)40	(45)38	(36)38	(59)41	(65)50	(39)73	(849)93	(74)86	(74)100	(82)91	(102)92	(107)94	(103)94	(117)96
מעוז אביב		(13)59	(49)64	(47)81	(8)80	(141)95	(274)128	(25)125	(30)130	(27)130	(34)128	(34)131	(26)134	(28)141
רמת אביב	(200)74	(231)70	(340)72	(228)88	(299)108	(264)128	(271)162	(24)157	(30)160	(34)159	(38)165	(33)165	(25)170	(27)169
צפון	(280)82	(264)77	(583)79	(646)92	(859)118	(726)137	(825)170	(69)168	(88)166	(97)167	(90)172	(100)176	(92)179	(106)176
בבלי	(49)84	(45)82	(33)83	(74)94	(41)131	(137)142	(251)177	(20)178	(30)183	(31)180	(25)177	(27)182	(24)185	(27)184
ממוצע באלפי דולרים	77	71	75	88	112	129	139	134	144	141	138	141	142	142
סה"כ מקרים	(561)	(598)	(1041)	(1054)	(1272)	(1307)	(2470)	(212)	(252)	(271)	(289)	(301)	(271)	(305)
גוש - דן														
בת ים	(314)45	(460)44	(294)42	(263)48	(236)63	(540)76	(1167)90	(139)87	(125)90	(117)94	(119)95	(136)96	(127)97	(58)101
בני ברק	(58)46	(68)53	(55)48	(107)54	(63)59	(196)81	(638)96	(55)89	(65)94	(72)98	(69)99	(78)101	(77)100	(80)104
פתח תקוה	(321)45	(407)47	(260)45	(347)50	(330)68	(628)82	(1438)10	(108)95	(133)97	(168)100	(186)105	(175)106	(212)104	(184)106
חולון	(387)51	(467)49	(371)46	(383)51	(402)68	(578)84	(1288)10	(121)98	(144)98	(165)101	(152)105	(174)106	(148)103	(86)108
כפר סבא	(118)44	(53)43	(28)50	(117)53	(55)64	(171)80	(341)94	(15)104	(40)94	(47)96	(44)93	(44)94	(29)95	(64)95
רמת גן	(239)66	(339)62	(210)59	(297)69	(276)84	(521)105	(949)129	(69)122	(89)130	(105)134	(113)135	(134)135	(109)135	(123)137
גבעתיים	(155)68	(227)65	(121)64	(190)78	(127)97	(297)114	(388)133	(38)129	(32)135	(35)137	(39)138	(44)142	(42)133	(58)138
ראשון לציון	(131)46	(130)44	(129)45	(180)50	(261)67	(432)79	(1184)99	(94)95	(126)98	(158)101	(149)101	(154)103	(130)103	(161)102
רחובות		(9)45	(26)48	(49)55	(43)77	(294)76	(709)90	(55)84	(84)87	(83)90	(70)89	(88)93	(82)91	(83)94
ממוצע באלפי דולרים	51	51	48	56	71	86	102	97	100	103	106	108	106	109
סה"כ מקרים	(1723)	(2160)	(1494)	(1933)	(1793)	(3677)	(8102)	(694)	(838)	(950)	(941)	(1027)	(956)	(897)
ת"א-גוש דן														
ממוצע באלפי דולרים	58	55	59	67	88	98	111	106	110	112	113	115	114	118
סה"כ מקרים	(2284)	(2758)	(2535)	(2987)	(3065)	(4984)	(0572)	(906)	(1090)	(1221)	(1230)	(1328)	(1227)	(1202)

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

שם ישוב/שכונה	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990	יולי 1990	אוגוסט 1990	ספטמבר 1990	אוקטובר 1990
גונן	(14)154	(12)157	(12)239	(67)304	(71)332	(57)412	(4)433	(4)363	(4)470	(4)425	(11)420	(12)427	(2)500	(6)463
פת	(9)157	(3)143	(9)228	(10)303	(23)354	(5)408	(1)375	(1)375				(1)430	(1)430	(1)430
מעגלי יבנה		(3)193	(1)250	(4)350	(19)366	(4)378								
נוה יעקב	(29)134	(27)139	(36)221	(117)293	(109)306	(52)379	(2)325	(6)351	(4)381	(3)400	(6)400	(7)404	(2)440	(4)440
שמואל הנביא				(13)287	(14)356	(8)419	(2)350	(1)350	(1)500	(1)500	(1)475	(1)475		
קרית יובל	(59)155	(50)164	(31)223	(172)308	(255)322	(162)398	(16)369	(10)356	(12)379	(12)388	(19)432	(24)453	(10)467	(17)453
גילה	(116)158	(61)155	(60)295	(220)364	(320)353	(124)431	(8)399	(8)403	(6)447	(12)450	(19)412	(25)448	(11)461	(13)457
רוממה		(3)155	(3)353	(11)360	(26)383	(28)452	(4)533	(4)385	(2)425	(1)450	(1)490	(2)460	(2)510	(4)480
נקשה	(19)205	(11)231	(14)322	(61)386	(64)397	(33)479	(2)575	(4)425	(4)478	(5)468	(6)466	(7)485	(1)600	(3)540
ארמון הנציב	(31)174	(21)173	(27)298	(107)374	(125)373	(67)447	(7)418	(5)425	(6)448	(6)443	(5)500	(9)497	(6)478	(10)482
רמות	(44)184	(30)173	(37)286	(173)354	(183)366	(138)435	(10)393	(15)421	(10)435	(11)430	(9)441	(15)467	(13)480	(22)469
הר נוף			(14)295	(22)352	(14)369	(19)479	(6)408	(1)350	(1)480	(3)493	(2)650	(2)650		(1)560
גבעת מרדכי	(27)190	(13)209	(19)328	(28)378	(76)398	(39)443	(3)460	(3)475	(5)434	(4)448	(6)452	(7)459	(2)450	(2)450
סן סמון	(7)252	(6)195	(7)315	(24)365	(6)397	(5)500							(1)475	(2)539
קרית משה	(6)237	(15)238	(24)311	(68)393	(45)441	(37)502	(1)470	(1)470	(5)482	(6)497	(8)494	(9)506	(2)550	(4)563
רמת שרת	(16)206	(11)203	(20)305	(35)412	(95)417	(37)450	(4)451	(2)413	(5)364	(7)405	(4)500	(5)510	(1)550	(6)506
גבעה צרפתית	(46)225	(28)229	(8)326	(54)398	(62)439	(9)472	(3)450			(3)500				
תלפיות	(14)211	(7)199	(3)300	(45)358	(67)410	(40)427	(3)417	(6)428	(6)418	(8)448	(2)475	(3)443	(2)400	(3)400
קטמון הישנה	(34)244	(24)265	(28)342	(60)452	(94)458	(10)481	(1)600	(4)448						
מושבה גרמנית	(7)239	(11)256	(7)413	(19)417	(52)476	(21)557	(2)475	(3)517	(2)575	(5)620	(1)550	(1)550		
בית וגן	(14)217	(24)264	(20)304	(51)432	(65)433	(59)443	(6)470	(6)447	(3)487	(2)525	(9)482	(13)420	(4)505	(5)494
רמת אשכול	(43)236	(31)242	(18)294	(71)424	(63)446	(45)500	(2)475	(2)525	(4)481	(7)493	(5)505	(8)503	(4)513	(6)558
רסקו	(18)231	(20)231	(19)312	(54)442	(46)420	(41)523	(3)467	(3)460	(2)465	(2)625	(5)565	(6)571	(4)563	(5)550
בית הכרם	(34)247	(19)257	(14)361	(103)472	(83)464	(84)519	(4)563	(8)497	(11)520	(12)512	(6)558	(10)540	(7)579	(12)562
רחביה	(33)312	(37)305	(27)367	(62)516	(129)532	(98)573	(4)638	(14)550	(16)577	(12)619	(5)610	(11)559	(9)537	(14)561
רמת דניה		(1)250		(12)500	(24)502	(5)616			(1)620	(2)610	(1)620	(1)620		
מעלה אדומים	(6)117	(9)132	(10)181	(54)293	(80)294	(29)380	(1)350	(6)318	(1)400	(3)407	(3)433	(4)425	(3)433	(5)403
פסגת זאב	(12)127	(53)134	(27)276	(102)320	(122)356	(50)411	(2)415	(2)385	(3)400	(6)421	(8)427	(8)427	(3)457	(4)455
גבעת זאב	(15)114	(12)117		(19)294	(16)334	(9)380	(2)365	(1)320	(1)420	(1)420			(1)370	(1)370

ממוצע באלפי דולרים	195	190	298	371	387	453	435	429	463	475	463	473	493	490
סה"כ מקרים	(653)	(570)	(525)	(1838)	(2348)	(1315)	(103)	(120)	(115)	(138)	(142)	(171)	(91)	(150)

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

שם ישוב/שכונה	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990	יולי 1990	אוגוסט 1990	ספטמבר 1990	אוקטובר 1990
תל - אביב														
יפו	(1)140	(3)147	(8)265	(14)310	(24)398	(195)432	(18)391	(10)421	(8)429	(17)447	(23)423	(33)455	(28)463	(26)462
מעוז אביב	(6)220	(3)307	(1)340	(7)423	(108)434	(183)495	(20)478	(11)484	(7)503	(14)489	(23)515	(28)528	(19)534	(16)524
רמת אביב	(47)274	(75)290	(87)408	(213)485	(270)525	(379)566	(41)546	(30)530	(24)572	(31)573	(44)565	(52)583	(44)601	(31)620
צפון	(59)293	(103)313	(266)424	(603)512	(719)551	(1027)57	(97)546	(77)553	(77)560	(106)576	(129)602	(138)600	(105)624	(82)636
בבלי	(4)315	(7)259	(25)474	(47)516	(191)572	(389)594	(39)581	(27)580	(28)563	(36)582	(42)613	(49)625	(43)643	(30)633
ממוצע באלפי דולרים	281	299	420	502	536	559	533	540	553	560	574	579	597	599
סה"כ מקרים	(117)	(191)	(387)	(884)	(1312)	(2173)	(215)	(155)	(144)	(204)	(261)	(390)	(239)	(185)
גוש - דן														
בת ים	(51)148	(26)142	(35)336	(95)359	(251)355	(189)427	(11)365	(14)401	(6)417	(11)448	(16)448	(32)483	(26)465	(17)482
בני ברק	(6)165	(2)135	(9)311	(10)336	(47)365	(148)398	(6)342	(3)310	(6)397	(19)401	(20)434	(27)385	(24)409	(28)411
פתח תקוה	(51)147	(41)160	(37)321	(104)325	(271)340	(286)415	(24)375	(20)375	(17)396	(19)421	(37)419	(41)460	(37)455	(22)475
חולון	(49)153	(41)176	(48)333	(118)347	(355)372	(300)433	(33)403	(19)423	(22)418	(21)463	(27)467	(37)497	(28)479	(15)482
כפר סבא	(7)158	(17)148	(16)270	(47)306	(87)335	(81)385	(8)341	(5)382	(9)402	(9)370	(10)376	(7)436	(6)442	(6)412
רמת גן	(42)214	(28)220	(49)345	(149)425	(280)428	(453)493	(50)453	(42)481	(28)501	(40)502	(56)519	(61)519	(57)519	(41)528
גבעתיים	(17)225	(18)241	(31)348	(82)429	(177)451	(231)503	(21)468	(16)462	(19)480	(22)525	(20)533	(34)525	(24)536	(26)529
ראשון לציון	(23)144	(14)138	(27)281	(57)315	(373)343	(320)437	(24)393	(11)414	(15)388	(25)452	(38)472	(74)467	(45)451	(28)473
רחובות	(2)145	(3)233	(4)318	(11)325	(165)328	(239)432	(14)379	(9)414	(18)433	(26)410	(46)451	(63)443	(22)480	(15)458
ממוצע באלפי דולרים	166	176	325	366	369	446	410	431	437	454	471	474	476	482
סה"כ מקרים	(248)	(190)	(256)	(673)	(2006)	(2247)	(191)	(139)	(140)	(192)	(270)	(376)	(269)	(200)
ת"א-גוש דן														
ממוצע באלפי דולרים	203	238	382	443	435	502	475	488	496	509	522	520	533	535
סה"כ מקרים	(365)	(381)	(643)	(1557)	(3318)	(4420)	(406)	(294)	(284)	(396)	(531)	(676)	(508)	(385)

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

שם ישוב/שכונה	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990	יולי 1990	אוגוסט 1990	ספטמבר 1990	אוקטובר 1990
בני ברק	(180)44	(267)42	(297)47	(240)59	(215)68	(74)77	(6)70	(7)75	(10)80	(8)87	(5)66	(3)83	(3)85	
בת ים	(278)39	(518)38	(605)41	(486)51	(413)59	(204)72	(19)67	(22)65	(23)74	(21)76	(17)73	(18)79	(16)77	
גבעתים	(63)62	(65)59	(102)63	(74)81	(52)94	(20)111	(2)129	(1)67	(3)122	(2)126	(2)111			
חולון	(325)41	(522)41	(637)46	(497)56	(423)67	(209)77	(35)75	(18)75	(25)79	(25)84	(9)68	(7)77	(12)84	(4)78
ירושלים	(1427)45	(1820)47	(1671)51	(1607)59	(1311)69	(654)84	(86)83	(58)79	(94)86	(58)91	(42)73	(36)100	(36)93	(8)85
כפר סבא	(135)40	(202)43	(191)46	(176)53	(168)64	(77)73	(13)74	(7)79	(15)85	(6)73	(7)65	(5)82	(2)58	
פתח תקוה	(324)40	(499)40	(552)44	(599)51	(441)62	(221)71	(30)70	(22)70	(32)76	(28)76	(20)62	(13)63	(4)43	(2)75
קרית אונו	(63)42	(110)41	(100)48	(94)58	(78)71	(27)80	(6)85	(3)68	(6)80	(2)92		(1)62		
ראשון לציון	(395)42	(651)41	(644)46	(637)55	(537)64	(246)77	(33)78	(32)78	(34)79	(36)81	(17)79	(11)82	(6)98	(1)80
רחובות	(182)41	(313)36	(329)41	(310)48	(312)59	(137)71	(15)73	(18)69	(19)70	(16)67	(9)82	(9)89	(1)80	(4)74
רמת גן	(106)51	(194)52	(222)57	(162)68	(179)81	(55)98	(7)112	(8)80	(3)103	(3)83	(3)83	(4)103	(1)142	(1)51
תל אביב - יפו	(514)42	(719)43	(767)46	(822)57	(544)67	(313)75	(31)72	(32)79	(45)88	(43)71	(27)76	(25)86	(6)97	(4)76
ממוצע באלפי דולרים	43	43	47	56	66	78	78	75	82	80	73	86	86	78
סה"כ מקרים	3,992	5,880	6,117	5,704	4,673	2,237	283	228	309	248	158	132	87	24

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

שם ישוב/שכונה	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990	יולי 1990	אוגוסט 1990	ספטמבר 1990	אוקטובר 1990
בני ברק	(47)129	(78)151	(107)173	(136)228	(189)259	(164)283	(22)286	(20)297	(13)277	(18)261	(19)268	(14)319	(3)358
בת ים	(118)112	(135)115	(226)168	(287)244	(369)261	(271)298	(22)279	(25)282	(28)282	(41)297	(20)329	(28)349	(10)358
גבעתים	(10)105	(14)124	(33)198	(46)295	(52)335	(51)344	(5)357	(3)417	(4)296	(5)263	(7)380	(6)298	(2)405
חולון	(113)109	(129)105	(194)170	(255)232	(353)270	(301)293	(34)269	(28)259	(29)305	(39)284	(32)302	(27)328	(14)396
ירושלים	(254)199	(681)194	(1465)189	(1774)254	(1468)309	(1202)341	(86)331	(99)344	(115)337	(122)335	(195)352	(178)369	(69)362
כפר סבא	(24)113	(45)132	(76)168	(86)241	(130)248	(110)293	(11)247	(9)258	(9)281	(10)302	(15)305	(9)346	(10)322
פתח תקוה	(42)103	(131)105	(203)163	(231)225	(289)264	(241)281	(18)254	(17)249	(23)245	(19)314	(40)293	(42)326	(8)334
קרית אונו	(9)106	(28)112	(32)163	(29)223	(46)277	(58)272	(10)205	(13)250	(8)288	(2)259	(7)279	(4)428	(1)280
ראשון לציון	(118)124	(206)138	(292)153	(317)215	(382)242	(329)299	(23)259	(28)318	(30)254	(40)334	(56)318	(38)373	(12)302
רחובות	(79)120	(162)126	(214)150	(268)202	(319)233	(323)278	(35)259	(39)257	(47)260	(35)269	(40)332	(28)330	(15)364
רמת גן	(27)138	(50)126	(97)210	(129)283	(178)288	(133)312	(13)305	(10)275	(11)294	(12)310	(24)324	(16)370	(9)322
תל אביב -יפו	(146)148	(289)169	(520)217	(549)282	(712)303	(691)326	(71)301	(74)299	(78)302	(79)338	(102)322	(70)382	(30)394
ממוצע בדולרים	142	155	183	248	282	313	290	299	297	315	328	359	360
סה"כ מקרים	987	1,948	3,459	4,107	4,487	3,874	350	365	375	422	557	460	183

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: המנהל הכללי, מר עמיקם אלון

מאת: רחל הלינגר

הנדון: הבטים כלכליים בתחום המקרקעין

סימוכין:

התאריך: 20/11/90

תיק מס':

עמיקם שלום

1. מאחר ובפרק בשנים 5 הבעלות מחקר ורק לאחר מכן יש לבחור במתאמים - ומאחר והנושא הכל בחוץ ומעכב מאוד, החלטנו לפנות לועדת הפטורים שליד החשב הכללי.

2. בברור השבוע עם סמן החשב הכללי, מובטח אלינגר עם כל הנושא הכל שלא בצורך במכרז פומבי במקרים של מחקרים הבורשים מוטחים ספציפית (בדיוק לזמנו זה הנושא).

הרשמתי ממנו שיש מדיניות ורצונה לאפשר לך לעשות (לקבוע (במקרים מסויימים) מי המבורר / החוקר שיעבוד עם נושא

רח"ל
שמעון
אבל
ל.
נשלח אל

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:

מאת:

הנדון:

התאריך

תיק מס'

סימוכין:

ספציפי וצמוד לאור בחינת הבעלות
הקשורות בעניין והבנתך במומחים מאלף
ספציפיים בתחומים שונים.
לא, בהבעלות לבדיקות כלכלית,
ביתה היקרה עדמה בעבודה השוטפת,
אם אבן היו למשרד סמכות מעין אלו.
אין לי ספק שבעוד תפיה עדיה לם
לאחרים.
היה כבאי לרבל נכונות לו שלא
יחשבל ולפנות אלינו בהקדם בבקשה
כזו.

לה"ר

כהל

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

ירושלים, ד' בכסלו התשנ"א
21 בנובמבר 1990

אל: מר ד. בן-יהודה, חשב המשרד

שלום רב,

הנדון: <u>פטור ממכרז למחקר בנושא "היבטים כלכליים בתחום המקרקעין" - בחינה כוללת והמלצות למדיניות משב"ש</u>

1. ועדת מחקרים וסקרים במשרד הבינוי והשיכון אישרה, בישיבתה מה-20/11/90, ביצוע בדיקה כלכלית בתחום המקרקעין.

הצורך בבדיקה זו נובע מהשינויים הרבים והתכופים, המוצעים לאחרונה בתחום המקרקעין. הכוונה להצעות לשינויים כגון: הוזלה של 50% במחירי קרקע במרכז הארץ; שיטות שונות לקביעת מחירי קרקע (מכרזים, שמאי, מחירי מינימום, מחירי טבלה) ועוד.

להצעות אלו השלכות משמעותיות על שוק המקרקעין, על הסקטור הפרטי, על מחירי דירות, על פיזור אוכלוסיה, על סיבסוד המשתכנים ועוד.

2. לאור הנאמר לעיל ראתה הועדה צורך דחוף בביצוע בדיקה כלכלית, שתארך חודשיים לכל היותר ותתרכז בשני תחומים בעיתיים במיוחד: מחירי קרקע ומסוי על קרקע.

3. בשל מורכבות הנושא נקבע כי יורכב צוות מקצועי בינתחומי שיכלול שמאים, רואי חשבון (לתחום המסוי) וכלכלנים.

מאחר וחשוב שבדיקת הנושא תסתיים בהקדם (לפני קבלת החלטות סופיות ע"י הממשלה בנושאים הנ"ל) ומאחר וקשה מאד להרכיב צוות מקצועי בינתחומי כמצויין לעיל - אימצה ועדת המחקרים והסקרים (שבה מיוצגים כל אגפי משרד הבינוי והשיכון) את הצעת המרכז למידע וניתוח כלכלי, ביחס לחוקרים שיבצעו את העבודה.

ההצעה (המצו"ב) כוללת את: מר זאב כהן שהינו מהנדס ושמאי מקרקעין (לשעבר השמאי הממשלתי); רואה חשבון יחזקאל פלומין ומר י. קורץ מחברת י.ש. יזמה שהינו כלכלן, בעל התמחות רבה בתחומים אלה.

האמור לעיל אושר אף ע"י המנהל הכללי במשרד הבינוי והשיכון מר עמיקם אורן.

בקשתה של ועדת המחקרים והסקרים הינה פטור ממכרז מהנימוקים שפורטו לעיל.

אודה לך על הבאת הבקשה שלעיל לדיון בועדת הפטורים ממכרז בחשב הכללי במשרד האוצר.

ב ב ר כ ה,
רחל הולנדר
רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי

העתק: המנהל הכללי, מר עמיקם אורן, כאן
ד"ר ח. פיאלקוף, מרכז הועדה למחקרים וסקרים.

לעמיקם אלון

חברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ
שמאות מקרקעין
מדידות והנדסה אזרחית

Z.C SURVEYING & ENGINEERING CO.LTD
LAND VALUATION
SURVEYING & CIVIL ENGINEERING

רח' פרופ' שור 23, תל-אביב 62961 23 SHOR ST., TEL-AVIV
טל. 452611,445001 TEL.
פקס. 446146 FAX.

18 נוב' 1990

DATE 12/11/90 תאריך

REF. 1714/54 מספרנו

לכבוד
גב' רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע כלכלי
משב"ש י-ם

גברת נכבדה,

הנדון: אמצעי מדיניות קרקעית (בקשר לתכנית לפתרון צרכי הדיור)
המלצות לתכנית פעולה לטווח קצר ובינוני - הצעת עבודה

רצ"ב הצעת עבודה בנדון מטעם צוות מקצועי בין תחומי, הכולל את הח"מ מחברת ז.כ. למדידות והנדסה, רו"ח יחזקאל פלומין והכלכלן קורץ מחברת י.ש. יזמה. עבודת הצוות תרוכז באמצעותנו.

אני עומדים לרשותכם לצורך הסברים והבהרות נוספות.

בברכה,

זאב כהן

מהנדס ושמאי מקרקעין

Z.C SURVEYING & ENGINEERING CO.LTD
LAND VALUATION
SURVEYING & CIVIL ENGINEERING

חברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ
שמאות מקרקעין
מדידות והנדסה אזרחית

רח' פרופ' שור 23, תל-אביב 62961 23 SHOR ST., TEL-AVIV
טל. 452611,445001 TEL.
פקס. 446146 FAX.

תאריך: 12/11/90 DATE
סימננו: 1713/54 REF:

היבטים שונים בתחום המקרקעין
בחינה כוללת והמלצות למדיניות משב"ש

1. רקע ומטרות

העבודה תתרכז ב-2 היבטים של תחום המקרקעין, בעלי השלכות משמעותיות בכל הנוגע להיצע הדיור ועלותו, הן בבניה הציבורית והן בסקטור הפרטי, זאת על רקע הערכות להפעלת בניה המונית לקליטת עליה, יש להדגיש כי הנושא בין תחומי באופיו.

2. נושאים לבדיקה

2.1 מחירי קרקע - בהקצאות למשב"ש, חברות משכנות (עמותות).

א. שיטת קביעת המחירים (מכרזים, שמאי, מחירי מינימום, מחירי טבלה וכיוצ"ב) - סקירה וניתוח השוואתי של כל השיטות הקיימות בהקצאות לפרוגרמה, לשוק הפרטי ול"בנה ביתך", כולל התייחסות להשלכות משיטת דמי החכירה של המינהל.

ב. רמת המחירים ומגמותיה (ב-3 השנים האחרונות וב-1/2 השנה האחרונה בפרט) ו-% הקרקע בדירות לפי אזורים.

ג. חלופות שונות לסבסוד המשתכנים (כולל הפקת לקחים מהעבר)*

ד. השלכות על שוק המקרקעין והסקטור הפרטי.

ה. השלכות על תפרוסת האוכלוסיה (דרך הפרשיות מחירי מקרקעין).

ו. המלצות אופרטיביות לגבי מדיניות מחירי קרקע של משב"ש, שיטת הסבסוד ויחס גומלין עם מינהל המקרקעין.

* כולל בחינת אפשרות דחיית תשלום עבור הקרקע כחוב צמוד (הלוואה עומדת), עד למימוש הדירה על ידי המשתכן.

2.2 מיסוי (על קרקעות)

א. מס שבח - השלכות על שוק הדירות והבניה הפרטית, בין היתר תיבדק מתן אפשרות להקמת קרנות נאמנות נסחרות להשקעה בנדל"ן (להשכרה), ולאפשר רכישה ע"י קופות גמל וביטוח של נכסים להשכרה.

ב. חיטל השבחה

ג. אגרות עירוניות

ד. תשלומי חובה אחרים (אגרות חשמל, מכון התקנים, מס רכישה ומיסים עקיפים אחרים).

הערה: לגבי נושאים ב',ג',ד' שלעיל, מוצעת בחינה יסודית של נטל המיסוי העירוני וכן של תשלומי חובה אחרים ודרכים להפחתת העלות, בתאום עם משרד הפנים, הסקטור המוניציפלי וגופים ממשלתיים אחרים.

ה. השלכות מיסוי ישיר על דרכים לקידום הבניה (כולל הבניה להשכרה).

3. שלבי העבודה -

א. הגדרת הנושא, סקירה כללית וניתוח בעיות.

ב. בחינה של חלופות לפעולה.

ג. ניתוח השלכות מזוית כלכלית, משפטית ופיסקלית.

ד. מדגם של 3 ישובים לפחות.

ה. המלצות אופרטיביות כולל פירוט הליכי הביצוע הנדרשים (תחיקה, הסדרים מינהליים וכדומה).

הערה: אנו מציעים וועדת היגוי מטעם המשרד. נקבעה ועדת היגוי כולל נציגים אמי
במסגרת זו הצוות יוכל להתייחס לפי הצורך להיבטים קרקעיים ולהיבטי מיסוי בתאום עם הוועדה.

4. <u>לוח זמנים</u> - תוך 2 חודשים.

5. <u>תקציב</u> - בחיקף של 500 שעות (כולל יעוץ <u>משלים</u> בתחומים משפטיים ואחרים).

הערה: תכנית עבודה מפורטת תומצא בנפרד.

בכבוד רב,

זאב כהן

מ כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: המנהל הכללי, מר עמינדב אלבן	התאריך: 19/11/90
מאת: רחל הלנדר	תיק מס':

הנדון:

סימוכין:

ר.ש

עמינדב שלום,

מצורפת סקר שנערך אומנם בינואר 1990 אך נמען מושם על מבנה על הבניה (נקבעת רמת הקבלנים).
חשבתי שהנך עשוי למצוא בו עניין.
אם נהנה שים בורך - ניתן להקש לעדכון.

רחל

מדף 1010

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ב' בכסלו התשנ"א
19 בנובמבר 1990

אל: גב' אורה שובע - גינדי, המינהל לתכנון והנדסה

שלום רב,

הנדון: <u>עריכת חוזה עם חברת אש"ד לפרוייקט "נתיבים קריטיים בענף הבנייה"</u>

בישיבת ועדת ההיגוי בנושא הנ"ל מה-18/11/90 סוכם כדלקמן:

1. החוזה עם חברת אש"ד יתבסס על הצעת העבודה שהגישו בנושא מנובמבר 1990.

2. נספח לחוזה תהווה תוכנית עבודה מפורטת הכוללת לוח זמנים לביצוע שלב ההקמה ולהתחלת ההפעלה השוטפת, שתוגש לי ע"י החברה בישיבה הקרובה (ב-22/11/90).

3. התשלום יתבצע עפ"י דפי התיקון להצעה המקורית שנשלחו ע"י החברה ב-6/11/90, חלופה ב' (צילום מצו"ב).

התשלום יתחלק כדלקמן:
<u>שלב ההקמה</u> - 331,840 ש"ח (כולל הסקר הענפי-כלכלי).

<u>תפעול חודשי שוטף -</u> למשך ששה חודשים.
התפעול החודשי השוטף כולל:

(א) שלב בקרה וצוות חשיבה-46,492 ש"ח לחודש

(ב) טיפול ביזום עסקי ותגבור מערך המידע-23,984 ש"ח לחודש
סעיף זה יבוצע רק לאחר תאום עם ועדת ההיגוי.

4. כללית צויין בועדת ההיגוי שעל הפרויקט לכלול:

- ניתוח מצב קיים בענפי המישנה של ענף הבניה (חו"ג, חברות בניה וקבלנים, הובלה, כח אדם ועוד).

- פוטנציאל יצור מקסימלי, כולל העלויות הנדרשות להפעלת פוטנציאל זה (תוספת כח אדם מקצועי לעבודה במשמרות נוספות; עלות הקמת מפעל נוסף, רכישת מכונה נוספת וכו').

- מגבלות אדמיניסטרטיביות - מסי קניה, מכסים, תמ"א, רשיונות יבוא, תקנים וכו'.

- <u>פתרונות מוצעים</u> ואמצעי מדיניות מומלצים, בכל התחומים הנ"ל, למשרד הבינוי והשיכון (ולמשרדים אחרים)

- כל הכלול בהצעה המפורטת שהוגשה ע"י החברה.

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

העתק: המנהל הכללי, מר ע. אורן
מר א. שושני, מנהל המינהל לתכנון והנדסה
מר נ. חילו, ס/מנהל המינהל לתכנון והנדסה

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

ירושלים, ב' בכסלו תשנ"א
19 בנובמבר 1990

אל : המנהל הכללי
חברי ההנהלה
מנהלי אגפים

שלום רב,

הנדון: התחלות בניה ציבורית עירונית - 1/4/90 - 15/11/90

1. מצו"ב נתונים מעודכנים על מספר התחלות בניה ציבורית עירונית מאז אפריל 1990, לפי מחוזות וישובים.

2. באוקטובר הגיע מספר התחלות הבניה הציבורית העירונית ל - 2,190 יח"ד (גידול של 41% לעומת ממוצע החודשים האחרונים כ- 1,550 יח"ד לחודש).

3. בתקופה 1/4/90 - 15/11/90 החלו בבנית 10,510 יחידות דיור (כולל פרוגרמת 1989) וזאת בהשוואה ל - 1,345 יח"ד בלבד בתקופה מקבילה שנה קודמת. בהנחה שקצב התחלות הבניה שיאפיין את החודשים הבאים ידמה לקצב ההתחלות בחודש האחרון הרי שמספר התחלות הבניה בשנת התקציב 1990/91 יגיע ליותר מ - 20,000 יח"ד.

4. סה"כ התחלות הבניה מתפלגות לפי מחוזות באופן הבא: מחוז ירושלים 30% (28% בעיר אשקלון, 28% בעיר ירושלים, ו - 19% בקרית-גת); מחוז מרכז 18% (במיוחד אשדוד - 22%, נתניה ולוד 16%); נגב 24% (51% בבאר שבע ו - 19% באילת); גליל - 13% (60% בכרמיאל ו-34% בעפולה) ומחוז חיפה 15% (22% בקרית ים, 18% בנשר ו-15% בנהריה).

5. הקצב החודשי הוא כדלקמן:

4/90	439
5/90	645
6/90	1660
7/90	1513
8/90	1629
9/90	1468
10/90	2191
1-15/11/90	967

30.11

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

נכון לתאריך - 15.11.90

משרד הבינוי והשיכון - המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

התחלת דירות בבני-ה העירונית, מצטבר מ-1 לאפריל 1990 ובשבוע 09.11.90 - 15.11.90

1. פירוט לפי ישובים ומחוזות.

מחוז ירושלים			מחוז הגליל			מחוז הנגב			מחוז חיפה			מחוז המרכז		
ישוב/שכונה	התחלות שבוע	התחלות מצטבר	ישוב	התחלות שבוע	התחלות מצטבר	ישוב	התחלות שבוע	התחלות מצטבר	ישוב	התחלות שבוע	התחלות מצטבר	ישוב	התחלות שבוע	התחלות מצטבר
אפרתה		19	בית שאן		24	אופקים	48	66	חדרה		188	אלפי מנשה		28
אשקלון		889	חצור הגליל		11	אילת		477	חיפה		194	אריאל		40
-- גילה		96	כרמיאל		785	באר שבע	45	1260	יקנעם		152	אשדוד		422
-- נוה יעקב	12	58	נצרת עילית		64	דימונה		36	מעלות		26	בית דגן		8
-- פסגת זאב	122	714	עפולה		463	נתיבות	80	176	נהריה		274	בת ים		170
-- רמות		10	קרית שמונה		8	ערד		151	נשר		293	גדרה		29
סה"כ בירושלים	134	878				שדרות	62	306	עכו	48	60	יהוד	32	82
בית שמש	14	287							קרית אתא		22	כפר סבא		92
ביתר		124							קרית ביאלי		42	לוד		317
מעלה אדומים		43							קרית ים		362	נתניה		316
קרית גת	48	604										צופים	13	70
קרית מלאכי	20	285										קרית אונו		90
												ראש העין		99
												רחובות		76
												רמלה		48
												תל אביב יפו		56
מחוז ירושלים	216	3129	מחוז הגליל		1355	מחוז הנגב	235	2472	מחוז חיפה	48	1613	מחוז המרכז	45	1943

2. ריכוז מחוזי וארצי.

תקופה	ס"ה ארצי	ירושלים	הגליל	הנגב	חיפה	המרכז
דרוח בתקופה 1.4.90 - 08.11.90	9,968	2,913	1,355	2,237	1,565	1,898
נוסף בשבוע 09.11 - 15.11.90	544	216	0	235	48	45
סה"כ מצטבר 1.4.90 - 15.11.90	10,512	3,129	1,355	2,472	1,613	1,943

מקור - מחוזות המשרד באמצעות המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

תאריך: 19.11.90

4 סה"כ דפים (כולל דף זה):

מ.פרידמן, מהנדס יועץ

הודעת פקסימיליה 03-473077

לכבי: בועז שמעון

פקס 02-822114

מצ"ב: טיוטת מכתב 83/3169 מיום 19.11.90

הערות: אודה לך אם תעיין במכתב הנ"ל ותשיב בהקדם
בעניין.
בכל כבוד וידידות

בכבוד רב

אינג' מנשה פרידמן

במידה ונתקבלו דפים לא ברורים
אנא התקשרו 03-476597

מ. פריידמן, מהנדס יועץ
ניהול פרויקטים - תאום - פקוח

תל-אביב, 19.11.90
מספרנו: 83/3169

לכבוד
אינג' עמיקם אהרן
מנכ"ל משרד השיכון

א.נ.,

הנדון: - ניהול מעקב אחר קידום תכנית העבודה

1. בהמשך לפגישתנו בנושא ולהנחיותיך, קיימתי פגישות עם הגורמים הבאים:
   א. יחידת המחשוב בראשות מר נחמן ליס וגב' עדנה גביש ובהשתתפות:
      - מר ביעז שפירא
      - מר דוד שגיב
      - מר גדליהו וייס.
   ב. מחוז ירושלים, בראשות מר שמריהו כהן ובהשתתפות:
      - גב' רינה זמיר
      - מר קוקוש לזר
      - מר בועז שפירא מיחידת המחשוב.
   ג. מחוז תל-אביב, בראשות מר יחיאל מימקוריץ ובהשתתפות רק ראשי הצוותים הן בתחום התכנון והן בתחום הביצוע (כ-20 איש).
      בנוסף השתתף מר רומן שפירא מיחידת המחשוב.
   ד. מחוז הנגב בראשות מר אריה בר ובהשתתפות:
      - מר יוסף גרייף
      - גב' מרים אשכנזי
      - מר דני שיין
      - מר בועז שפירא מיח' המחשוב.
   ה. מחוז חיפה בראשות מר וילי קרפ ובהשתתפות:
      - מר נפתולוביץ
      - מר דב סיגל
      - מר בועז שפירא מיחידת המחשוב.
   ו. מחוז הגליל בראשות מר אבי בצרתי ובהשתתפות:
      - גב' רחל אברהמוביץ
      - מר משה אדם
      - מר בועז שפירא מיחידת המחשוב.

2/..

רח' קפריסין 3, תל-אביב 69016
טל. 473077, 476597 תקש 473077

מ. פריידמן, מהנדס יועץ
ניהול פרויקטים - תאום - פקוח

2. להלן עיקרי המצב הדיוניים במחוזות, כפי שהוצג ע"י הת"מ :

א. ייעשה שימוש במערכת הממוכנת כפי שהיא נבנתה על-ידי יחידת המחשוב תוך הכנסת וריאציות, תוספות ושיפורים, כפי שיידרשו בכל מחוז לצורך העבודה השוטפת שלו.

ב. הת"מ ישתתף בדיוני קדום עבודות - הן בתחום התכנון יהן בתחום הבצוע - על מנת לשמוע מקרוב על הבעיות הנדונות.

ג. אין כל כוונה להרחיב או לשנות את מסגרת הדיונים והדוחות הקיימים כיום ברמת המחוז.

ד. כתוצאה מן הפעילות האמורה, יוגש לן גם יומנוש עמדיים ודו"ח הכולל את עיקרי התקלות במחוזות השונים.

אין כל כוונה להכנס לכל הבעיות אלא לתמצת את הכמות האופטימאלית דה ויחו ימהל ורמח המינ"ל.

3. להלן עיקרי הדעות שהושמעו במהלך הפגישות :

א. בחלק מהמחוזות הובעה דעה נחרצת כנגד הקמת כוח חיצוני אשר יתבון בינם לבין מנכ"ל משב"ש.

ב. המדריך המחוזות יש רתיעה מתוספת דוחות ודיונים במצב העומס הקיים

ג. הקמת הכח הנ"ל אמורה לרון המחוזות לרון הוהדה המשרד ראשר רשויות השונים. ארגי הדרך. משמעותם ושתוחיהם מאין צורך לקיות אשר בין אגפי הרון עבין מטנ' הבעיות האקבלים ובפרט לאלו אשר בוררים תשלומי תמריצים.

ד. בחלק מהמחוזות בקשו לקיים את העדכון אחת לחודש.

ה. במחוזות הצפוניים נגליל וחיפה) התלוננו על חוסר בחומרה.

ו. במרבית המחוזות אין מקומים לדבריהם- דיוני הוליים מסיבות כרם יש מעבר אל כל אבו דרך בבל חת אחר אל מנת לעמוד על המאמצים ולידא רוויון.

4. במקביל הולך ומושלם איסוף הנתונים ותוך כשבוע יושלם בסיס הנתונים ויוזן במערכת הממוכנת הקיימת ביחידת המחשוב.

5. כתוצאה, להלן המלצותי :

א. להתבסס על המערכת הממוכנת הקיימת ולא לבנות מערכת חדשה או מקבילה.

ב. יש מקום לבנות טבלת דוח הנותנת כיסוי ומענה לכל הבקרות של כל המחוזות.

3/..

רחי קפריסין 3, תל-אביב 69016
טל: 473077, 476597 פקס. 473077

מ. פרידמן, מהנדס יועץ
לניהול פרויקטים - תאום - פקוח

כך מחוז יוכל לדווח בטבלאות אלו רק את העמודות והשורות הדרושות לו, בתוספת האינפורמציה הדרושה ברמת המנכ"ל (מרביתה חופפת לדרישת המחוזות).

ליחידת המחשב תהיה אפשרות להפיק דו"חות בכל חתך אשר ידרש.

ג. אין מקום לדיוני קידום בקצב העולה על אחת לשבועיים.

ד. אין לכפות על מנהלי המחוזות קיום דיוני מעקב ודווח בניגוד לדעתם או רצונם.

ה. יש להתרכז ברמת הדווחים למנכ"ל- רק לאחרים מעל כמות של 200 יח"ד.

ו. המשך הפעילות בנושא ניתנת להעשות באחת מהדרכים הבאות :

- קיום דיוני מעקב בראשות המנכ"ל, כאשר תפקידנו אז יצטמצם למעקב אחר החלטות.
- קיום דווחים שוטפים במערכת הממוכנת, כאשר תפקידנו אז יהיה [illegible] התערבות המנכ"ל.

  במקרה כזה נדרש לכצב בידוד נוסף ברמת המחוזות על-מנת לודא [illegible] המנכ"ל תיראה אז המנכ"ל תיאו אחלש תואמת את המחוזה המשיגרת ודרישת המחוזן

- העברת דיוני המעקב אל אינטסצ'ה [illegible] של אחו [illegible].
- ביטול הרעיון בכללותו.

ז. מפליץ לקיים דיון לסיכום הנושא ולהתווית מדיניות להמשך.

בכבוד רב,

אינג' מנשה פרידמן

רח' קפריסין 3, תל-אביב 69016
טל. 473511, 473507 פקס. 473077

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, א' בבחשון התשנ"א
18 בנובמבר 1990

לכבוד
פרופ' ברוך רז
מנהל המרכז הבינתחומי לניתוח וחזוי טכנולוגי
ליד אוניברסיטת תל-אביב
רמת אביב
תל-אביב 69978

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
22 -11- 1990
ירושלים

שלום רב,

הנדון: הערכות חדשנית לבניה לצרכי קליטת עליה
פניתך לשר הבינוי והשיכון, מר א. שרון מה-28.10.90

אנו מאשרים בתודה קבלת מכתבך לשר הבינוי והשיכון בצירוף חומר נלוה.

הנושאים המועלים על ידך אכן מעסיקים אותנו וחלקם נבדק כבר על ידינו במסגרות שונות.

אנו ניצור עמכם קשר בקרוב לאחר עיון יסודי יותר בחומר.

בכבוד רב,

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: לשכת שר הבינוי והשיכון, מר א. שרון (791)
המנהל הכללי, מר עמיקם אורן

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, א' בכסלו התשנ"א
18 בנובמבר 1990

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
18 -11- 1990
ירושלים

אל: שר הבינוי והשיכון
סגן שר הבינוי והשיכון
המנהל הכללי
הנהלה מורחבת

שלום רב,

הנדון: נתונים על התפתחות ענף הבניה ופעולות משרד הבינוי והשיכון בחודש אוקטובר 1990

1. רצ"ב נתונים מעודכנים בנושאי בניה ושיכון.

2. באוקטובר 1990 הגיע מספר התחלות הבניה הציבורית העירונית ל-2,190 יח"ד. זהו גידול של 41% לעומת ממוצע החודשים האחרונים, כ-1550 יח"ד לחודש. סה"כ בתקופה ינואר-אוקטובר 1990 הוחל בבנית 12,850 דירות במסגרת זו (מתוכן 9,545 יח"ד בשנת התקציב הנוכחית).

3. כיום נמצאות כ-18,740 יח"ד בשלבים שונים של בניה ציבורית עירונית. בנוסף, ישנן כ-1,200 יח"ד בשלבי הפעלה ראשוניים (שלפני חפירת יסודות).

4. בניה פרטית: ברבעון השלישי של 1990 לא חל כמעט גידול במספר הדירות שהחלו בבניתן במסגרת הבניה הפרטית (24 ערים גדולות). בתקופה זו החלו בבנית 1,010 יח"ד בממוצע לחודש בהשואה ל-990 יח"ד לחודש ברבעון קודם.

במספר הדירות הכלולות בבקשות להיתרי בניה פרטית, חל גידול ברבעון השלישי של 1990 בהשואה לתקופות קודמות: 1,930 יח"ד בממוצע לחודש ב-7-9/90 לעומת ממוצע חודשי של 1,510 יח"ד ו-1,300 יח"ד ברבעונים קודמים.

5. עקב אכלוס מוגבר של זכאים, נמשכה באוקטובר 1990 מגמת הירידה במספר הדירות הפנויות בחברות עמידר-עמיגור. באוקטובר 1990 היה מספר הדירות הפנויות 3,150 לעומת 3,610 בחודש קודם ולעומת 8,750 בראשית השנה.

6. באוקטובר 1990 נמשכה הירידה במספר ה"עסקות בדירות" (מכירה ורכישה של דירות) שנתקבלו במשרדי מס רכוש ומס שבח. מספר העסקות בחודש זה הגיע לכדי 5,970 בהשואה ל-6,120 בספטמבר 1990 ולאחר רמת שיא של 8,130 ביולי 1990.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596

7. בהיקף שיווק המלט חלה באוקטובר 1990 ירידה של כ-10% בהשואה לספטמבר 1990: 247 אלפי טון, בהשואה ל-274 אלפי טון, בהתאמה.

8. למרות עדכון הסיוע לזו"צ ולאחרים בחודש ספטמבר, לא חל גידול במספר מממשי הסיוע ובחלק מהתוכניות חלה אף האטה בביצוע בהשואה לתקופה שלפני העדכון.

מספר המממשים בקרב העולים (שלהם לא עודכן הסיוע מאז יולי 1989) פחת בחודש האחרון לעומת חודשים קודמים.

נראה שעדכון סיוע בשיעור של 20% כפיצוי לתקופה שבה עלה מדד מחירי הדירות בלמעלה מ-40%, עשוי שלא לענות על הצרכים ולעכב רכישת דירות מצד אחד ולהשהות התחלות בניה מצד שני.

כמו-כן יתכן ולאי-הודאות הקיימת ביחס למחירי קרקע ומחירי דירות צפוים - תרומה להיסוס ברכישת דירות ע"י זכאים ואחרים (ראה הנתון על מספר עסקות במשק).

הדו"ח נערך על ידי גב' מ. שערי, האחראית על הסטטיסטיקה והבקרה.

איסוף הנתונים בוצע על ידי גב' לילי דריזנר.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, כ"ז בחשון התשנ"א
15 בנובמבר 1990

אל: הרב אברהם רביץ, סגן שר הבינוי והשיכון

שלום רב,

הנדון: הצורך הדחוף בהכשרה מקצועית ל-20,000 עובדים לענף הבניה -
המשך לתשובתנו להצעתו של ח"כ ר. אדרי מה-11.11.90.

בהמשך לתשובתנו מהבקר (14.11.90) להצעתו של ח"כ אדרי בנושא הנזכר לעיל - ברצוני להביא לידיעתך כי במסגרת פעילות הקרן לעידוד וקידום ענף הבניה בישראל, הוחלט לאחרונה לשים דגש על נושא הכשרת כח אדם.

פעילות זו מתבצעת ע"י מרכז הקבלנים במשותף עם שירות התעסוקה ומשרד העבודה והרווחה, ובכוונתם להכשיר כ-50,000 עובדים למקצועות הבניה השונים.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: המנהל הכללי, מר עמיקם אורן

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596

הכנסת

11.11.90

חבר הכנסת

רפי אדרי

לכבוד

יו"ר הכנסת
מר דב שילנסקי
הכנסת

כבוד היו"ר,

הנני לבקשך להואיל ולהעמיד על סדר יומה של הכנסת את הנושא:

הצורך הדחוף להכשרה מקצועית ל - 20,000 עובדים לענף הבנייה.

דברי הסבר:

משק הבנייה יידרש לתעסיק בשנתיים הקרובות כ- 60,000 עובדים מחוכם 28,000 מקצועיים ו- 32,000 בלתי מקצועיים (בתחום מקצועות: בנאים, טפסנים, טייחים ורצפים.)

התפוקה בענף הבנייה ירדה בצורה חדה בשנים האחרונות והכשרה מקצועית באחר הבנייה תכתוב חלק מבעיות התעסוקה לעולים חדשים , תגביר התפוקה ותהיה לה השפעה חיובית על מחירי הדיור.

בכבוד רב,

רפי אדרי

התקבל ב - 14.11.90.
נוסחה תשובה אבל
הנה רבינו.

14.11.90

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

הבנייה הפרטית ב-24 ערים גדולות (א)
בקשות להתרי בנייה, התחלות וגמר בנייה
1980 - 1990

14.11.90

		בקשות להתרי בנייה(ב)			התחלות בנייה			גמר הבנייה		
		מספר בקשות	השטח אלפי מ"ר: סך הכל	השטח אלפי מ"ר: מזה: למגורים	מספר הדירות	השטח אלפי מ"ר: סך הכל	השטח אלפי מ"ר: מזה: למגורים	מספר הדירות	השטח אלפי מ"ר: סך הכל	השטח אלפי מ"ר: מזה: למגורים	מספר דירות
		ממוצע חודשי									
1980		..	..	..	166	129	139	962	178	139	1,030
1981		..	..	..	191	153	116	1,190	151	116	882
1982		475	200	152	147	125	116	920	143	116	885
1983		553	228	155	138	105	128	741	159	128	964
1984		464	146	108	120	86	118	590	153	118	890
1985		433	148	107	112	82	93	533	122	93	655
1986		498	164	121	109	91	97	560	134	97	642
1987		520	224	154	164	123	104	786	140	104	672
1988		564	230	149	173	127	105	785	134	105	654
1989		500	234	136	154	108	121	653	155	121	762
1988	I-III	600	239	148	155	118	97	750	120	97	650
	IV-VI	575	264	168	173	125	110	783	150	110	643
	VII-IX	533	208	129	188	133	85	810	107	85	530
	X-XII	547	210	150	177	132	127	797	160	127	793
1989	I-III	476	301	167	158	108	88	660	118	88	587
	IV-VI	533	214	129	125	98	132	550	165	132	857
	VII-IX	496	225	113	150	107	117	657	143	117	733
	X-XII	493	196	133	183	118	148	743	195	148	870
1990	I-III	548	245	168	210	140	118	903	163	118	750
	IV-VI	586	296	199	187	143	108	990	143	108	663
	VII-IX	646	392	243	227	162	120	1,010	177	120	753
		נתונים חודשיים									
1989	I	346	411	216	1,580	155	75	670	105	75	480
	II	605	289	154	1,170	115	80	750	125	80	490
	III	478	202	132	960	170	110	560	125	110	790
	IV	460	167	89	630	130	100	490	130	100	590
	V	563	236	118	780	135	125	700	155	125	830
	VI	576	239	180	1,190	110	170	460	210	170	1,150
	VII	495	227	102	570	135	80	460	90	80	480
	VIII	496	246	112	780	175	85	920	115	85	500
	IX	496	201	125	930	140	185	590	225	185	1,220
	X	478	221	127	1,010	175	100	670	115	100	500
	XI	467	142	103	760	165	155	750	220	155	950
	XII	534	226	168	1,210	210	190	810	250	190	1,160
1990	I	531	210	155	1,260	250	115	1,010	180	115	710
	II	544	220	149	1,110	180	110	770	140	110	740
	III	568	304	201	1,540	200	130	930	170	130	800
	IV	473	320	199	1,600	130	65	560	70	65	360
	V	622	313	237	1,760	210	110	1,020	150	110	650
	VI	664	255	162	1,160	220	150	1,390	210	150	980
	§ VII	713	442	294	2,510	200	85	970	140	85	550
	VIII	635	383	242	1,910	280	165	1,170	245	165	950
	IX	589	351	194	1,370	200	110	890	145	110	760

(א) ירושלים, תל אביב, חיפה, אשדוד, באר שבע, בני ברק, בת ים, גבעתיים, חדרה, חולון, כפר סבא, נתניה, פתח תקוה, קרית אתא, קרית ביאליק, קרית ים, קרית מוצקין, רחובות, רמת גן, רמת השרון, רעננה.
(ב) לא כולל בחלק מהערים השטח של חדרי מדרגות ומבני עזר (מקלטים, מחסנים וכו').

משרד הבינוי והשיכון ☐ למעקב

לשכת המנהל הכללי

תאריך 13.11.90

אל: אבי הלנר

א.נ.,

הנדון: הגשה לחבר של הר אברי

לוטה מכתבו של אין כהן בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☒ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל. לשר הישר

בברכה

בלשרה

עוזר המנכ"ל

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: מר מרדכי אור - מנכ"ל

מאת: איתן כ"ץ - מנהל השר

הנדון: הבקשה לסגר של רח' רפי אבדיה

התאריך: 12.11.90

תיק מס':

סימוכין:

מכבדי הבקשה לסגר של רח' אבדיה בעניין הנדון בפתוח לתנועה מקבלת אבקשך לבדוק לגופו לעשות ולא הקלה נוספת לשר.

מודה לך.

אודה!

איתן

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
12-11-1990
ירושלים

מרדכי הלוי

מדף 1010

11.11.90

הכנסת

חבר הכנסת

רפי אדרי

לכבוד

יו"ר הכנסת
מר דב שילנסקי
הכנסת

כבוד היו"ר,

הנני לבקשך להואיל ולהעמיד על סדר יומה של הכנסת את הנושא:

הצורך הדחוף להכשרה מקצועית ל - 20,000 עובדים לענף הבנייה.

רקע הטבר:

משק הבנייה יידרש להעסיק בשנתיים הקרובות כ- 60,000 עובדים מתוכם 28,000 מקצועיים ו- 32,000 בלתי מקצועיים (בתחום מקצועות: בנאים, טפסנים, טייחים ורצפים.)

התפוקה בענף הבנייה ירדה בצורה חדה בשנים האחרונות והכשרה מקצועית באחר הבנייה תפתור חלק מבעיות התעסוקה לעולים חדשים , תגביר התפוקה ותהיה לה השפעה חיובית על מחירי הדיור.

הכבוד רב,

ר. אדרי

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: עמיקם אלון, המנהל הכללי

מאת: רחל הלנדר

הנדון: דירה פנויה

התאריך: 12/11/90

תיק מס:

סימוכין:

עמיקם שלום,

מ.י.

בכל פעם שמגיעים אלי נתונים לגבי סקר דירה ריקה של הלמס אני מתלבטת מחדש בנושא. ישנן (מתוך יותר מ 32,000 יח"ד שנמצאו ריקות) כ- 32,000 דירות שהפירוש הינן פנויות (בהיינו - עפ"י השכנים אין מדים בהם ואין מוצעות למכירה/השכרה או שסתם ריקות).

נראה לי שכדאי להשקיע באיתורן ואולי להשיב על מנת הסבבה יסודי יותר שיאפשר להשפחות ויביא להם להשיגן דירות יפות.

יעוץ לי שחלק מבעלי הדירות

אורה

לדיון ביום

לי ביקש

מ.ד.

מדף 1010

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:

התאריך

מאת:

תיק מס

הנדון:

-2-

סימוכין:

הפגישה מהפסים להשכירן לעולים לאחר
והנשים שהעלה לגז ימנון הבנו
הלא נכון.
יתכן והתערבה מחש' או הבטחה
שישנו את הבעיה - ימרינו להשכיר.

להב'

רחל

מדף 1010

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

ירושלים, כג' בחשון תשנ"א
12 בנובמבר 1990

אל : מר עמיקם אורן - המנהל הכללי

שלום רב,

הנדון: סקר דירות ריקות אפריל - יוני 1990

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

הנתונים מתיחסים לישובים עירוניים יהודיים. הנתון האחרון עליו יש נתונים מתיחס לרבעון השני של 1990.

2. ה ס ת י ג ו י ו ת

א. הנתונים אינם מתפרסמים ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ואינם לפרסום, בשל טעויות דגימה גדולות ושיטת החקירה (באמצעות שכנים).

ב. הנתונים בכל רבעון מתבססים על מדגם של 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, לפי הלמ"ס.

3. מ מ צ א י ם

א. עפ"י נתוני הסקר אותרו באפריל - יוני 1990 72,700 דירות ריקות.

בתקופה אפריל - יוני 1990, פחת מספר הדירות הריקות עפ"י הלמ"ס בכ- 4,400 יח"ד, בהשוואה לרבעון קודם, וזאת למרות העובדה שהגיעו אז לארץ כ- 37,000 עולים (כ- 12,000 משקי-בית).

ירידה בולטת מאפינת את מחוז חיפה, כולל העיר חיפה.

קרית הממשלה ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל: 277211

יתכן והסיבה לכך קשורה לטיב החומר (הסתגויות לעיל) אך יתכן וההפחתה המעטה, יחסית, במספר הדירות הריקות נעוצה גם בעובדות הבאות:

* חלק מהעולים אוכלסו בדירות החברות המשכנות - שחלקן אינו נכלל במנין הדירות הריקות:

* חלק מהעולים מתגוררים אצל קרובים/מכרים.

* 1/3 מהעולים לפחות מתגוררים עם משפחות עולים אחרות (נתוני מחקר ראשוני בנושא).

יש לזכור כי הסקר מתיחס לתקופה שלפני ביטול המס בשיעור 10% שהיה מוטל על משכירי דירות (כפוף לתקרה מסוימת).

ב. * נראה שמתוך 72,700 הדירות הריקות היו רק 38,600 דירות פנויות וללא שימוש כלל (שכנים ציינו כי: "הדירה פנויה ועומדת למכירה או להשכרה"; "גרים במקום אחר בארץ ואף אחד אינו משתמש בדירה" או "בעלי הדירה גרים באופן קבוע בחו"ל"). נראה שיתר הדירות הריקות אינן פנויות ממש (שכנים ציינו לגביהן כי בעלי הדירה משתמשים בה מדי פעם בפעם או שהינה בשיפוצים או שהדייר החדש טרם נכנס).

אם נניח שקצב הדירות הפנויות פחת מאז לפחות בקצב שצויין לעיל - ישנן כיום כ: 32,000 דירות פנויות שעשויות להיות בנות שימוש.

ג. 11,500 דירות הינן ב - 3 הערים הגדולות; 14,400 נוספות בישובים קטנים (עד 50,000 תושבים) ואילו היתרה 12,700 דירות ביתר הישובים.

* כ - 30,000 דירות (מסך 72,700) הינן ריקות למעלה משנה; 10,000 דירות נוספות פנויות מחצי-שנה עד שנה.

ד. חלוקת הדירות הפנויות לפי מחוזות היא כדלקמן:

מחוז תל - אביב	20,700	יח"ד	(בעיר ת"א - 9,000)
מחוז מרכז	11,800	יח"ד	
מחוז חיפה	11,800	יח"ד	(בעיר חיפה - 6,800)
מחוז ירושלים	6,600	יח"ד	(בעיר ירושלים - 6,000)
מחוז הצפון	9,600	יח"ד	
מחוז דרום	11,600	יח"ד	

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: חברי ההנהלה
מנהלי המחוזות

קרית הממשלה ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל: 277211

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

תקופה	סה"כ (1) אלפים	הדירה פנויה ועומדת למכירה או להשכרה	גרים במקום אחר בארץ ואף אחד אינו משתמש בדירה	גרים במקום אחר בארץ ומשתמשים בדירה מידי פעם	בעלי הדירה גרים באופן קבוע בחוץ לארץ	הדירה בשיפוצים, הדייר הקודם עזב	הדייר החדש טרם נכנס לגור	בעלי הדירה נפטרו	אחר	לא ידוע
ממוצע 1985	78.8	20.7	20.0	9.9	8.3	2.2	5.0	6.7	(0.3)	5.7
אחוזים	100.0	28.4	27.4	13.5	11.4	3.0	6.8	9.2	0.3	-
ממוצע 1986	74.7	18.5	17.4	10.5	8.0	2.5	5.1	7.6	-	5.0
אחוזים	100.0	26.5	25.0	15.1	11.5	3.6	7.3	10.9	-	-
ממוצע 1987	78.5	19.2	17.5	11.1	8.4	2.8	5.6	8.8	(0.3)	4.8
אחוזים	100.0	26.0	23.7	15.1	11.4	3.8	7.6	11.9	(0.4)	-
ממוצע 1988	79.5	18.8	18.5	11.8	7.1	3.4	8.3	7.8	-	3.8
אחוזים	100.0	24.8	24.5	15.6	9.4	4.4	11.0	10.3	-	-
ממוצע 1989	77.5	18.6	17.2	12.6	7.1	2.8	6.0	8.0	(0.3)	4.9
אחוזים	100.0	25.6	23.7	17.3	9.8	3.9	8.3	11.0	(0.4)	-
1/1990	77.1	17.7	16.9	12.0	6.5	2.7	6.4	9.2	(0.5)	5.2
אחוזים	100.0	24.6	23.6	16.6	9.0	3.8	8.8	12.8	(0.7)	-
2/1990	72.7	14.3	16.6	11.7	7.7	4.0	5.9	8.6	(0.1)	3.9
אחוזים	100.0	20.8	24.1	17.0	11.2	5.8	8.5	12.5	(0.2)	-

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

תקופה	ס"ה (אלפים)	משך הזמן שהדירה ריקה				
		עד חודש אחר	מחודש עד חצי שנה	מחצי שנה עד שנה	יותר משנה	לא ידוע
ממוצע 1985	78.8	5.2	21.0	14.2	30.2	8.2
אחוזים	100.0	7.4	29.7	20.1	42.8	--
ממוצע 1986	74.7	5.4	19.5	14.4	28.4	7.1
אחוזים	100.0	7.9	28.9	21.2	42.0	--
ממוצע 1987	78.5	5.2	20.4	14.4	31.2	7.2
אחוזים	100.0	7.3	28.6	20.3	43.8	--
ממוצע 1988	79.5	6.4	22.5	12.4	32.3	6.0
אחוזים	100.0	8.7	30.6	16.9	43.9	--
ממוצע 1989	77.5	5.7	21.2	11.9	31.4	7.3
אחוזים	100.0	8.1	30.2	17.0	44.7	--
1/1990	77.1	6.6	19.2	10.6	35.2	5.5
אחוזים	100.0	9.2	26.8	14.8	49.2	--
2/1990	72.7	5.5	18.1	10.0	30.5	8.7
אחוזים	100.0	8.6	28.2	15.6	47.7	--

לוח 3

דירות ריקות בישובים עירוניים יהודיים
לפי מחוז וישוב

תקופה	סה"כ (אלפים)	מחוז ירושלים	מזה: העיר ירושלים	מחוז הצפון	מחוז חיפה	מזה: העיר חיפה	מחוז המרכז	מחוז תל-אביב	מזה: העיר תל-אביב	מחוז הדרום
1985 - ממוצע	77.8	7.0	6.7	8.6	14.7	8.2	14.2	23.6	10.5	10.7
אחוזים	100.0	8.9	--	10.9	18.7	--	18.0	30.0	--	13.5
1986 - ממוצע	74.7	6.3	5.9	7.4	13.5	7.3	12.6	22.9	9.7	12.1
אחוזים	100.0	8.4	--	10.0	18.0	--	16.8	30.6	--	16.2
1987 - ממוצע	78.5	6.2	5.6	10.0	15.5	7.7	12.7	22.7	9.5	11.3
אחוזים	100.0	7.9	--	12.7	19.8	--	16.2	28.9	--	14.4
1988 - ממוצע	79.5	6.8	6.2	9.7	15.9	8.2	13.2	22.7	10.9	10.7
אחוזים	100.0	8.6	--	12.3	20.1	--	16.7	28.7	--	13.5
1989 - ממוצע	77.5	6.5	6.1	9.0	15.7	7.8	13.2	22.0	10.2	10.7
אחוזים	100.0	8.4	--	11.7	20.4	--	17.1	28.5	--	13.9
1/1990	77.1	4.7	4.4	10.6	16.1	9.5	12.3	21.9	10.1	11.0
אחוזים	100.0	6.1	--	13.8	21.0	--	16.1	28.6	--	14.4
2/1990	72.7	6.6	6.0	9.6	11.8	6.8	11.8	20.7	9.0	11.6
אחוזים	100.0	9.1	--	13.3	16.4	--	16.4	28.7	--	16.1

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

ירושלים, כג' בחשון תשנ"א
12 בנובמבר 1990

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
14 -11- 1990
ירושלים

16.11

אל : המנהל הכללי
חברי ההנהלה
מנהלי אגפים

שלום רב,

הנדון: התחלות בניה ציבורית עירונית - 1/4/90 - 8/11/90

1. מצו"ב נתונים מעודכנים על מספר התחלות בניה ציבורית עירונית מאז אפריל 1990, לפי מחוזות וישובים.

2. באוקטובר הגיע מספר התחלות הבניה הציבורית העירונית ל - 2,190 יח"ד (גידול של 41% לעומת ממוצע החודשים האחרונים כ- 1,550 יח"ד לחודש).

3. בתקופה 1/4/90 - 8/11/90 החלו בבנית 9,970 יחידות דיור (כולל פרוגרמת 1989) וזאת בהשוואה ל - 1,223 יח"ד בלבד בתקופה מקבילה שנה קודמת. בהנחה שקצב התחלות הבניה שיאפיין את החודשים הבאים ידמה לקצב ההתחלות בחודש האחרון הרי שמספר התחלות הבניה בשנת התקציב 1990/91 יגיע ליותר מ - 20,000 יח"ד.

4. סה"כ התחלות הבניה מתפלגות לפי מחוזות באופן הבא: מחוז ירושלים 29% (30% בעיר אשקלון, 26% בעיר ירושלים, ו - 19% בקרית-גת); מחוז מרכז 19% (במיוחד אשדוד - 22%, נתניה ולוד 17%); נגב 22% (54% בבאר שבע ו - 21% באילת); גליל - 15% (58% בכרמיאל ו-34% בעפולה) ומחוז חיפה 16% (23% בקרית ים).

5. הקצב החודשי הוא כדלקמן:

4/90	439
5/90	645
6/90	1660
7/90	1513
8/90	1629
9/90	1468
10/90	2191

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

קרית הממשלה ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל: 277211

נכון לתאריך - 08.11.90

משרד הבינוי והשיכון - המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

התחלת דירות בבניה העירונית, מצטבר מ-1 לאפריל 1990 ובשבוע 08.11.90 - 02.11.90

1. פירוט לפי ישובים ומחוזות.

מחוז ירושלים			מחוז הגליל			מחוז הנגב			מחוז חיפה			מחוז המרכז		
ישוב/שכונה	התחלות שבוע	התחלות מצטבר	ישוב	התחלות שבוע	התחלות מצטבר	ישוב	התחלות שבוע	התחלות מצטבר	ישוב	התחלות שבוע	התחלות מצטבר	ישוב	התחלות שבוע	התחלות מצטבר
אפרתה		19	בית שאן		24	אופקים		18	חדרה		188	אלפי מנשה		28
אשקלון	72	889	חצור הגליל		11	אילת		477	חיפה		194	אריאל		40
גילה		96	כרמיאל		785	באר שבע	49	1215	יקנעם		152	אשדוד		422
נוה יעקב		46	נצרת עילית		64	דימונה		36	מעלות		26	בית דגן		8
פסגת זאב	136	592	עפולה	14	463	נתיבות		96	נהריה		274	בת ים		170
רמות		10	קרית שמונה		8	ערד		151	נשר	18	293	גדרה		29
סה"כ בירושלים	136	744				שדרות	42	244	עכו		12	יהוד		50
בית שמש		273							קרית אתא		22	כפר סבא		92
ביתר		124							קרית ביאלי		42	לוד	28	317
מעלה אדומים		43							קרית ים	6	362	נתניה		316
קרית גת	28	558										צופים	24	57
קרית מלאכי		265										קרית אונו		90
												ראש העין		99
												רחובות	8	76
												רמלה		48
												תל אביב יפו		56
מחוז ירושלים	236	2915	מחוז הגליל	14	1355	מחוז הנגב	91	2237	מחוז חיפה	24	1565	מחוז המרכז	60	1898

2. ריכוז מחוזי וארצי.

תקופה	ס"ה ארצי	ירושלים	הגליל	הנגב	חיפה	המרכז
דווח בתקופה 1.4.90 - 01.11.90	9,545	2,679	1,341	2,146	1,541	1,838
נוסף בשבוע 02.11 - 08.11.90	425	236	14	91	24	60
סה"כ מצטבר 1.4.90 - 08.11.90	9,970	2,915	1,355	2,237	1,565	1,898

מקור - מחוזות המשרד באמצעות המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

כד' בחשון תשנ"א
12 בנובמבר 1990

16.11

טפ/11/90

עמיקם

אל: מר חיים יודלביץ - סמנכ"ל בכיר

עפלאי, לא נראה נכון מטיבים הפיות על הבניה לסטטיה השונים (פרוגרמה, חירום וכו').

שלום רב,

הנדון: דווח למערכת "מצב אתרים"
דוחות שהעברתם להערותינו ב - 28/10/90

בנוסף, שנו טוב להקים מערכת מקבילות לאותו חומר (כמו שמיקם היום ביחס לבניית הפרוגרמה.

הנתונים המופיעים בדוחות שהעברתם ומתיחסים להתחלות בניה ולגמר בניה - אינם מובנים לנו ואינם תואמים את נתוני מערכת התקדמות הבניה:

(1) לא ברור על איזו תקופה מדובר (החל מינואר 1990 או מאפריל 1990). אשמח להסביר לך.

(2) גם אם מדובר על התקופה 1/1/90 - 31/10/90, הרי שעל-פי הנתונים שבידינו החלו בבנית 12,852 יח"ד במקום 16,419 הרשומים אצלכם; סיימו בתקופה זו בנית 2,165 יח"ד במקום 1,267 יח"ד הרשומים אצלכם. (אף אם נצמצם את תקופת ההתיחסות הרי שבין 1.4.90 ל-31.10.90 הסתיימה בנייתן של 1723 יח"ד). רחל

(3) גם הנתון על "בניה מתקדמת" אינו ברור לנו.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: מר עמיקם אורן - המנהל הכללי
מר נחמן ליס - מנהל יחידת המיחשוב
גב' מליכה שערי, כאן

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

בן-טל BEN-TAL
יעוץ כלכלי ויזום השקעות בע"מ ECONOMIC CONSULTATION & INITIATION OF INVESTMENTS Ltd.
03-5374332 .פקס. 03-5372202-6 .טל. 58115 חולון 1533 .ת.ד P.O.Box 1533 HOLON 58115 .ISRAEL. Tel. 03-5372202-6 FAX. 03-5374332

לכבוד:
מר עמיקם אורן - מנכ"ל
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

11.11.90

הנדון: בניית דירות להשכרה לעולים חדשים ואחרים

א.נ.

החברה שאני מנהל מייצגת מספר קבוצות של משקיעים זרים המעוניינות לבנות דירות להשכרה לעולים חדשים וזוגות צעירים.
לפי התוכנית המפורטת בחוברת המצורפת הן מעוניינות להקים על מגרשים בני 6,000 מ"ר כל אחד 4 בניינים גדולים עם 220 דירות בסך הכל, כולן מיועדות להשכרה. התוכנית המפורטת כאן מתבססת על סקרי דעת קהל וניתוחים כלכליים מקיפים ומסקנתה הסופית היא שמי שיבנה בהתאם לצרכי השוק, בניה מהירה וזולה של דירות קטנות להשכרה, יצליח להרוויח כ-25% בתוך שנה אחת, שזהו רווח יפה יחסית לאלטרנטיבות השקעה אחרות בישראל בשנה זו.

המשקיעים הזרים הצליחו לגיים כמה מליוני דולרים לפרויקט זה, אך הסכום אינו מספיק ובדרשת השקעה נוספת כדי לרכוש את המגרש ולהתחיל בבנייה. לא מדובר כאן על פרויקט בנייה קטן של 40-60 דירות אלא על הקמת 220 דירות בתוך 10 חודשים בלבד, כולל פיתוח סביבתי של מדשאות, מגרש משחקים לילדים, חניון גדול ועוד.

אני פונה אליך כי עשית עלי רושם של מנהל בעל השפעה בנושאי כלכלה וקליטה. בכדי שהתוכנית של פרויקט "נאות מיכל" תצא לפועל דרוש לאפשר ליזמים המתחייבים לבנות דירות קטנות להשכרה לרכוש מגרשים במחירים שיקלו עליהם בנייה כלכלית. אם מחירי השכירות יהיו נמוכים העולים החדשים והזוגות הצעירים יעמדו בתור להכנס לפרוייקט והממשלה לא תצטרך לממש את התחייבותה לרכישת דירות שלא שווקו, ובכך יחסך כסף.
אני יודע שאתה אדם עסוק מאד אך אני מקווה שתמצא כמה דקות פנויות לקריאת החוברת המצורפת, שהיא פרי עבודה של צוות מומחים במשך קרוב ל-5 חודשים, כולל העזרות בסקרי דעת קהל לצורך עיצוב תוכניות שתענה בצורה האופטימלית על צרכי העולים.

אשמח להפגש אתך לשיחה למסירת מידע נוסף על התוכניות שפיתחו צוותים של החברה שאני מנהל, ולבחינת האפשרות שתסייע לנו בדרכים שבתחום סמכותך להגשמת התוכניות האלה.

בכבוד רב ובברכה,

איתן בלומנטל- מנכ"ל בן-טל בע"מ

תאריך: 11.11.90

המרכז למידע ולניתוח כלכלי

לוח 1: נתוני עליה בשנים האחרונות

התקופה	סה"כ עולים	עולים מבריה"מ
1971	41,930	12,839
1972	55,888	31,652
1973	54,886	33,477
1974	31,979	16,816
1975	20,028	8,531
1976	19,754	7,279
1977	21,429	8,348
1978	26,394	12,192
1979	37,222	17,614
1980	20,428	7,570
1981	12,599	1,770
1982	13,723	782
1983	16,906	399
1984	19,981	367
1985	10,642	362
1986	9,505	202
1987	12,965	2,096
1988	13,034	2,283
1989	24,050	12,932
1990 (*)	142,559	129,752
1989 רביע 1	4,110	1,079
רביע 2	3,936	1,741
רביע 3	6,103	3,001
רביע 4	9,901	7,071
1990 ינואר	6,127	4,887
פברואר	6,699	5,744
מרץ	7,979	6,906
אפריל	12,597	11,334
מאי	11,794	10,376
יוני	12,444	11,205
יולי	16,584	15,234
אוגוסט	18,824	17,484
ספטמבר	19,505	18,725
אוקטובר	21,163	20,324
1/נובמבר -10	8,011	7,692

(*) נכון לתקופה 1/1/90 - 10/11/90. נתון זה שמקורו במשרד הקליטה נמוך במקצת מהנתון המצטבר המתקבל מסיכום מספר העולים לפי חודשים, מאחר והנתון האחרון הינו שילוב נתוני הלמ"ס עם נתוני משרד הקליטה.

מקור: המרכז למידע וניתוח כלכלי, משב"ש
(עפ"י נתוני למ"ס ומשרד הקליטה).

תאריך: 5.11.90

המרכז למידע ולניתוח כלכלי

לוח 1: נתוני עליה בשנים האחרונות

התקופה	סה"כ עולים	עולים מבריה"מ
1971	41,930	12,839
1972	55,888	31,652
1973	54,886	33,477
1974	31,979	16,816
1975	20,028	8,531
1976	19,754	7,279
1977	21,429	8,348
1978	26,394	12,192
1979	37,222	17,614
1980	20,428	7,570
1981	12,599	1,770
1982	13,723	782
1983	16,906	399
1984	19,981	367
1985	10,642	362
1986	9,505	202
1987	12,965	2,096
1988	13,034	2,283
1989	24,050	12,932
1990 (*)	137,940	125,367
1989 רביע 1	4,110	1,079
רביע 2	3,936	1,741
רביע 3	6,103	3,001
רביע 4	9,901	7,071
1990 ינואר	6,127	4,887
פברואר	6,699	5,744
מרץ	7,979	6,906
אפריל	12,597	11,334
מאי	11,794	10,376
יוני	12,444	11,205
יולי	16,584	15,234
אוגוסט	18,824	17,484
ספטמבר	19,505	18,725
אוקטובר	21,163	20,324
1/נובמבר - 4	3,392	3,307

(*) נכון לתקופה 1/1/90 - 4/11/90. נתון זה שמקורו במשרד הקליטה נמוך במקצת מהנתון המצטבר המתקבל מסיכום מספר העולים לפי חודשים, מאחר והנתון האחרון הינו שילוב נתוני הלמ"ס עם נתוני משרד הקליטה.

מקור: המרכז למידע וניתוח כלכלי, משב"ש
(עפ"י נתוני למ"ס ומשרד הקליטה).

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, י"ז בחשון התשנ"א
5 בנובמבר 1990

אל: המנהל הכללי
חברי הנהלה
מנהלי אגפים

שלום רב,

הנדון: התחלות בניה ציבורית עירונית - 1/4/90 - 31/10/90

1. מצו"ב נתונים מעודכנים על מספר התחלות בניה ציבורית עירונית מאז אפריל 1990, לפי מחוזות וישובים.

2. בתקופה 1/4/90 - 31/10/90 החלו בבנית 8,797 יחידות דיור, כולל פרוגרמת 1989. בהנחה שקצב התחלות הבניה שיאפיין את החודשים הבאים ידמה לקצב ההתחלות ב-5 החודשים האחרונים (כ-1540 בממוצע לחודש) הרי שמספר התחלות הבניה בשנת התקציב 1990/91 יגיע לכ-17,000.

3. סה"כ התחלות הבניה מתפלגות לפי מחוזות באופן הבא: במחוז ירושלים 30% (31% בעיר אשקלון, 23% בעיר ירושלים); במחוז מרכז - 21% (במיוחד אשדוד-23%, נתניה-17% ולוד-16%); בנגב 22% (60% בבאר שבע ו-19% באילת); בגליל 15% (60% בכרמיאל ו-32% בעפולה) ובמחוז חיפה 12% (30% בקרית ים).

4. הקצב החודשי הוא כדלקמן:

4/90	439
5/90	645
6/90	1660
7/90	1513
8/90	1629
9/90	1470
10/90	1441 (הנתונים אינם מלאים בשל פיגור בדיווח מהמחוזות מרכז ונגב).

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

16.11

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596

מדינת ישראל.

משרד הבינוי והשיכון

המרכז למידע ולניתוח כלכלי

דיווח התחלות הבנייה העירוניות של דירות ביוזמת משרד הבינוי והשיכון.

התחלת בנייה בשבוע האחרון ומצטבר מאפריל 1990

נכון לתאריך - 01.11.90

המסמך כולל -

1. טבלת פירוט לפי ישובים והמחוזות המשרד

עם סיכומים חלקיים לשכונות בירושלים.

2. טבלת ריכוז לפי מחוזות וארצי.

נכון לתאריך - 01.11.90

משרד הבינוי והשיכון - המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

התחלת דירות בבניה העירונית, מצבר מ-1 לאפריל 1990 ושבוע 26.10.90 - 01.11.90

1. פירוט לפי ישובים ומחוזות.

מחוז ירושלים			מחוז הגליל			מחוז הנגב			מחוז חיפה			מחוז המרכז		
ישוב/שכונה	התחלות שבוע	התחלות מצבר	ישוב	התחלות שבוע	התחלות מצבר	ישוב	התחלות שבוע	התחלות מצבר	ישוב	התחלות שבוע	התחלות מצבר	ישוב	התחלות שבוע	התחלות מצבר
אפרתה		19	בית שאן		24	ארופקים		18	חדרה		188	אלפי מנשה		28
אשקלון	77	817	חצור הגליל		11	אילת		365	חיפה		142	אריאל		40
גילה		96	כרמיאל		780	באר שבע		1154	יקנעם		88	אשדוד		422
נוה יעקב		46	נצרת עילית		60	דימונה		36	נהריה		130	בית דגן		8
פסגת זאב	44	456	עפולה	95	414	נתיבות		96	נשר		173	בת ים		170
רמות		10	קרית שמונה		8	ערד		107	קרית ביאליק		21	גדרה		29
סה"כ בירושלים	44	608				שדרות		150	קרית ים	36	320	יהוד		50
בית שמש	42	273										כפר סבא		92
ביתר		124										לוד		289
מעלה אדומים		43										נתניה		316
קרית גת	52	525										צופים		33
קרית מלאכי		265										קרית אונו		90
												ראש העין		99
												רחובות		68
												רמלה		48
												תל אביב יפו		56
מחוז ירושלים	215	2674	מחוז הגליל	95	1297	מחוז הנגב		1926	מחוז חיפה	36	1962	מחוז המרכז		1838

2. ריכוז מחוזי וארצי.

תקופה	ס"ה ארצי	ירושלים	הגליל	הנגב	חיפה	המרכז
דרוש בתקופה 1.4.90 - 25.10.90	8,451	2,459	1,202	1,926	1,026	1,838
נוסף בשבוע 26.10 - 01.11.90	346	215	95	0	36	0
סה"כ מצבר 1.4.90 - 01.11.90	8,797	2,674	1,297	1,926	1,062	1,838

מקור - מחוזות המשרד באמצעות המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

יז' בחשון תשנ"א
5 בנובמבר 1990

אל: מר חיים יודלביץ - סמנכ"ל בכיר

שלום רב,

הנדון: הצעת תקציב רגיל ל - 1991/2 - המרכז למידע וניתוח כלכלי

לבקשתך מצו"ב הצעת התקציב הנדרשת עבור פעילות המרכז למידע וניתוח כלכלי.

ההצעה מורכבת מהחלקים הבאים:

1. איסוף וריכוז מידע

א. מהלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ב. ממקורות אחרים.

2. סקרים ומחקרים בנושאים כלכליים - חברתיים

3. שירותי כח - אדם

א. כלכלנים ומומחים אחרים הקשורים לענף הבניה.

ב. מנתחי מערכות ונותני שירותי מחשב אחרים.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: מר עמיקם אורן - המנהל הכללי

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

מדינת ישראל

המרכז למידע וניתוח כלכלי

תאריך: 5.11.90

הצעת תקציב רגיל לשנת 1991/2 (במחירי 1990)

1. איסוף וריכוז מידע

א. תקציב הלמ"ס (על פי הפעולות בשנה הנוכחית).

הסעיף מכיל את ההתחיבויות הקבועות של משב"ש ביחס ללמ"ס.

הסעיף	הסכום הכספי (ש"ח)
(א) סעיפים שוטפים	843,150
1. בקשות להיתרי בניה	19,700
2. בניה ועבודות ציבוריות	91,400
3. בדיקת דוח הבניה	76,700
4. ועדות בנייה	10,000
5. בנייה פרטית	184,500
6. תעסוקה ושכר	34,200
7. דירות לא מכורות	80,000
8. שינוי יעדי דירות	12,900
9. תיקית הישובים	17,600
10.סקר דירות ריקות	62,000
11.מדד מחירים לצרכן	52,000
12.מדד תשומות בבניה	202,150
(ב) סקר סל ההוצאות למדד תשומות בבניה	350,000
(ג) מחשוב סדרות הבנייה	100,000
(ד) הגדלת מדגם ל - 24 ערים	30,000
(ה) הוצאות אחרות	135,000
סה"כ:	1,458,150

ב. איסוף ויצור מידע ממקורות אחרים 200,000

(למ"ס, שירות התעסוקה, ממ"י, משרד הקליטה, סוכנות, וכו'.)

סה"כ לסעיף איסוף וריכוז מידע 1,658,150

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

2. סקרים ומחקרים

להלן רשימת הסקרים והמחקרים, שמיעוטם אושר בועדות ורובם לא הובאו עדיין לדיון (הנושאים אינם מסודרים לפי סדר חשיבותם אלא לפי אישור/או אישור עדיין בועדה):

2.1 מחקר דיור מוגן (אושר) 200,000 ש"ח

2.2 סקר תנאי דיור (אושר) 120,000 ש"ח

2.3 מימון ענף הבניה (השלמות לסקר שביצועו כמעט הסתיים). 30,000 ש"ח

2.4 איתור צוארי בקבוק בענף הבניה 400,000 ש"ח
(עפ"י בקשת המנכ"ל. יצא מכרז) עד 500,000 ש"ח

2.5 אינדיקטורים כלכליים לענף הבניה ולכלל המשק (נקודת ראות נוספת לזו שבוצעה) 170,000 ש"ח

- מחקר חד פעמי - 140,000 ש"ח
- עדכון שוטף - 30,000 ש"ח

2.6 כדאיות בניה באמצעות עמותות 50,000 ש"ח

2.7 אמצעי מדיניות קרקעית (אחד האילוצים הבולטים בקביעת אפשרויות הבניה) 85,000 ש"ח

- בדיקה והמלצות לפעולה בנושא הקצאת קרקעות (הסכמי פיתוח, מחיר קרקע ופיתוח); סוגיות תכנוניות ומסוי על הקרקע, על דירות, אגרות וכו' - 50,000 ש"ח

- יחסי גומלין משב"ש - ממ"י (בחינה אירגונית-כלכלית והצעה לשינוי דפוסי העבודה המשותפים). - 35,000 ש"ח

2.8 <u>מאגר מידע</u> (ענף הבניה בכללו ולפי אזורים וישובים). 40,000 ש"ח

סקר ראשוני העוסק באיפיון, איתור והקמה של מאגר מידע ממקורות חיצוניים למשרד.

2.9 הפקת לקחים מנסיון העבר והמלצות בשני נושאים שעשויים להיות קריטיים בקרוב:

א. פקוח על מחירים ותשומות בניה 15,000 ש"ח

ב. הקפאת בניה <u>שלא למגורים</u> 15,000 ש"ח

2.10 <u>פרוגרמת הבניה - תפרוסת גיאוגרפית רב שנתית</u> 120,000 ש"ח

(לאור הבניה התקציבית הצפויה, נושא זה עשוי להיות בעל חשיבות גבוהה).

- מיפוי ביקושים וסקר שווקים.
  (כולל גדלי דירות)
- הצעה לקוי מדיניות ממשלתית
- תאום עם משרדים ומערכות אחרות (תשתיות, תעסוקה, חינוך ותרבות).

2.11 <u>ניתוח פונקצית ההיצע</u> 35,000 ש"ח

2.12 מימון ענף הבניה - מקורות מחו"ל 50,000 ש"ח
(בתאום עם החשב הכללי)

- איתור וניתוח חלופות מימון
  מחו"ל ע"י הסקטור הממשלתי והפרטי.

2.13 סקר מעקב אחר תנאי מגורים וצרכי דיור 50,000 ש"ח
של עולים מברה"מ (תלוי במידת ההעמקה). עד 100,000 ש"ח

2.14 פינוי משרדים ובתי עסק (אמצעי מסוי, 20,000 ש"ח
אמצעים מינהליים ותמריצים)

2.15 <u>תיעוש הענף</u> 50,000 ש"ח

- גיבוש קריטריונים ומדיניות ביחס למי שרוצים לעודד, לפי סוגי טכנולוגיות.

- המלצות (לתמ"ת) להקמת מפעלים מאושרים

- המלצות לחידוש ושיקום מפעלים

- מעורבות הממשלה (בהכוונה, תקנים, סטנדרטיים וכו')

- ניתוח כלכלי (מודל וסיכונים).

2.16 נושאים שונים 200,000 ש"ח

שיהיה צורך בבדיקתם במהלך השנה כגון:

- שביעות רצון הדיירים מטיפוסי המבנים השונים (מיקום X סוג בניה X מאפייני אוכלוסיה).

- הצלחת התמריצים שניתנו ע"י משב"ש להתחלות בניה ולצמצום משך בניה.

- ניצול חברות ממשלתיות (שו"פ, מבני תעשיה וערים) כמכשיר לישום מדיניות הבינוי

- מעורבות הממשלה (בהכוונה, תקנים, סטנדרטיים וכו'). 50,000 ש"ח

סה"כ: לסעיף סקרים ומחירים 1,650,000 ש"ח
=========

(מתוכם נושאים שאושרו או שעל סף אישור בסך: 720,000 ש"ח).

3. שירותי כח - אדם

א. כלכלנים ומומחים אחרים הקשורים לענף הבניה.

דרושים:

א/1 כלכלן עם נסיון למשרה מלאה - העסקה עפ"י חוזה מיוחד (לשנתיים לפחות) או באמצעות חברה קבלנית (מכתבי מה - 4/11/90).

א/2 מתן שירותי יעוץ למרכז למידע בהיקף של 100 שעות לחודש (בממוצע).

ב. שירותי מיחשוב

כיום אין למרכז למידע רפרנט קבוע שמטפל ופותר את הבעיות הרבות המתעוררות. שירותי המחשב היחידים הניתנים הם:

(ב/1) אחזקה שוטפת של מערכת התקדמות הבניה - ללא כל אפשרות טיפול בהכנסת שינויים/תיקונים, שהיום הינם רבים והכרחיים.

(ב/2) אחזקה שוטפת של סקר מחירים - בלי כל אפשרות של תיקון/שינוי כלשהם (אפילו לא הוספת דו"ח אחד למערכת הדוחות הקיימת).

לפיכך יש צורך ברפרנט (מנתח מערכות ברמה גבוהה) ובעזרה שוטפת בפתרון בעיות (ראה מכתבים רבים שלי בנושא).

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
הגף לצריכה וכספים

לאור ש. אלון

11 בנובמבר 1990

מס': 6320/3290

לכ'
גב' רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע
משרד הבינוי והשכון
ת.ד 18110
ירושלים 91180

שלום רב,

הנדון: **סקר תנאי דיור 1991**
מכתבך מ-17 אוקטובר 1990

קבלנו מכתבך הנ'ל, ובקרוב נתייחס להערותיך לגופן. אולם עלינו להבהיר שוב את העובדה, כי הסקר שהצענו הוא "נספח" על סקר כח אדם (סכ"א). לעובדה זו יתרונות חשובים, ואחד הבולטים בהם הוא הוצאה שולית בלבד לעבודת השדה. מצד שני, גורמת עובדה זו מספר מגבלות, מהן יש להדגיש:

א. העובדה שהסקר הוא נספח, מגבילה את החקירה הנושאית המיוחדת שניתן לקבל במסגרת כזו - הן מבחינת עומק החקירה והן מבחינת מספר השאלות האפשרי.

ב. גודל המדגם נתון, כ-6,000 משפחות "נטו" (כולל מיעוטים, לא כולל קבוצים) ידווחו על תנאי דיור. אף שהמספר אינו קטן, עומק העיבודים מוגבל. לכן, אין לתכנן קבלת מידע, המתבסס על שילוב של משתנים, עבור קבוצה מסויימת שמשקלה באוכלוסיה הוא קטן.

כך, אם עלו השנה 50,000 משפחות מרוסיה, נקבל במדגם כ-250 מהן בלבד (ואף פחות - סעיף ד' להלן). מספר זה ניתן לחלק רק לכ-5 או 6 קבוצות-משנה.

ג. אותה סיבה, גודל מדגם, מונעת קבלת מידע גיאוגרפי מפורט. השילוב המירבי האפשרי הוא לפי מחוז (או נפות נבחרות בלבד) עם עוד משתנה אחד.

ד. מקומות החקירה הם אלה שבסכ"א. לכן, לא יכולים להכלל בסקר תנאי דיור משקי בית הגרים במחנות צבא או בבתי מלון.

ה. האפשרות לחקירת מוביליות בין דירות היא מוגבלת, ויוזכרו שתי סיבות:

1. בשנה נתונה, מספר המשפחות העוברות דירה, אינו עולה על אחוזים בודדים מהאוכלוסיה, ולכן יהיו מעטים כאלה במדגם;
2. במקרים רבים מאד החלפת דירה כרוכה גם בשינוי בהרכב משק הבית. כדי לקבל חומר לנתוח התופעה דרושה חקירה עמוקה הרבה יותר מהאפשרי בסקר המוצע.

ו. לבסוף, יוזכר שוב כי "כלי" החקירה בשטח הם הכלים של סכ"א, כלומר - מדגם מקרים נתון **ממסגרת קיימת**, מראיינים אשר הם/הן ברובם עקרות בית ולא מהנדסי בנין, וכו'. יתר על כן, בכחצי מן המקרים נעשה הראיון **בטלפון**, והמראיין אינו רואה את הדירה או הבנין. גם המשיבים לראיון הם/הן במקרים רבים מאוד עקרות בית חסרות השכלה אקדמית או ידע טכני.

לסיכום, בעוד שהמניעים להרחבות המעניינות אתכם הם ברורים - הרי הסקר במתכונת המוצעת אינו הכלי המתאים להשגת מידע כזה. לכן, מובהר שוב כי הסקר המוצע מאפשר קבלת מידע כללי על תנאי הדיור של **כל האוכלוסיה**; ורק "על קצה המזלג" מידע מיוחד בכל מה שקשור לתת-אוכלוסיה מיוחדת או לנושא מעמיק או טכני.

ב ב ר כ ה,

ג. בורשטיין

העתקים:
מר ע. אורן - מנכ"ל משרד השיכון
פרופ' מ. סקרון - הסטטיסטיקן הממשלתי
מר ר. קרשאי - כאן
גב' מ. שערי - משרד השיכון

[illegible]
[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]
2. [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]:

[illegible] - [illegible] [illegible]

[illegible] - [illegible]

[illegible] - [illegible]

[illegible] - [illegible] [illegible]

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, כ"ם בתשרי התשנ"א
17 באוקטובר 1990

לכבוד
מר גדעון בורשטין
מנהל האגף לכספים וצריכה
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
ירושלים.

שלום רב,

הנדון: סקר תנאי דיור 1991

1. הננו מקבלים את הצעתך לבצע את הסקר ברבעון הרביעי של 1991.

2. מטרת הסקר מבחינת משרד הבינוי והשיכון היא לתאר את תנאי הדיור של האוכלוסיה מצד אחד ואת נושא המוביליות (שיפור או נסיגה) בתנאי הדיור במישור הגיאוגרפי ובמישור הסוציו-כלכלי, מצד שני.

3. יש צורך בתוספות, תיקונים ושינויים רבים בשאלון הנובעים מכמה גורמים:

(א) פער הזמן הניכר בין הסקר האחרון לנוכחי והשינויים ברמת החיים ובאינדיקטורים להערכת תנאי הדיור.

(ב) שינויים שיתכנו בדפוסי המגורים, טיפוסי המבנים (בניה רגילה לעומת מתועשת וארעית) ופתרונות המגורים עקב העליה מבריה"מ.

בסקר זה ניתנת הזדמנות לחקור נושא זה לראשונה.

4. מצו"ב הערותינו ובקשותינו.

חשוב להדגיש שאלו הערות ראשוניות בלבד ומן הראוי לדון בהן וללבנן בהקדם.

אודה על התיחסותכם.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: המנהל הכללי, מר עמיקם אורן, כאן
פרופ' מ. סיקרון, הסטטיסטיקן הממשלתי
מר ר. קרשאי, מנהל אגף בכיר-כלכלה, למ"ס
גב, מ. שערי, המרכז למידע וניתוח כלכלי, כאן

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596

הערות לסקר תנאי דיור 1991

4.1 הערות כלליות

א. יש לשנות את התאריכים בכל השאלות בשאלון (לדוגמא - בשאלה 1 רשום: עד שנת 1971 ומשנת 1972 ואילך).

ב. בכל השאלות הקשורות בערכים כספיים יש לציין דולרים _____ שקלים _____

ג. בכל השאלות המתיחסות למספר חדרים יש לציין: לא כולל מטבח.

4.2 תוספת שאלות לשאלון

א. היכן גרים

יש צורך להחליט אילו מקומות מגורים יכללו בסקר. יש להניח שתהיה אוכלוסיה שתגור באחד מהמקומות הבאים:

- _ מרכזי קליטה
- _ מחנות צבא
- _ בתי מלון/הארחה
- _ נופשונים
- _ קרוונים
- _ פתרון זמני אחר

(יתכן ובחלק מפתרונות דיור אלו תתגורר אוכלוסיה תקופה די ממושכת).

ב. סוג המבנה

- _ בניה רגילה (קונבנציונלית)
- _ בניה מתועשת - קלה
- _ בניה מתועשת - כבדה
- _ קרוונים

ג. מאיזה חומר עשויים הקירות החיצוניים?

ד. _ אם הבית מיובא - לברר מהיכן.
_ אם הבית מתוצרת מקומית - לברר מי הקבלן/החברה

אנו מודעים לעובדה שישנה בעיה בהפנית שאלות אלו למשקי בית שאינם מומחים בתחום ההנדסי. עם זאת, שאלות אלו חשובות מאד במיוחד בשילוב עם שאלה ז ויש לסכם למי יופנו ומהו הניסוח המתאים.

ה. טפוס המבנה

- _ חד קומתי
- _ קוטג'
- _ פנטהאוז
- _ בית קומות, מספר משפחות בבנין, מספר קומות בבנין
- _ אחר

ו. תוספות לדירה

- בעלות על גינה/חצר
- מחסן
- חניה
- תוספות אחרות _____

ז. מידת שביעות הרצון מהמבנה (כדאי להפנות שאלה זו רק לאלו שאינם בניה רגילה).

שאלה זו יש לפרק מרכיבים השונים של המבנה.

ח. השאלות על מגורים קודמים אינן מכסות את נושא העליה. יש צורך לברר האם הדירה הקודמת היתה:

- מרכז קליטה
- מחנה צבא
- בתי מלון/הארחה
- נופשונים
- קרוונים
- אחר

4.3 הערות לשאלות המופיעות גם בשאלון קודם

שאלה 4 (א) ניסוח - האם הדירה הקודמת שגר בה היתה בבעלות ראש משק הבית או אחד מבני משפחתו?

(ב) לא ברור מדוע ההתיחסות הינה רק לדירה בבעלות.

צריך לשאול:

האם הדירה הקודמת היתה:

- בבעלות
- בשכירות מבעל בית פרטי
- בשכירות מחברה ציבורית (עמידר/עמיגור וכו')
- בשכירות עם זכות לדמי מפתח
- אחר

שאלות 8-9

(א) מאחר וקיימת כעת תופעה די נפוצה של 2 משקי בית או יותר הגרים יחד (נראה שלפחות 1/3 ממשפחות העולים גרות כך), השאלות צריכות לאפשר ברור נקודה זו.

(ב) צריך להפריד בין שמוש בחדרי הדירה לצרכי מגורים ושלא למגורים. ביחס לחדרים המשמשים למגורים יש לברר כמה חדרים עומדים לרשות כל משפחה (כאשר מדובר ביותר ממשפחה אחת).

שאלה 10

להוסיף קבוצות שנים (בין היתר לפי היקפי בניה בשנים שונות) ולבדוק איחוד קבוצות שנים לפי ההתפלגויות שהתקבלו כתשובות בסקרים קודמים.

שאלה 11

(א) לשנות ל-1980

(ב) לברר האם הסגירה היא מבניה קשיחה או קלה.

שאלה 12

(א) האם משנת 1980 ואילך הוספתם חדר/ים בדירה?

כן, ציין שנה
ציין כמה חדרים הוספתם

(ב) האם משנת 1980 ואילך שופץ הבית חיצונית?

שאלה 13

לבדוק אפשרות הוספת שטח דירה שהינו נתון משמעותי מאד עבור משרד השיכון, למרות שנתון זה ידוע כבעיתי.

שאלה 14

כמו ההערות לשאלות 8-9.

שאלה 17

2 אמבטיות
אמבטיה + מקלחת

שאלה 20

(א) להרחיב לכל הסוגים האפשריים (ראה הערות לשאלה 4 והערה ח' בסעיף 4.2)

(ב) יש להקפיד על ניסוח שאלה נפרדת המתיחסת לדמי מפתח, כדי להמנע מהבעיות שנוצרו במפקד 1983 וכן כדי שקבוצה זו לא תיכלל בין דיירים בבעלות או בשכירות באופן שרירותי.

שאלה 21: בעלות על דירה

(א) לשקול אפשרות הוספת שאלות על מועד רכישה ומחיר רכישה (למי שרכש דירה לאחרונה).

(ב) ממי נקנתה הדירה - להוסיף שם חברה/קבלן כדי להבחין בין בניה מתועשת, ואחרת.
(משתלב עם הערה ד' בסעיף 4.2)

שאלה למי שגר בשכירות -

האם היתה בבעלותם דירה שנמכרה ומדוע נמכרה?

שאלות 21 ו-23 -

לשקול לאחד חלק מהקבוצות.

שאלה 26:

להוסיף: (א) - משרד הקליטה
- הסוכנות
(ב) - מה סכום ההשתתפות, בדולרים_____
בשקלים _____

שאלה 27:

לאחד עם שאלה 20

שאלה 31

(א) סעיפים 1 - 3 מיותרים
(ב) להוסיף: - שואב אבק
- וידאו
- מדיח כלים
אולי כאן המקום להוסיף: - חצר
- גינה
- מחסן
- חניה וכו' (ראה לעיל).

4.4 נראה שגם בשאלון כח אדם יש מקום לשנות מספר שאלות, כגון הבחנה בין מטפלת לילדים לבין עוזרת לנקיון הבית ולבישול ועוד.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

כד' בסיון תש"ן
17 ביוני 1990

לכבוד
מר ג. בורשטיין
אגף לכספים וצריכה
הלשכה לסטטיסטיקה
ירושלים

שלום רב,

הנדון: סקר תנאי דיור
מכתבך מתאריך 5/4/90

ביצוע הסקר הנ"ל אושר ע"י ועדת המחקרים והסקרים של משרד הבינוי והשיכון.

בקשתנו הינה לשמור עבורנו את הרבעון השלישי של סכ"א 1991, כמצויין במכתבך לביצוע הסקר.

השאלות שתכללנה בשאלון עשויות להיות שונות מאלו שנכללו בסקר הקודם, כתוצאה מהצרכים שיוצרו ומהנסיון שילמד עם קליטת העליה.

נדון ברשימת השאלות במועד הסמוך לביצוע הסקר, כאשר תביא נושא זה לידיעתנו.

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

העתקים: מר עמוס אונגר - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
פרופ' מ. סיקרון - הסטטיסטיקן הממשלתי.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: מר עמיקם אלבן, המנהל הכללי.	התאריך: 4/11/90
מאת: רחל הולנדר	תיק מס':

הנדון: למינוי חו"ל לאתר הבניה - סקר כלכלי.

סימוכין:

עמיקם שלום

מצורף עותק מהסקר שעשיתי
עי קנדל מסברת יצמה, לאחר
שירות העבודה.
בקרוב ימשש חומר גם עם
רם אדם ותובלה (2 שיעור בנמלים).

בברכה
רחל

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
05-11-1990
ירושלים

מדף 1010

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, כ"ו בתשרי התשנ"א
15 באוקטובר 1990

אל: המנהל הכללי, מר עמיקם אורן

שלום רב,

הנדון: <u>זמינות חומרי גלם בענף הבניה - סקר ענפי ובדיקת הערכות לבניה המונית</u>

1. מצו"ב טיוטה של סקר תשומות בענף הבניה, המורכבת מסקר ענפי (כולל מערכת המסים והמכסים); איתור צוארי בקבוק, לפי תסריטים שונים של היקף עליה וכן בדיקת ההערכות הנדרשת מצד משרד הבינוי והשיכון ומשרדים אחרים לטיפול בבעיות המתעוררות.

   הסקר הוכן ע"י מר ישראל קורץ מחברת יזמה, בהזמנתי ולפי הנחותי.

2. על פי בקשתי, החלו לבצע עבודה דומה גם על כח אדם (היקפים ומקצועות נדרשים) ועל "הובלה" - סעיפים שלא נכללו בהזמנה המקורית של העבודה.

3. לדעתי, למרות שהסקר עדיין לא מושלם (העברתי הערותי לעורכי הסקר) יש בו כדי להציג תמונה על הצפוי בענף, בשלושה תסריטים שונים של עליה (ביניהם קליטת מליון עולים ב-3-4 שנים).

4. המסקנות העיקריות לשלב ניתוח ראשוני זה הן:

   א. מרבית ענפי המישנה מסוגלים לעמוד בהגדלת ההיקפים עד לרמה של 9-10 מליון מ"ר לשנה (בהשואה ל-4 מליון מ"ר שטח התחלות בניה, לכל היעדים, ב-1989); דהיינו בניה עבור כ-150,000 עולים לשנה לכל היותר.

   המדובר בענפי הברזל והאלומיניום, בלוקים רגילים ומרצפות וכן נגרות בנין.

   ב. בשאר הענפים, הגדלת התפוקה מעל 7-8 מליון מ"ר לשנה (דהיינו בניה עבור כ-100,000 עולים לשנה לכל היותר) הינה בעיתית ומחייבת התאמות, כגון יבוא משלים של חומרי גלם. מדובר בענפים כגון: מלט, מחצבות, בלוקים מבודדים (איטונג). ועוד.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596

[illegible]

[illegible]

[illegible]

NOTE: [illegible]

[illegible]

NOTE: [illegible]

1. [illegible]

2. [illegible]

3. [illegible]

4. [illegible]

5. [illegible]

ג. המסקנות שלעיל משקפות את העובדה שמרבית תעשיות הבניה פעלו עד כה בעודף כושר יצור די ניכר.

עם זאת, הענפים הכלולים בסעיף (ב) לעיל מחייבים פעולה מידית (מאחר ומצוקה עשויה להווצר כבר בשנת 1991).

ד. לפי תחזיות העליה האחרונות המדברות על מליון עולים ב-3-4 שנים, כל ענפי הבניה ימצאו בחסר ניכר, ויש להערך לקראתו.

ה. הבעיה העיקרית והמידית עלולה להיות אספקת המלט שהוא חומר הגלם הבסיסי והקריטי בענף. יש צורך להערך מידית ביחס למקורות אספקה, תובלה ימית ובעיקר מערך הפריקה והשינוע בנמלים.

נושא זה חייב להחקר בהקדם ביתר יסודיות.

ו. בעיה נוספת שעלולה להיווצר הינה התיקרות תשומות הבניה. שסתום החשיפה ליבוא עשוי להוות מכשיר יעיל כנגד לחצי מחירים בשוק המקומי.

ז. נושא כח אדם, שכאמור לא נבדק ביסודיות בעבודה זו, מצביע על מחסור ודאי בכח אדם מקצועי וניהולי בענף.

5. חשוב לציין שמדובר בסקר ראשוני בלבד המחייב בדיקות מעמיקות יותר במיוחד בענפים הפרובלמטיים.

אשמח לקבל הערותיך.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
סגן המנהל הכללי

ט"ז בחשון תשנ"א
4 בנובמבר 1990

05-11-1990
ירושלים

אל: מר חיים יודלביץ - סמנכ"ל בכיר

מאת: רחל הולנדר - מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי

שלום רב,

מאחר ומשרה מס' 52/005 (ראש ענף כלכלה) נמחקה מתקן המרכז למידע וניתוח כלכלי, נוצרו קשיים בתיפקוד היחידה שגם בלא אותה מחיקה היתה מתקשה לעמוד במשימות המוטלות עליה כיום. משימות אלו אינן עומדות בשום פרופורציה להיקף כח האדם הקיים כיום ביחידה ולהתאמתו המקצועית.

לאור האמור לעיל הנני מבקשת לאשר לי בהקדם כדלקמן:

1) העסקת כלכלן בעל נסיון באחת מן המסגרות הבאות:

(א) חוזה מיוחד על פי תקנה 1 (3) לתקנות שירות המדינה (מינויים) (חוזה מיוחד), התש"ך - (לתקופה של שנתיים).

כידוע, בהתאם לתקנות הנ"ל, העסקה על פי חוזה מסוג זה אינה מצריכה תקן.

כמו - כן ניתן להעסיק על פי חוזה זה עובדים עד לתקופה של 5 שנים עם אפשרות הארכה.

(ב) העסקה באמצעות חברה קבלנית.

2) אישור מתן שירותי ייעוץ כלכליים למרכז למידע ע"י מספר אנשי מקצוע חיצוניים בהיקף כולל של 100 שעות בחודש (בממוצע) ועל פי תעריפי הייעוץ המקובלים בשירות המדינה.

שירותי ייעוץ כלכליים אלה נחוצים ביותר עקב הדרישה מהמרכז למידע למתן חוות דעת כלכליות בנושאים רבים ומגוונים וחשוב להעזר בשירותי יעוץ של המומחים בתחומם.

ב ב ר כ ה,
רחל הולנדר
רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע

העתק: מר עמיקם אורן - המנהל הכללי + התראבוים אחרונים בנושא .

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

ירושלים, י"ב בתשרי התש"ן
1 באוקטובר 1990

אל: מר חיים יודלביץ, סמנכ"ל בכיר

שלום רב,

הנדון: איוש משרת "ראש ענף כלכלה במרכז למידע"

1. בעת כניסתי לתפקידי הנוכחי, הועסקו במרכז למידע וניתוח כלכלי שתי כלכלניות. זמן קצר לאחר מכן, פרשה אחת מהן (רקפת חכם) וביחידה נותרה כלכלנית אחת (מלבדי). גם עובדת זו מועסקת למעשה במשרה חלקית מאחר ויומיים בשבוע היא נמצאת בלימודים מחוץ למשרד (זו השנה השניה).

2. כפי שבודאי ידוע לך, כמות העבודה המקצועית המוטלת בימים אלה על המרכז למידע וניתוח כלכלי רבה ביותר. אין כל אפשרות לעמוד בעומס זה עם כלכלן אחד במשרה חלקית, כשעלי מוטלות גם עבודות ניהול ופיתוח היחידה.

בהקשר זה מן הראוי להעיר שאין כל פרופורציה בין הנדרש מהיחידה לבין כמות כח האדם בה ורמתו המקצועית.

3. מאחר ועל פי רישומי היחידה, תקן הכלכלן הנוסף (משרה מס' 52.005, 8-5 מח"ר, ראש ענף כלכלה במרכז למידע) - פנוי, אבקש אישורך לחיפוש אחר כלכלן מתאים לשם איוש המשרה בהקדם, וכדי שהיחידה תוכל לעמוד במשימות המוטלות עליה.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: לעניני הכלכלי

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
יחידת האמרכלות

28 אוקט 1990

תאריך: ו' בחשון התשנ"א
25 באוקטובר 1990

אל: גב' רחל הולנדר - מרכז מידע

הנדון: משרת ראש ענף (כלכלה)
מכתבך מיום 1.10.90

בהתאם להחלטת הממשלה על צימצומים והקפאות, בוטלה המשרה הנ"ל (מס' 52/005).

לפיכך איני רואה כל אפשרות, בשלב זה, לממש את בקשתך.

ב ב ר כ ה

ירדם כספי
מנהל כח אדם

העתק
מר ח. יודלביץ - סמנכ"ל בכיר
גב' עדנה - כאן
תיק מרכז מידע

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 02-277211 פקס': 02-822114

תאריך: 4.11.90

המרכז למידע ולניתוח כלכלי

לוח 1: נתוני עליה בשנים האחרונות

התקופה	סה"כ עולים	עולים מבריה"מ
1971	41,930	12,839
1972	55,888	31,652
1973	54,886	33,477
1974	31,979	16,816
1975	20,028	8,531
1976	19,754	7,279
1977	21,429	8,348
1978	26,394	12,192
1979	37,222	17,614
1980	20,428	7,570
1981	12,599	1,770
1982	13,723	782
1983	16,906	399
1984	19,981	367
1985	10,642	362
1986	9,505	202
1987	12,965	2,096
1988	13,034	2,283
1989	24,050	12,932
1990 (*)	137,242	124,675
1989 רביע 1	4,110	1,079
רביע 2	3,936	1,741
רביע 3	6,103	3,001
רביע 4	9,901	7,071
1990 ינואר	6,127	4,887
פברואר	6,699	5,744
מרץ	7,979	6,906
אפריל	12,597	11,334
מאי	11,794	10,376
יוני	12,444	11,205
יולי	16,584	15,234
אוגוסט	18,824	17,484
ספטמבר	19,505	18,725
אוקטובר	21,163	20,324
1/נובמבר - 4	2,694	2,615

מרים הולנדר

(*) נכון לתקופה 1/1/90 - 3/11/90. נתון זה שמקורו במשרד הקליטה נמוך במקצת מהנתון המצטבר המתקבל מסיכום מספר העולים לפי חודשים, מאחר והנתון האחרון הינו שילוב נתוני הלמ"ס עם נתוני משרד הקליטה.

מקור: המרכז למידע וניתוח כלכלי, משב"ש (עפ"י נתוני למ"ס ומשרד הקליטה).

החברה למשק וכלכלה של השלטון המקומי בע"מ

ביקור יו"ר הקבינט לקליטת עליה-אריאל שרון

באתר: שכונת דיור זמנית- בת-ים

יום ג' 30.10.90 י"א חשון תשנ"א

דף מידע

אתר בת-ים הינו הראשון מבין כ-30 אתרים במגזר העירוני ב-25 עיריות ומועצות מקומיות מאשדוד בדרום ועד עכו בצפון, שיתנו פתרון זמני של כ-2000 יחידות המיועדות בעיקר לטובת זכאים חסרי דיור, ליושבי אוהלים ולעולים חדשים.

הפרויקט נמצא במסגרת אחריותו של המינהל לבניה כפרית במשרד הבינוי והשיכון בראשותו של מר יוסי מרגלית.

ניהול הפרויקט, איתור השכונות, התכנון הסטטוטורי, תכנון השכונה ותשתיותיה וכן ביצוע התשתיות - כל אלה בניהול **החברה למשק וכלכלה של השלטון המקומי**, כאשר מטעמה מופקד על התכנון אדר' יונה פייטלסון ממשרד פייטלסון,שילה,יעקובסון-אדריכלים, ועל הביצוע מופקד יורם גדיש ממשרד יורם גדיש-חברה להנדסה בע"מ.

הפרויקט הוצג בפני שר הבינוי והשיכון וקבל אישור ביום 13.8.90. חוזה נחתם עם החברה למשק וכלכלה של השלטון המקומי ביום 15.9.90.

באתר בת-ים מוצבים 97 מבנים יבילים, (קרוואנים), מתוצרת טרומאסבסט (45) ורולן (52).

האתרים הנוספים המוכנים להצבת מבנים יבילים הם: אשדוד, לוד וראשון לציון, בהיקף של כ-300 יחידות.

כ-500 יחי' באתרים שונים במחוז מרכז מתוכננים וממתינים לאישור הועדה המחוזית המיוחדת במחוז המרכז, ויהיו מוכנים להצבה תוך 30 יום מאישור הועדה.

מינהלת הפרויקט מורכבת ממשרד הבינוי והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל, משרד הפנים ו"עמידר", בריכוז **החברה למשק וכלכלה.**

מהירות יישום הפרויקט מתאפשרת משיתוף פעולה בין-משרדי במינהלת, תאום טוב בין רשויות מקומיות ומנהלי הפרויקט בשלטון המקומי, תכנון בעזרת מחשב ומכרז מוצלח לביצוע תשתיות.

.../.

רח' החשמונאים 91, תל-אביב 60201, ת.ד. 20054, טל. 03-5614181/2, פקס: 03-5614183, טלקס: 361376 ULAIS IL

<u>השכונה</u>: אתר בן 100 יחידות מתוכנן תוך 7 ימים ומתבצע תוך 7 שבועות כאשר הקראוונים מוצבים לאחר השבוע השלישי.

עם גמר הפיתוח והצבת המבנים היבילים נמסר האתר לניהול "עמידר" ולאחזקתה, כאשר ועדות האיכלוס המקומיות של המשרד קובעות את זכאות לאיכלוסו בשכירות.

האתרים הינם זמניים עד למציאת פתרון קבע לעולים ולחסרי הדיור. עקב כך הם ממוקמים על קרקע ציבורית בשימוש חריג בצמידות לתשתיות ושכונות קיימות על מנת לשלב את תושבי השכונה בקהילה ובמוסדותיה.

רח' החשמונאים 91, תל־אביב 60201, ת.ד. 20054, טל. 03־5614181/2, פקס: 03־5614183, טלקס: 361376 ULAIS IL

לוח ב.- עולים ועולים בכח לפי ארץ מגורים מפורטת וסוג אשרה

לחודש אוקטובר 1990

יבשה וארץ מגורים האחרונה	סך כולל	עולים			עולים בכח		
		סך הכל	נכנסו באשרת עולה	שינו מתייר לעולה	סך הכל	נכנסו באשרת עולה בכח	שינו מתייר לעולה בכח
סך כולל	23,385	22,921	22,549	372	464	362	102
סך הכל אסיה	90	72	37	35	18	6	12
תורכיה, קפריסין	4	2	2	-	2	1	1
לבנון	2	2	-	2	-	-	-
איראן	57	54	27	27	3	-	3
הודו, פקיסטן, סרי-לנקה	27	14	8	6	13	5	8
סך הכל אפריקה	20	4	1	3	16	12	4
מרוקו, טנג'יר	9	1	1	-	8	7	1
אלג'יריה	1	-	-	-	1	-	1
דרום אפריקה	10	3	-	3	7	5	2
סך הכל אירופה	22,918	22,717	22,421	296	201	162	39
בריה"מ המועצות	22,407	22,400	22,192	208	3		3
פולין	21	21	12	9	-	-	-
רומניה	135	134	124	10	1	1	-
יוגוסלביה	3	1	1	-	2	2	-
בולגריה	111	111	98	13	-	-	-
יוון	1	1	1	-	-	-	-
גרמניה	8	6	1	5	2	1	1
אוסטריה	2	-	-	-	2	2	-
שוויץ	2	1	-	1	1	1	-
צ'כוסלובקיה	9	9	9	-	-	-	-
הונגריה	21	8	5	3	13	8	5
פינלנד	3	2	1	1	1	-	1
שבדיה	6	4	1	3	2	2	-
נורבגיה	1	-	-	-	1	1	-
דנמרק	5	3	2	1	2	2	-
הממלכה המאוחדת	41	5	-	5	36	30	6
אירלנד	2	1	-	1	1	1	-
הולנד	9	6	2	4	3	1	2
בלגיה	10	1	-	1	9	9	-
צרפת	126	20	9	11	106	92	14
פורטוגל	2	1	-	1	1	-	1
ספרד	1	-	-	-	1	-	1
איטליה	3	2	-	2	1	1	-
סך הכל אמריקה ואוקיאניה	356	128	90	38	228	182	46
קנדה	29	6	5	1	23	20	3
ארצות הברית	124	41	15	26	83	54	29
מקסיקו	7	2	2	-	5	3	2
שאר אמריקה המרכזית	1	-	-	-	1	1	-
ונצואלה	4	2	-	2	2	2	-
קולומביה	3	2	1	1	1	1	-
פרו	1	-	-	-	1	1	-
בוליביה	1	1	1	-	-	-	-
ברזיל	32	10	6	4	22	17	5
אורוגוואי	14	1	1	-	13	11	2

לוח ב.- עולים ועולים בכח לפי ארץ מגורים מפורטת וסוג אשרה

לחודש אוקטובר 1990

-130-

יבשה וארץ מגורים האחרונה	סך כולל	עולים			עולים בכח		
		סך הכל	נכנסו באשרת עולה	שינו מתייר לעולה	סך הכל	נכנסו באשרת עולה בכח	שינו מתייר לעולה בכח
ארגנטינה	123	60	57	3	63	59	4
ציילי	6	2	2	-	4	4	-
אוסטרליה	10	-	-	-	10	9	1
ניו זילנד	1	1	-	1	-	-	-
יבשת לא ידועה	1	-	-	-	1	-	1

לוח ב.- עולים ועולים בכח לפי ארץ מגורים מפורטת וסוג אשרה

מצטבר לחודש אוקטובר 1990 — $\bar{X}$ - $\bar{I}$ — 12/0 —

יבשה וארץ מגורים האחרונה	סך כולל	עולים			עולים בכח		
		סך הכל	נכנסו באשרת עולה	שינו מתייר לעולה	סך הכל	נכנסו באשרת עולה בכח	שינו מתייר לעולה בכח
סך כולל	136,047	131,909	129,643	2,266	4,138	3,213	925
סך הכל אסיה	786	642	432	210	144	76	68
תורכיה, קפריסין	85	44	25	19	41	30	11
סוריה	23	23	22	1	-	-	-
לבנון	14	11	3	8	3	-	3
ירדן	1	-	-	-	1	-	1
עירק	3	3	2	1	-	-	-
איראן	482	468	328	140	14	3	11
אפגניסטן	5	5	5	-	-	-	-
הודו, פקיסטן, סרי-לנקה	140	62	38	24	78	43	35
וייטנאם, בורמה וכו'	13	10	5	5	3	-	3
אינדונזיה	9	6	-	6	3	-	3
סין	7	6	3	3	1	-	1
יפן	3	3	-	3	-	-	-
שאר אסיה	1	1	1	-	-	-	-
סך הכל אפריקה	3,452	3,255	3,201	54	197	149	48
מרוקו, טנג'יר	97	47	30	17	50	41	9
אלג'יריה	14	5	-	5	9	6	3
טוניס	20	9	5	4	11	7	4
מצרים, סודן	4	4	2	2	-	-	-
אתיופיה, סומליה	3,160	3,147	3,145	2	13	8	5
דרום אפריקה	147	39	16	23	108	81	27
שאר אפריקה	10	4	3	1	6	6	-
סך הכל אירופה	127,788	126,537	124,960	1,577	1,251	963	288
ברית המועצות	124,100	124,056	123,093	963	44	33	11
פולין	142	127	83	44	15	5	10
רומניה	1,044	1,037	962	75	7	3	4
יוגוסלביה	15	12	7	5	3	2	1
בולגריה	602	593	518	75	9	4	5
יוון	6	3	1	2	3	1	2
גרמניה	101	61	23	38	40	22	18
אוסטריה	13	7	2	5	6	4	2
שוויץ	36	16	1	15	20	13	7
צ'כוסלובקיה	18	17	16	1	1	-	1
הונגריה	267	186	126	60	81	66	15
פינלנד	15	13	6	7	2	1	1
שבדיה	47	29	5	24	18	10	8
נורבגיה	7	1	-	1	6	4	2
דנמרק	35	20	7	13	15	8	7
הממלכה המאוחדת	422	130	27	103	292	216	76
אירלנד	10	6	-	6	4	2	2
הולנד	72	28	10	18	44	29	15
בלגיה	38	11	4	7	27	24	3
צרפת	732	145	59	86	587	501	86
פורטוגל	9	5	1	4	4	1	3
ספרד	19	9	2	7	10	6	4
איטליה	38	25	7	18	13	8	5
סך הכל אמריקה ואוקיאניה	3,887	1,439	1,022	417	2,448	1,997	451

לוח 1.- עולים ועולים בכח לפי ארץ מגורים מפורטת וסוג אשרה

מצטבר לחודש אוקטובר 1990 I - X -13/0-

יבשה וארץ מגורים האחרונה	סך כולל	עולים			עולים בכח		
		סך הכל	נכנסו באשרת עולה	שינו מתייר לעולה	סך הכל	נכנסו באשרת עולה בכח	שינו מתייר לעולה בכח
קנדה	151	34	12	22	117	82	35
ארצות הברית	1,221	396	141	255	825	577	248
מקסיקו	79	25	4	21	54	39	15
קובה	2	1	1	-	1	1	-
פנמה	3	2	1	1	1	1	-
שאר אמריקה המרכזית	1	-	-	-	1	1	-
ונצואלה	35	8	3	5	27	26	1
קולומביה	28	9	2	7	19	14	5
אקוואדור	4	-	-	-	4	4	-
פרו	83	14	10	4	69	65	4
בוליביה	7	4	3	1	3	2	1
ברזיל	198	58	36	22	140	109	31
אורוגוואי	69	22	18	4	47	37	10
ארגנטינה	1,863	827	776	51	1,036	971	65
צ'ילי	50	23	14	9	27	24	3
פרגוואי , גוויאנה	1	-	-	-	1	1	-
אוסטרליה	80	8	1	7	72	42	30
ניו זילנד	12	8	-	8	4	1	3
יבשת לא ידועה	134	36	28	8	98	28	70

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, י"ג בחשון התשנ"א
31 באוקטובר 1990

לכבוד
בהרי ושות'
ארמונות חן בע"מ, קבלני בנין
רח' סוקולוב 64
חולון.

א.נ.,

הנדון: הצעה לעידוד מכירת דירות קטנות לעולים חדשים
מכתבכם לשר הבינוי והשיכון, מר א. שרון מה-20.6.90

מכתבכם הנ"ל הועבר לטיפולי.

להלן הערותי:

1. המענק המוצע ע"י משרד הבינוי והשיכון לקבלנים המסיימים תוך זמן מוקצב, בנית דירות במסגרת הפרוגרמה - מטרתו להקדים ככל האפשר את היצע הדירות הגמורות שתעמודנה לרשות עולים וחסרי דירה אחרים.

כיום משך בניה ממוצע מגיע ל-20-23 חודש וקיצורו ל-12 חודש, למשל, הינו משמעותי.

2. מקובל עלינו הרעיון העומד בבסיס הצעתכם, לפיו אוכלוסיה ותיקה המתגוררת בדירות בנות 2-3 חדרים תרכוש דירות חדשות גדולות יותר ותפנה ע"י כך דירות קטנות שהינן מתאימות לעולים ולזוגות צעירים.

כדי לממש רעיון זה, יצא משרד הבינוי והשיכון לאחרונה בסיוע מיוחד המוגדר כ"הלוואת מקום". במסגרת זו ניתנת הלוואה צמודה ללא רבית בסך 40,000 שקל לרוכשים דירות באתרים שבבנית הפרוגרמה של משרד הבינוי והשיכון גם אם הינם בעלי דירה (בתנאי מכירת דירתם) - דהיינו ניתן סיוע גם לאוכלוסיה שאינה זכאית בדרך כלל לסיוע מוכוון מסובסד.

3. עם זאת ברצוני לציין שמספר העולים הצפוי להגיע לארץ הינו גבוה ביותר ולפיכך התהליך המצויין לעיל (לפיו ותיקים בעלי דירה ירכשו דירות גדולות ויפנו דירותיהם הקטנות לעולים) - יעזור באופן חלקי בלבד.

ברור לנו שבחלק ניכר מהדירות החדשות יתגוררו עולים, שלהם מתאימות דירות קטנות, הן מאחר ומשתייכים למשפחות קטנות יחסית והן מאחר והינם בעלי יכולת כלכלית נמוכה. לכן יש צורך בהגדלת משקלן של הדירות הקטנות במסגרת הבניה החדשה.

בכבוד רב,
רחל הולנדר
רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע

העתק: לשכת שר הבינוי והשיכון, מר א. שרון
מר עמיקם אורן, המנהל הכללי

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596

(566)

לשכת שר הבינוי והשיכון

21/10/90

אל: מר עמיקם אורן - מנכ"ל משרד השיכון
מאת: קובי קלי - עוזר השר.

הנדון: שמירת בתי ושטח - קסלו. בנין

מצ"ב הפניה שבנדון.

נא טיפולך.

אגב, שלח אלי הלק תשובתך לפניה.

בברכה,

קובי

הרי ושות' ארמונות חן בע"מ
קבלני בנין

רח' סוקולוב 64, קומה ב', חולון, טל: 03-5016197, פקס: 03-886533

0028

20.6.90

משרד ... ירושלים
19 -07- 1990

לכבוד
שר הבנוי והשכון
מר אריאל שרון
לשכת השר
קרית הממשלה - מזרח ירושלים
ירושלים - 91180

000825

א. נ.,

הנדון: הצעה לעדוד מכירת דירות קטנות לעולים חדשים

אנו קבלני בנין אשר בונים באזור חולון, ובאשדוד בהיקף נכבד, פונים אליכם בהצעה בדלקמן:

בפי שהבנו, משרד השכון מעניק סך של 30.000 ש"ח לכל דירה לקבלן אשר יקדים וימיים את בנית הבנין בתוך זמן מוקצב.

הרינו מציעים לכם בדאת שאת הסך של 30.000 ש"ח שמועמק לקבלן, יוענק לזוגות בעלי דירות של 2 1/2 ו- 3 חדרים, אשר ימכרו את דירותתם לעולים חדשים בלבד, במידה והקבלנים יבנו היום דירות בנות 2 1/2 ו- 3 חדרים, אזאי בעוד מספר שנים, דירות קטנות אלו יהיו אבן שאין לה הופכין.

הכלת המענק של 30.000 ש"ח יאפשר להם לרכוש דירות בנות 4 ו- 4 1/2 חדרים.

ההדבר יעודד למעשה מכירת דירות בנות 2 1/2 ו- 3 חדרים לעולים חדשים, ויאפשר לנו הקבלנים מכירת דירות בנות 4 ו- 4 1/2 חדרים.

בברכה רב
הרי ושות"מ

משרד הבינוי והשיכון ☐ למעקב

לשכת המנהל הכללי

תאריך 25.10

אל: רחל הלוי

א.נ.,

הנדון: הרבה (עשר) תשובת הש"

לוטה מכתבו של ברר ישיר בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל. ללשכת הש"

בברכה

דוד

עוזר המנכ"ל

(566)

לשכת שר הבינוי והשיכון

21/10/90

אל: מר עמיקם אורן - מנכ"ל משרד השיכון
מאת: קובי מלכ - עוזר השר.

הנדון: בקשה בהר חומה - קטלן. בקשה.

מצ"ב הפנייה שבנדון.

נא טיפולך.

אגב, שלח אלי העתק תשובתך לפניה.

בברכה,

קובי

הילה
ישלח
לטיפולך

הרי ושות' ארמונות חן בע"מ
קבלני בנין

רח' סוקולוב 64, קומה ב', חולון, טל: 03-5016197, פקס: 03-886533

0028

20.6.90

משרד הבינוי והשיכון
19-07-1990

לכבוד
שר הבנוי והשכון
מר אריאל שרון
לשכת השר
קרית הממשלה - מזרח ירושלים
91180 - ירושלים

000825

א. נ.,

הנדון: הצעה לעדוד מכירת דירות קטנות
לעולים חדשים

אנו קבלני בנין אשר בונים באזור חולון, ובאשדוד בהיקף נכבד, פונים אליכם בהצעה כדלקמן:

בפי שהבנו, משרד השכון מעניק סך של 30.000 ש"ח לכל דירה לקבלן אשר יקדים ויסיים את בנית הבנין בתוך זמן מוקצב.

הרינו מציעים לכם בזאת שאת הסך של 30.000 ש"ח שמוענק לקבלן, יוענק לזוגות בעלי דירות של 2 1/2 ו- 3 חדרים, אשר ימכרו את דירותהם לעולים חדשים בלבד, במידה והקבלנים יבנו היום דירות בנות 2 1/2 ו- 3 חדרים, אזאי בעוד מספר שנים, דירות קטנות אלו יהיו אבן שאין לה הופכין.

קבלת המענק של 30.000 ש"ח יאפשר להם לרכוש דירות בנות 4 ו- 4 1/2 חדרים.

ההדבר יעודד למעשה מכירת דירות בנות 2 1/2 ו- 3 חדרים לעולים חדשים, ויאפשר לנו הקבלנים מכירת דירות בנות 4 ו- 4 1/2 חדרים.

בכבוד רב
הרי ושר"ת

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

יא' בחשון תשנ"א
30 באוקטובר 1990

אל: מר אריאל שרון - שר הבינוי והשיכון
הרב רביץ - סגן שר הבינוי והשיכון
מר עמיקם אורן - המנהל הכללי
חברי הנהלה ומנהלי אגפים

שלום רב,

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

א. מחירי דירות מבוקשים

* ברבעון יולי-ספטמבר 1990 נמשכה מגמת העליה במחירי דירות מבוקשים, אם כי בקצב מועט במקצת בהשוואה לעבר. במונחי דולרים, עלו המחירים המבוקשים בין שני הרבעונים האחרונים (7-9/90 ו- 4-6/90) ב - 5.1% בירושלים, ב - 6.3% בגוש דן וב-6.0% בלבד בתל-אביב.

* בשנה האחרונה עלו מחירי הדירות המבוקשים במונחי דולרים בכ- 36% בירושלים, בכ- 27% בגוש דן, ובכ- 16% בתל - אביב.

העליה במחירים איפינה את כל גדלי הדירות (2, 3 ו- 4 חדרים), אולם בלטה במיוחד בדירות בנות 2 חדרים (בעיקר בירושלים) וכן בדירות בנות 3 חדרים אם כי בשיעור נמוך יותר.

* בשקלים, בנכוי עלית מדד המחירים לצרכן, חל בשנה האחרונה, גידול ריאלי של כ- 15% בירושלים כ- 8% בגוש דן ואילו בעיר ת"א חלה ירידה ריאלית בשיעור 1.4%.

(להשוואה, עפ"י נתוני הלמ"ס חלה בתקופה זו עליה ריאלית גבוהה יותר בשיעור של 16.5% במדד מחירי הדירות. אולם יש לזכור שנתוני הלמ"ס משקפים עיסקות בפועל בעוד שנתוני סקר מחירי דירות משקפים מחירים מבוקשים ובהם קצב הגידול נחלש במקצת).

* מחיר מבוקש ממוצע לדירה בת 3 חדרים, לדוגמא, הגיע ביולי - ספטמבר 1990 ל - 110,000 דולר בירושלים, ל - 105,900 דולר בגוש דן ול- 142,200 דולר בעיר ת"א. מחירי דירות דומות שנרכשו ע"י זכאי משב"ש בתקופה זו הגיעו ל - 87,500 דולר בירושלים ול - 76,700 דולר בגוש דן, (דהיינו נמוכים בכ- 20% בירושלים ובכ- 28% בגוש דן).

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

* להשוואה, לפני שנה, (7-9/89) היה המחיר המבוקש הממוצע לדירה בת 3 חדרים 77,900 דולר בירושלים, 83,800 דולר בגוש דן ו- 125,500 דולר בעיר תל - אביב.

ב. שכר דירה מבוקש

* ברבעון יולי - ספטמבר 1990 נמשכה מגמת העליה גם בשכר הדירה המבוקש. (גם כאן בקצב מועט במקצת בהשוואה לעבר). במונחי דולרים, עלה שכ"ד המבוקש בין שני הרבעונים האחרונים (7-9/90 ו- 4-6/90) ב - 3.9% בירושלים, ב- 7.1% בגוש - דן וב- 4.1% בת"א.

* העליה איפינה את כל גדלי הדירות. (2, 3 ו - 4 חדרים).

* בשנה האחרונה עלה שכ"ד המבוקש במונחי דולרים ב - 22% בירושלים, ב - 24% בגוש - דן ובשיעור נמוך יותר (16.5%) בעיר תל - אביב. בשקלים, בנכוי מדד המחירים לצרכן עלה שכ"ד הריאלי המבוקש בשנה האחרונה בכ - 4% בירושלים ובכ- 6% בגוש דן. בעיר ת"א חלה ירידה ריאלית של 1.2%, בממוצע. (האטה בשיעור הגידול הריאלי לעומת העבר).

* שכר הדירה המבוקש לדירה בת 3 חדרים הגיע ביולי - ספמטבר 1990 ל - 476 דולר בירושלים, ל - 474 דולר בגוש דן ול - 583 דולר בעיר ת"א.

* להשואה, לפני שנה (7-9/89) הגיע שכ"ד המבוקש לדירה בת 3 חדרים ל - 385 דולר בירושלים, ל - 396 דולר בגוש דן ול - 501 דולר בעיר תל - אביב.

* שכ"ד לדירות דומות, ששולם ע"י הזכאים למענקי השתתפות בשכ"ד ממשרד הבינוי והשיכון הגיע בתקופה זו ל - 352 דולר בירושלים ול - 317 דולר בגוש דן, דהיינו נמוך בכ - 26% בירושלים ובכ - 33% בגוש דן.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

לוח א': מחיר מבוקש ממוצע לחדר לפי רבעונים בתקופה ינואר 1986-ספטמבר 1990

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	35.2	34.9	48.5
1986 - 1 - 3	17.5	17.0	24.4
4 - 6	16.7	17.2	26.5
7 - 9	16.6	17.1	25.9
10- 12	17.0	17.6	26.3
1987 - 1 - 3	18.5	18.7	27.6
4 - 6	18.7	19.3	29.2
7 - 9	19.5	20.0	31.4
10- 12	20.5	21.5	34.7
1988 - 1 - 3	21.8	23.1	35.9
4 - 6	23.4	24.1	37.5
7 - 9	25.0	25.9	39.5
10- 12	25.8	27.7	40.6
1989 - 1 - 3	26.1	27.5	39.9
4 - 6	26.7	28.7	43.1
7 - 9	27.3	29.1	42.7
(2) 10- 12	31.4	30.7	47.5
1990 1 - 3	33.0	32.6	46.7
4 - 6	35.5	34.9	49.2
7 - 9	37.1	37.1	49.6
יולי	37.2	36.8	50.0
אוגוסט	36.8	37.3	49.3
ספטמבר	37.3	37.2	49.6
% השינוי בחודש האחרון (בין 9/90 ל-8/90)	1.4%	-0.3%	0.6%
% השינוי בין שני רבעונים האחרונים (בין 7-9/90 ל-4-6/90)	5.1%	6.3%	0.8%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 7-9/90 ל-7-9/89)	35.9%	27.5%	16.2%
% השינוי במשך 1990	18.2%	20.8%	4.4%

(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.

4

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 - ספטמבר 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.

5

לוח ה: שכר דירה מבוקש ממוצע לחדר בתקופה ינואר 1986 ספטמבר 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	151.4	150.1	193.2
1986 - 1 - 3	66.1	59.2	01.7
4 - 6	66.0	64.4	100.6
7 - 9	76.3	73.6	102.9
10- 12	79.4	74.0	110.7
1987 - 1 - 3	76.5	91.6	125.8
(2) 4 - 6	80.7	90.2	145.5
7 - 9	96.1	108.0	148.5
10- 12	106.2	114.9	158.8
1988 - 1 - 3	110.7	111.4	165.1
4 - 6	120.5	115.9	167.6
7 - 9	124.6	128.8	176.4
10 - 12	129.9	130.9	180.7
1989 - 1 - 3	124.7	123.4	181.6
4 - 6	130.9	128.4	180.4
7 - 9	130.6	130.8	171.8
(1) 10- 12	136.1	127.4	189.7
1990 - 1 - 3	141.6	136.2	187.2
4 - 6	153.3	151.7	192.2
7 - 9	159.3	162.5	200.1
יולי	155.5	161.0	195.7
אוגוסט	158.1	162.3	199.1
ספטמבר	164.4	164.1	205.6
% השינוי בחודש האחרון (בין 9/90 ל-8/90)	4.0%	1.1%	3.3%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 7-9/90 ל-4-6/90)	3.9%	7.1%	4.1%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 7-9/90 ל-7-9/89)	22.0%	24.2%	16.5%
% השינוי במשך 1990	17.0%	27.6%	5.5%

(1) ב10/89 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.

סקר מחירים - רשימת לוחות (ספטמבר 1990)

מחירי דירות ושכר דירה - על פי מודעות בעיתון.

1 - 2 ממוצע מחירי דירות מבוקשים באלפי דולרים באוגוסט 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 בספטמבר 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 הלוואות 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.

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

לוח 1

ירושלים

מחירים מבוקשים לדירות בחודש ספטמבר 1990 (אלפי דולרים)

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.055 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	מחיר ממוצע לחדר
גונן	(13)64	(3)68	(24)99	(5)128	(13)162	(58)34.5
פת			(6)93	(1)112	(9)127	(16)31.6
נוה יעקב	(1)75		(34)83	(9)89	(29)101	(73)26.6
קרית יובל	(14)82	(7)84	(53)81	(7)108	(13)122	(94)30.3
גילה	(7)85	(1)100	(40)110	(12)122	(24)147	(84)37.0
רוממה	(1)80	(1)98	(5)127	(1)150	(1)350	(9)46.9
בקעה	(1)86		(11)116		(2)207	(14)40.9
ארמון הנציב	(3)85	(1)95	(15)117	(3)128	(12)162	(34)39.6
רמות	(4)95		(39)115	(9)132	(12)142	(64)38.3
הר נוף			(2)122		(21)156	(23)39.2
גבעת מרדכי	(1)96		(9)131			(10)44.2
סן סמון			(4)141	(3)135	(1)190	(8)43.9
קרית משה	(1)115	(3)130	(2)135	(5)152	(5)173	(16)46.0
רמת שרת			(9)137	(3)147	(1)160	(13)44.3
גבעה צרפתית			(2)134		(1)160	(3)43.1
תלפיות		(1)74	(7)101	(4)151	(5)162	(17)37.6
מושבה גרמנית			(3)180	(3)182	(2)243	(8)57.1
בית וגן	(1)92	(3)115	(2)137	(2)148	(3)210	(11)47.0
רמת אשכול		(1)120	(10)142	(2)134	(8)178	(21)45.5
רסקו	(2)98	(1)100	(3)132	(2)166		(8)45.5
בית הכרם	(2)105		(7)141	(4)155	(3)283	(16)51.5
רחביה	(3)148	(1)140	(11)195	(2)170	(3)230	(20)63.2
רמת דניה					(4)199	(4)49.7
מעלה אדומים	(8)73	(1)70	(12)103	(7)90	(8)103	(36)31.1
פסגת זאב	(5)83		(30)111	(3)127	(22)145	(60)37.1
גבעת זאב			(3)113		(1)110	(4)35.2
ממוצע באלפי דולרים	(67)84	(24)97	(343)110	(87)128	(203)149	(724)37.3
ממוצע באלפי שקלים חדשים	172	199	226	262	305	77

מחירים מבוקשים לדירות בחודש ספטמבר 1990 (אלפי דולרים)

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.055 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	מחיר ממוצע לחדר
תל - אביב						
יפו	(26)63	(20)79	(103)94	(26)115	(32)130	(207)31.7
מעוז אביב	(8)81	(7)81	(26)134	(3)123	(33)186	(77)43.6
רמת אביב	(3)130	(3)135	(25)170	(6)208	(33)226	(70)57.1
צפון	(48)126	(40)148	(93)179	(24)188	(32)251	(237)60.1
בבלי	(19)129	(15)162	(24)185	(15)202	(10)279	(83)63.1
ממוצע באלפי דולרים	(104)107	(85)128	(271)142	(74)164	(140)204	(674)49.6
ממוצע באלפי שקלים חדשים	221	263	292	337	419	102

גוש - דן						
בת ים	(26)72	(69)86	(127)97	(58)112	(55)140	(335)33.5
בני ברק	(22)93	(25)85	(77)100	(11)132	(32)151	(167)36.2
פתח תקוה	(20)77	(37)94	(212)104	(70)122	(127)142	(466)35.3
חולון	(24)78	(28)100	(148)103	(57)127	(103)149	(360)36.3
כפר סבא		(1)120	(29)95	(9)128	(40)142	(79)34.4
רמת גן	(89)98	(71)111	(109)135	(36)164	(77)177	(382)45.7
גבעתיים	(18)99	(26)126	(42)133	(16)166	(32)207	(134)48.4
ראשון לציון	(5)79	(16)96	(130)103	(67)119	(106)134	(324)34.2
רחובות	(8)68	(6)88	(82)91	(40)116	(41)133	(177)32.0
ממוצע באלפי דולרים	(212)89	(279)99	(956)106	(364)127	(613)149	(2424)37.2
ממוצע באלפי שקלים חדשים	182	204	217	260	307	76

תל-אביב - גוש דן						
ממוצע באלפי דולרים	(316)95	(364)106	1227)114	(438)133	(753)159	(3098)39.9
ממוצע באלפי שקלים חדשים	195	218	234	273	328	82

לוח 3

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

שם ישוב/שכונה	1984 ממוצע	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990	יולי 1990	אוגוסט 1990	ספטמבר 1990
גונן	(8)27	(83)34	(176)34	(143)35	(135)51	(260)63	(163)87	(23)83	(12)80	(11)87	(11)85	(22)91	(23)92	(24)99
פת	(24)34	(60)36	(83)37	(59)38	(43)51	(76)67	(55)82	(7)77	(3)79	(2)78	(1)85	(7)89	(8)89	(6)93
מעגלי יבנה			(4)43	(5)51	(17)68	(54)72	(3)74	(1)80						
נוה יעקב	(102)33	(141)33	(260)32	(209)35	(349)45	(306)58	(241)76	(30)73	(20)74	(25)77	(29)80	(18)80	(23)79	(34)83
שמואל הנביא	(4)37	(13)41	(15)40	(33)38	(19)64	(64)97	(25)92	(7)87	(4)91	(1)120				
קרית יובל	(116)39	(273)36	(577)35	(510)36	(654)48	(649)57	(320)80	(32)85	(24)76	(21)79	(33)81	(50)80	(53)80	(53)81
גילה	(195)43	(361)44	(447)44	(491)51	(685)68	(633)77	(231)102	(20)97	(17)100	(26)99	(36)102	(18)112	(23)110	(40)110
רוממה		(23)48	(47)50	(44)61	(52)67	(73)96	(42)112	(4)120	(3)104	(1)115	(4)99	(8)109	(8)109	(5)127
בקעה	(66)52	(141)51	(176)47	(139)60	(311)74	(242)87	(79)110	(11)102	(8)100	(9)107	(8)132	(4)141	(5)135	(11)116
ארמון הנציב	(120)45	(2)50	(286)47	(269)55	(326)71	(328)79	(99)106	(6)96	(8)104	(9)120	(11)112	(6)111	(8)114	(15)117
רמות	(178)49	(297)50	(321)50	(398)61	(506)74	(427)86	(227)114	(22)113	(14)113	(20)118	(27)116	(36)115	(38)115	(39)115
הר נוף		(5)58	(1)60	(11)74	(58)89	(25)107	(12)121	(2)123	(1)110			(3)124	(2)119	(2)122
גבעת מרדכי	(91)53	(106)53	(117)54	(88)59	(85)77	(78)100	(40)125	(4)109	(3)105	(2)115	(4)119	(7)139	(7)139	(9)131
סן סמון		(33)49	(58)48	(46)50	(36)77	(37)92	(30)122	(1)92	(3)117	(1)100	(1)100	(6)133	(6)133	(4)141
קרית משה		(54)65	(58)62	(83)72	(119)84	(122)106	(16)128	(1)110	(1)100	(2)143	(2)138	(1)175	(1)175	(2)135
[illegible] שרת	(51)61	(99)58	(76)61	(44)72	(20)85	(48)110	(63)132	(5)133	(7)130	(8)132	(9)132	(9)132	(10)133	(9)137
גבעה צרפתית	(68)60	(120)57	(156)57	(63)66	(109)79	(75)94	(59)123	(4)123	(3)133	(9)126	(11)125	(8)128	(9)127	(2)134
תלפיות	(95)57	(66)57	(124)50	(117)55	(187)71	(226)87	(110)102	(8)88	(16)105	(13)100	(14)106	(9)113	(11)118	(7)101
קטמון היישנה		(107)63	(110)64	(128)74	(149)84	(114)105	(20)115	(5)112	(4)120					
מושבה גרמנית		(39)70	(39)62	(53)85	(96)99	(30)99	(10)160		(1)150	(1)150	(1)150	(1)175	(1)175	(3)180
בית וגן	(29)61	(79)60	(60)64	(86)74	(167)89	(112)93	(32)116	(4)124	(7)118	(4)111	(6)120			(2)137
רמת אשכול	(96)62	(130)61	(135)59	(99)69	(152)87	(98)103	(74)129	(10)126	(5)119	(7)123	(8)122	(11)139	(12)138	(10)142
רסקו	(21)59	(79)61	(102)64	(116)74	(112)85	(51)105	(27)128	(3)138	(3)133	(1)115	(3)123	(2)125	(2)125	(3)132
בית הכרם	(83)68	(110)66	(130)69	(80)78	(204)89	(121)104	(69)137	(10)142	(10)132	(7)132	(9)127	(4)148	(4)148	(7)141
רחביה	(142)79	(90)80	(88)81	(110)101	(106)104	(115)136	(88)171	(6)155	(6)146	(9)162	(12)172	(14)182	(16)182	(11)195
רמת דניה		(2)85	(6)69	(2)85	(3)84	(1)107	(7)168			(1)180	(2)173	(2)163	(2)163	
מעלה אדומים		(41)39	(112)37	(115)44	(120)54	(195)68	(149)83	(15)81	(13)77	(13)80	(17)85	(6)87	(20)98	(12)103
פסגת זאב			(56)48	(130)59	(270)72	(146)81	(134)107	(11)101	(6)98	(10)111	(13)114	(20)111	(23)110	(30)111
גבעת זאב			(12)43	(21)58	(9)59	(49)75	(13)91	(1)83	(1)83	(2)90	(3)88			(3)113
ממוצע באלפי דולרים	53	51	48	55	70	80	103	98	100	105	107	110	110	110
[illegible]כ [illegible]ים	(1489)	(2554)	(3832)	(3692)	(5099)	(4755)	(2438)	(253)	(203)	(215)	(275)	(272)	(315)	(343)

לוח 4

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

שם ישוב/שכונה	1984 ממוצע	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990	יולי 1990	אוגוסט 1990	ספטמבר 1990
תל - אביב														
יפו	(32)40	(45)38	(36)38	(59)41	(65)50	(39)73	(732)93	(80)92	(74)86	(74)100	(82)91	(102)92	(107)94	(103)94
מעוז אביב		(13)59	(49)64	(47)81	(8)80	(141)95	(246)126	(25)117	(25)125	(30)130	(27)130	(34)128	(34)131	(26)134
רמת אביב	(200)74	(231)70	(340)72	(228)88	(299)108	(264)128	(244)161	(23)157	(24)157	(30)160	(34)159	(38)165	(33)165	(25)170
צפון	(280)82	(264)77	(583)79	(646)92	(859)118	(726)137	(719)170	(66)166	(69)168	(88)166	(97)167	(90)172	(100)176	(93)179
בבלי	(49)84	(45)82	(33)83	(74)94	(41)131	(137)142	(224)177	(27)171	(20)178	(30)183	(31)180	(25)177	(27)182	(24)185
ממוצע באלפי דולרים	77	71	75	88	112	129	138	133	134	144	141	138	141	142
סה"כ מקרים	(561)	(598)	(1041)	(1054)	(1272)	(1307)	(2165)	(221)	(212)	(252)	(271)	(289)	(301)	(271)
גוש - דן														
בת ים	(314)45	(460)44	(294)42	(263)48	(236)63	(540)76	(1109)89	(118)81	(139)87	(125)90	(117)94	(119)95	(136)96	(127)97
בני ברק	(58)46	(68)53	(55)48	(107)54	(63)59	(196)81	(558)95	(54)89	(55)89	(65)94	(72)98	(69)99	(78)101	(77)100
פתח תקוה	(321)45	(407)47	(260)45	(347)50	(330)68	(628)82	(1254)99	(89)94	(108)95	(133)97	(168)100	(186)105	(175)106	(212)104
חולון	(387)51	(467)49	(371)46	(383)51	(402)68	(598)84	(1202)10	(151)96	(121)98	(144)98	(165)101	(152)105	(174)106	(148)103
כפר סבא	(118)44	(53)43	(28)50	(117)53	(55)64	(171)80	(277)94	(22)93	(15)104	(40)94	(47)96	(44)93	(44)94	(29)95
רמת גן	(239)66	(339)62	(210)59	(297)69	(276)84	(521)105	(826)128	(76)119	(69)122	(89)130	(105)134	(113)135	(134)135	(109)135
גבעתיים	(155)68	(227)65	(121)64	(190)78	(127)97	(297)114	(330)132	(36)124	(38)129	(32)135	(35)137	(39)138	(44)142	(42)133
ראשון לציון	(131)46	(130)44	(129)45	(180)50	(261)67	(432)79	(1023)99	(83)93	(94)95	(126)98	(158)101	(149)101	(154)103	(130)103
רחובות		(9)45	(26)48	(49)55	(43)77	(294)76	(626)89	(67)83	(55)84	(84)87	(83)90	(70)89	(88)93	(82)91
ממוצע באלפי דולרים	51	51	48	56	71	86	101	95	97	100	103	106	108	106
סה"כ מקרים	(1723)	(2160)	(1494)	(1933)	(1793)	(3677)	(7205)	(696)	(694)	(838)	(950)	(941)	(1027)	(956)
א-גוש דן														
ממוצע באלפי דולרים	58	55	59	67	88	98	110	104	106	110	112	113	115	114
סה"כ מקרים	(2284)	(2758)	(2535)	(2987)	(3065)	(4984)	(9370)	(917)	(906)	(1090)	(1221)	(1230)	(1328)	(1227)

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

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.055 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	שכ"ד ממוצע לחדר
גונן	(3)358	(1)450	(2)500	(5)500	(1)500	(12)157.5
פת			(1)430			(1)143.3
נוה יעקב			(2)440		(1)500	(3)139.4
קרית יובל	(2)430	(4)380	(10)467	(1)450	(2)550	(19)157.8
גילה		(1)550	(11)461	(2)470	(6)622	(20)155.6
רוממה	(1)500		(2)510	(1)475		(4)181.4
בקעה			(1)600			(1)200.0
ארמון הנציב			(6)478	(1)450	(1)700	(8)157.5
רמות	(2)395		(13)480	(4)513	(7)529	(26)153.2
הר נוף					(4)528	(4)131.9
גבעת מרדכי	(1)450		(2)450	(1)550		(4)170.5
סן סמון	(1)320		(1)475			(2)159.2
קרית משה			(2)550	(3)533		(5)164.8
רמת שרת			(1)550			(1)183.3
תלפיות			(2)400		(1)750	(3)151.4
מושבה גרמנית				(1)540		(1)154.3
בית וגן			(4)505	(2)550	(2)350	(8)145.3
רמת אשכול	(2)375	(1)380	(4)513	(3)527	(4)700	(14)168.7
רסקו	(3)400		(4)563		(5)690	(12)184.4
בית הכרם		(1)550	(7)579	(4)611		(12)189.1
רחביה	(4)500	(2)450	(9)537	(1)700	(4)805	(20)198.8
מעלה אדומים	(1)350		(3)433	(1)450	(1)520	(6)144.5
פסגת זאב			(3)457		(2)525	(5)143.8
גבעת זאב			(1)370			(1)123.3
ממוצע בדולרים	(20)415	(10)435	(91)493	(30)528	(41)606	(192)164.4
ממוצע בשקלים חדשים	852	894	1013	1084	1245	338

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

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.055 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	שכ"ד ממוצע לחדר
תל - אביב						
יפו	(14)389	(8)408	(28)463	(5)532	(5)660	(60)165.5
מעוז אביב	(4)525	(5)465	(19)534	(7)586	(6)650	(41)183.1
רמת אביב	(3)517	(8)525	(44)601	(9)647	(25)745	(89)197.7
צפון	(91)491	(36)528	(105)624	(17)690	(28)696	(277)216.7
בבלי	(13)475	(14)562	(43)643	(9)689	(6)800	(85)216.8
ממוצע בדולרים	(125)480	(71)516	(239)597	(47)649	(70)716	(552)205.6
ממוצע בשקלים חדשים	986	1061	1227	1334	1471	422
גוש - דן						
בת ים	(6)398	(7)443	(26)465	(1)600	(4)538	(44)163.1
בני ברק	(8)356	(6)330	(24)408	(6)440	(8)509	(52)139.5
פתח תקוה	(7)376	(8)391	(37)455	(7)499	(27)593	(86)153.3
חולון	(11)402	(8)430	(28)479	(11)545	(13)592	(71)164.7
כפר סבא			(6)442	(1)460	(7)496	(14)134.4
רמת גן	(44)405	(33)442	(57)519	(17)568	(18)597	(169)177.8
גבעתיים	(24)427	(10)450	(24)536	(8)588	(13)637	(79)185.0
ראשון לציון	(7)444	(4)433	(45)451	(11)509	(24)546	(91)152.6
רחובות	(1)380	(4)433	(22)480	(4)463	(7)596	(38)157.2
ממוצע בדולרים	(108)406	(80)427	(269)476	(66)530	(121)576	(644)164.1
ממוצע בשקלים חדשים	834	878	978	1090	1184	337
תל-אביב - גוש דן						
ממוצע בדולרים	(233)445	(151)469	(508)533	(113)580	(191)627	(1196)183
ממוצע בשקלים חדשים	915	964	1095	1191	1289	377

לוח 7

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

שם ישוב/שכונה	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990	יולי 1990	אוגוסט 1990	ספטמבר 1990
גונן	(14)154	(12)157	(12)239	(67)304	(71)332	(51)406	(3)283	(4)433	(4)363	(4)470	(4)425	(11)420	(12)427	(2)500
פת	(9)157	(31)43	(9)228	(10)303	(23)354	(4)403		(1)375	(1)375				(1)430	(1)430
מעגלי יבנה		(3)193	(1)250	(4)350	(19)366	(4)378	(1)370							
נוה יעקב	(29)134	(27)139	(36)221	(117)293	(109)306	(48)374	(7)347	(2)325	(6)351	(4)381	(3)400	(6)400	(7)404	(2)440
שמואל הנביא				(13)287	(14)356	(8)419		(2)350	(1)350	(1)500	(1)500	(1)475	(1)475	
קרית יובל	(59)155	(50)164	(31)223	(172)308	(255)322	(145)392	(16)335	(16)369	(10)356	(12)379	(12)388	(19)432	(24)453	(10)467
גילה	(116)158	(61)155	(60)295	(220)364	(320)353	(111)428	(7)383	(8)399	(8)403	(6)447	(12)450	(19)442	(25)448	(11)461
רוממה		(3)155	(3)353	(11)360	(26)383	(24)447	(4)373	(4)533	(4)385	(2)425	(1)450	(1)400	(2)460	(2)510
בקעה	(19)205	(11)231	(14)322	(61)386	(64)397	(30)473		(2)575	(4)425	(4)438	(5)468	(6)466	(7)485	(1)600
ארמון הנציב	(31)174	(21)173	(27)298	(107)374	(125)373	(57)441	(3)365	(7)418	(5)425	(6)448	(6)443	(5)500	(9)497	(6)478
רמות	(44)184	(30)173	(37)286	(173)354	(183)366	(116)430	(16)403	(10)393	(15)421	(10)435	(11)430	(9)444	(15)467	(13)480
הר נוף			(14)295	(22)352	(14)369	(18)474	(1)350	(6)408	(1)350	(1)480	(3)493	(2)650	(2)650	
גבעת מרדכי	(27)190	(13)209	(19)328	(28)378	(76)398	(37)442	(1)375	(3)460	(3)475	(5)434	(4)448	(6)452	(7)459	(2)450
סן סמון	(7)252	(6)195	(7)315	(24)365	(6)397	(3)475	(1)450							(1)475
קרית משה	(6)237	(15)238	(24)311	(68)393	(45)441	(33)495		(1)470	(1)470	(5)482	(6)497	(8)494	(9)506	(2)550
[illegible] שרת	(16)206	(11)203	(20)305	(35)412	(95)417	(31)439	(1)420	(4)451	(2)413	(5)364	(7)405	(4)500	(5)510	(1)550
גבעה צרפתית	(46)225	(28)229	(8)326	(54)398	(62)439	(9)472		(3)450			(3)500			
תלפיות	(14)211	(7)199	(3)300	(45)358	(67)410	(37)429	(1)350	(3)417	(6)428	(6)418	(8)448	(2)475	(3)443	(2)400
קטמון היישנה	(34)244	(24)265	(28)342	(60)452	(94)458	(10)481	(2)465	(1)600	(4)448					
מושבה גרמנית	(7)239	(11)256	(7)413	(19)417	(52)476	(21)557	(3)533	(2)475	(3)517	(2)575	(5)620	(1)550	(1)550	
בית וגן	(14)219	(24)264	(20)304	(51)432	(65)433	(54)438	(3)467	(6)470	(6)447	(3)487	(2)525	(9)382	(13)420	(4)505
רמת אשכול	(43)236	(31)242	(18)294	(71)424	(63)446	(39)491	(1)550	(2)475	(2)525	(4)481	(7)493	(5)505	(8)503	(4)513
רסקו	(18)231	(20)231	(19)312	(54)442	(46)420	(36)519	(5)460	(3)467	(3)460	(2)465	(2)625	(5)565	(6)571	(4)563
בית הכרם	(34)247	(19)257	(44)361	(103)472	(83)464	(72)512	(2)425	(4)563	(8)497	(11)520	(12)512	(6)558	(10)540	(7)579
רחביה	(33)312	(37)305	(27)367	(62)516	(129)532	(84)575	(6)570	(4)638	(14)550	(16)577	(12)619	(5)610	(11)559	(9)537
רמת דניה		(1)250		(12)500	(24)502	(5)616				(1)620	(2)610	(1)620	(1)620	
מעלה אדומים	(6)117	(9)132	(10)181	(54)293	(80)294	(24)375	(1)230	(1)350	(6)318	(1)400	(3)407	(3)433	(4)425	(3)433
פסגת זאב	(12)127	(53)134	(27)276	(102)320	(122)356	(46)407	(4)373	(2)415	(2)385	(3)400	(6)421	(8)427	(8)427	(3)457
גבעת זאב	(15)114	(12)117		(19)294	(16)334	(8)381	(1)320	(2)365	(1)320	(1)420	(1)420			(1)370

ממוצע באלפי דולרים	195	190	298	371	387	449	397	435	429	463	475	463	473	493
[illegible]ב [illegible]קים	(653)	(570)	(525)	(1838)	(2348)	(1165)	(90)	(103)	(120)	(115)	(138)	(142)	(191)	(91)

14

לוח 8

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

שם ישוב/שכונה	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990	יולי 1990	אוגוסט 1990	ספטמבר 1990
תל - אביב														
יפו	(1)140	(3)147	(8)265	(14)310	(24)398	(169)427	(20)383	(18)391	(10)421	(8)429	(17)447	(23)423	(33)455	(28)463
מעוז אביב	(6)220	(3)307	(1)340	(7)423	(108)434	(167)492	(22)469	(20)478	(11)484	(7)503	(14)489	(23)515	(28)528	(19)534
רמת אביב	(47)274	(75)290	(87)408	(213)485	(270)525	(348)561	(45)540	(41)546	(30)530	(24)572	(31)573	(44)565	(52)583	(44)601
צפון	(59)293	(103)313	(266)424	(603)512	(719)551	(945)574	(105)538	(97)546	(77)553	(77)560	(106)576	(129)602	(138)600	(105)624
בבלי	(4)315	(7)259	(25)474	(47)516	(191)572	(359)591	(44)557	(39)581	(27)580	(28)563	(36)582	(42)613	(49)625	(43)643
ממוצע באלפי דולרים	281	299	420	502	536	556	522	533	540	553	560	574	578	597
סה"כ מקרים	(117)	(191)	(387)	(884)	(1312)	(1988)	(236)	(215)	(155)	(144)	(204)	(261)	(300)	(239)
גוש - דן														
בת ים	(51)148	(26)142	(35)336	(95)359	(251)355	(170)420	(16)375	(11)365	(14)401	(6)417	(11)448	(16)448	(32)483	(26)465
בני ברק	(6)165	(2)135	(9)311	(10)336	(47)365	(120)395	(6)370	(6)342	(3)310	(6)397	(19)401	(20)434	(27)385	(24)408
פתח תקוה	(51)147	(41)160	(37)321	(104)325	(271)340	(264)410	(37)364	(24)375	(20)375	(17)396	(19)421	(37)449	(41)460	(37)455
חולון	(49)153	(41)176	(48)333	(118)347	(355)372	(285)430	(55)386	(33)403	(19)423	(22)418	(21)463	(27)467	(37)497	(28)479
כפר סבא	(7)158	(17)148	(16)270	(47)306	(87)335	(75)382	(7)373	(8)341	(5)382	(9)402	(9)370	(10)376	(7)436	(6)442
רמת גן	(42)214	(28)220	(49)345	(149)425	(280)428	(412)489	(43)442	(50)453	(42)481	(28)501	(40)502	(56)519	(61)519	(57)519
גבעתיים	(17)225	(18)241	(31)348	(82)429	(177)451	(205)499	(24)471	(21)468	(16)462	(19)480	(22)525	(20)533	(34)525	(24)536
ראשון לציון	(23)144	(14)138	(27)281	(57)315	(373)343	(292)433	(22)394	(24)393	(11)414	(15)388	(25)452	(38)472	(74)467	(45)451
רחובות	(2)145	(3)233	(4)318	(11)325	(165)328	(224)430	(10)382	(14)379	(9)414	(18)433	(26)410	(46)451	(63)443	(22)480
ממוצע באלפי דולרים	166	176	325	366	369	442	401	410	431	437	454	471	474	476
סה"כ מקרים	(248)	(190)	(256)	(673)	(2006)	(2047)	(220)	(191)	(139)	(140)	(192)	(270)	(376)	(269)
ת"א-גוש דן														
ממוצע באלפי דולרים	203	238	382	443	435	498	464	475	488	496	509	522	520	533
סה"כ מקרים	(365)	(381)	(643)	(1557)	(3318)	(4035)	(456)	(406)	(294)	(284)	(396)	(531)	(676)	(508)

15

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	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990	יולי 1990	אוגוסט 1990	ספטמבר 1990
בני ברק	(180)44	(267)42	(297)47	(240)59	(215)68	(74)77	(17)88	(6)70	(7)75	(10)80	(8)87	(5)66	(3)83	(3)85
בת ים	(278)39	(518)38	(605)41	(486)51	(413)59	(195)73	(34)77	(19)67	(22)65	(22)73	(21)76	(16)73	(15)80	(12)81
גבעתים	(63)62	(65)59	(102)63	(74)81	(52)94	(19)111	(3)105	(2)129	(1)67	(3)122	(2)126	(1)114		
חולון	(325)41	(522)41	(637)46	(497)56	(423)67	(191)76	(33)74	(35)75	(18)75	(25)79	(23)84	(9)68	(4)69	(3)68
ירושלים	(1427)45	(1820)47	(1671)51	(1607)59	(1310)69	(627)84	(100)84	(86)83	(58)79	(92)86	(57)91	(40)73	(32)101	(27)93
כפר סבא	(135)40	(202)43	(191)46	(176)53	(168)64	(75)74	(6)60	(13)74	(7)79	(15)85	(6)73	(7)65	(5)82	
פתח תקוה	(324)40	(499)40	(552)44	(599)51	(441)62	(212)71	(31)70	(30)70	(22)70	(32)76	(25)74	(20)62	(12)61	(1)82
קרית אונו	(63)42	(110)41	(100)48	(94)58	(78)71	(27)80	(6)78	(6)85	(3)68	(6)80	(2)92		(1)62	
ראשון לציון	(395)42	(651)41	(644)46	(637)55	(537)64	(236)77	(42)73	(33)75	(30)77	(33)78	(36)81	(13)86	(11)82	(4)98
רחובות	(182)41	(313)36	(329)41	(310)48	(312)59	(128)70	(17)69	(14)73	(18)69	(19)70	(16)67	(9)82	(6)96	
רמת גן	(106)51	(194)52	(222)57	(162)68	(179)81	(52)97	(9)110	(7)112	(8)80	(3)103	(2)62	(3)83	(4)103	
תל אביב - יפו	(514)42	(719)43	(767)46	(822)57	(544)67	(289)74	(47)68	(31)72	(31)80	(43)88	(39)70	(22)80	(21)81	(2)65
ממוצע באלפי דולרים	43	43	47	56	66	78	77	78	75	82	80	74	86	87
סה"כ מקרים	3,992	5,880	6,117	5.704	4,672	2,125	345	282	225	303	237	145	114	52

לוח 9א

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

שם ישוב/שכונה	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990	יולי 1990	אוגוסט 1990	ספטמבר 1990
בני ברק	(47)129	(78)151	(107)173	(136)228	(188)259	(150)281	(14)264	(22)286	(19)294	(11)293	(17)262	(15)265	(11)300
בת ים	(118)112	(133)115	(226)168	(287)244	(371)261	(248)294	(29)299	(20)290	(24)277	(28)282	(40)297	(19)328	(21)348
גבעתים	(10)105	(14)124	(33)198	(46)295	(53)337	(48)342	(4)449	(5)357	(3)417	(4)286	(5)263	(7)380	(5)297
חולון	(113)109	(130)105	(194)170	(255)232	(359)271	(274)288	(39)277	(33)267	(28)259	(27)308	(38)288	(29)306	(21)338
ירושלים	(254)199	(681)194	(1465)189	(1774)254	(1489)309	(1082)339	(100)326	(87)331	(99)343	(114)337	(118)334	(185)350	(145)370
כפר סבא	(24)113	(45)132	(76)168	(86)241	(131)248	(91)285	(15)302	(11)247	(9)258	(8)283	(9)301	(13)302	(5)317
פתח תקוה	(42)103	(131)105	(203)163	(231)225	(289)263	(212)279	(28)259	(18)254	(17)249	(21)234	(19)314	(34)300	(30)338
קרית אונו	(9)106	(28)112	(32)163	(29)223	(46)277	(52)268	(4)239	(8)176	(13)250	(8)288	(2)259	(4)271	(4)428
ראשון לציון	(118)124	(206)138	(292)153	(317)215	(381)241	(304)297	(24)266	(23)259	(25)318	(29)251	(38)332	(53)320	(34)372
רחובות	(79)120	(162)126	(214)150	(268)202	(320)233	(297)273	(24)237	(35)259	(39)257	(46)262	(33)272	(38)330	(22)334
רמת גן	(28)136	(50)126	(97)210	(129)283	(180)287	(120)311	(10)253	(13)305	(10)275	(11)294	(11)307	(23)329	(15)368
תל אביב -יפו	(146)148	(289)169	(520)217	(549)282	(716)303	(632)322	(64)332	(71)301	(72)301	(75)297	(76)338	(93)320	(59)389
ממוצע בדולרים	142	155	183	248	282	310	299	291	299	297	315	329	362
סה"כ מקרים	988	1,949	3,459	4,107	4,523	3,510	355	346	358	382	406	513	372

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

א. ירושלים

תקופת הסקר	2 (1) חדרים	3 חדרים	4 חדרים	מחיר ממוצע לחדר (2)
1986 - ממוצע שנתי	36.3	47.9	72.8	16.9
1987 - ממוצע שנתי	37.2	55.6	81.6	19.3
1988 - ממוצע שנתי	52.1	69.8	99.2	24.0
1989 ממוצע שנתי	58.8	77.5	111.8	27.1
1990 - ממוצע שנתי	78.2	102.8	140.9	35.2
1986 - 1-3	35.8	48.9	76.1	17.5
4-6	35.2	47.5	71.3	16.7
7-9	37.1	47.0	70.0	16.6
10-12	37.0	48.1	73.9	17.0
1987 - 1-3	33.0	52.0	81.0	18.5
4-6	35.5	54.6	79.6	18.7
7-9	38.4	56.5	82.3	19.5
10-12	42.0	63.3	83.6	20.5
1988 - 1-3	44.6	63.6	91.4	21.8
4-6	50.7	68.4	96.0	23.4
7-9	55.1	72.9	101.9	25.0
10-12	58.0	74.2	107.4	25.8
1989 - 1-3	58.1	73.0	109.9	26.1
4-6	57.4	76.9	108.3	26.7
7-9	59.8	77.9	112.8	27.3
10-12 (3)	66.2	90.5	128.6	31.4
1990 - 1-3	75.7	94.6	135.9	33.0
4-6	74.4	103.8	142.8	35.5
7-9	84.3	110.0	144.0	37.1
יולי	86.0	110.4	142.5	37.2
אוגוסט	83.4	109.7	140.7	36.8
ספטמבר	83.6	110.0	148.7	37.3
% השינוי בחודש האחרון (בין 9/90 ל- 8/90)	0.2%	0.3%	5.7%	1.4%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 7-9/90 ל-4-6/90)	12.1%	6.0%	0.8%	5.1%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 7-9/90 ל-7-9/89)	41.0%	41.2%	27.7%	35.9%
% השינוי במשך 1990	27.3%	21.5%	12.0%	18.2%

(1) יחסית מעט מקרים.
(2) המחיר הממוצע לחדר מבוסס גם על דירות בנות 2½ ו- 3½ 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.

16

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

ב. גוש דן

תקופת הסקר	2 חדרים (1)	3 חדרים	4 חדרים	מחיר ממוצע לחדר (2)
1986 - ממוצע שנתי	38.4	48.5	72.2	17.2
1987 - ממוצע שנתי	42.8	56.1	84.2	19.9
1988 - ממוצע שנתי	53.9	71.5	102.9	25.2
1989 - ממוצע שנתי	64.4	83.9	119.5	28.9
1990 - ממוצע שנתי	81.1	100.0	139.8	34.9
1986 - 1-3	39.3	48.6	69.6	17.0
4-6	37.2	49.1	70.2	17.2
7-9	38.9	47.5	75.0	17.1
10-12	38.0	48.6	74.0	17.6
1987 - 1-3	40.0	53.0	79.0	18.7
4-6	(3) 41.8	53.9	(3) 82.8	19.3
7-9	41.7	57.4	83.3	20.0
10-12	47.6	60.2	91.5	21.5
1988 - 1-3	49.9	63.7	94.0	23.1
4-6	51.1	66.5	100.9	24.1
7-9	56.0	74.1	107.1	25.9
10-12	58.8	81.5	109.6	27.7
1989 - 1-3	62.6	81.5	110.3	27.5
4-6	57.6	84.4	117.1	28.7
7-9	67.9	83.8	121.2	29.1
10-12 (4)	71.6	87.7	125.6	30.7
1990 1-3	74.3	93.4	131.7	32.6
4-6	81.5	100.2	140.4	34.9
7-9	87.5	106.4	147.2	37.1
יולי	86.4	106.0	145.0	36.8
אוגוסט	87.7	107.4	147.2	37.3
ספטמבר	88.4	105.9	149.4	37.2
% השינוי בחודש האחרון (בין 9/90 ל-8/90)	0.8%	-1.4%	1.5%	-0.3%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 7-9/90 ל-4-6//90)	7.4%	6.2%	4.8%	6.3%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 7-9/90 ל-7-9/89)	28.9%	27.0%	21.5%	27.5%
% השינוי במשך 1990	22.2%	21.3%	17.2%	20.8%

(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)

ג. תל-אביב

תקופת הסקר	2 (1) חדרים	3 חדרים	4 חדרים	מחיר ממוצע לחדר (2)
1986 - ממוצע שנתי	55.3	74.1	106.0	25.6
1987 - ממוצע שנתי	65.2	87.3	126.0	30.7
1988 - ממוצע שנתי	80.6	108.9	159.7	38.3
1989 - ממוצע שנתי	93.2	125.1	173.3	42.8
1990 - ממוצע שנתי	114.8	137.8	197.0	48.5
1986 - 1-3	55.3	67.6	96.8	24.4
4-6	53.9	74.6	111.8	26.5
7-9	55.7	76.8	104.9	25.9
10-12	56.1	77.2	110.5	26.3
1987 - 1-3	60.0	77.0	114.0	27.6
4-6	61.2	83.3	117.5	29.2
7-9	68.0	89.0	127.0	31.4
10-12	71.7	100.0	145.3	34.7
1988 - 1-3	78.2	100.3	153.2	35.9
4-6	73.4	102.7	155.3	37.5
7-9	85.3	115.8	162.5	39.5
10-12	85.5	116.9	167.3	40.6
1989 - 1-3	86.3	118.7	157.6	39.9
4-6	92.1	124.4	176.7	43.1
7-9	87.4	125.5	169.9	42.7
10-12 (3)	99.6	136.8	202.0	47.5
1990 - 1-3	117.3	133.6	191.6	46.7
4-6	118.0	139.4	195.0	49.2
7-9	109.2	140.4	204.5	49.6
יולי	114.4	138.0	205.7	50.0
אוגוסט	105.8	140.9	203.7	49.3
ספטמבר	107.4	142.2	204.1	49.6
% השינוי בחודש האחרון (בין 9/90 ל-8/90)	1.5%	0.9%	0.2%	0.6%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 7-9/90 ל4-6/90)	-7.5%	0.7%	4.9%	0.8%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 7-9/90 ל-7-9/89)	24.9%	11.9%	20.4%	16.2%
% השינוי במשך 1990	9.6%	2.6%	1.2%	4.4%

(1) יחסית מעט מקרים.
(2) המחיר הממוצע לחדר מבוסס גם על דירות בנות 2½ ו- 3½ חדרים.
(3) 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.

20

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

(דולרים)

א. ירושלים

תקופת הסקר	2 חדרים	3 חדרים	4 חדרים	שכ"ד ממוצע לחדר
1986 - ממוצע שנתי	165	210	278	70.5
1987 - ממוצע שנתי	196	269	339	90.0
1988 - ממוצע שנתי	290	365	456	121.4
1989 - ממוצע שנתי	321	378	486	128.7
1990 - ממוצע שנתי	364	448	559	151.4
1986 - 1- 3	152	187	264	66.1
4- 6	162	193	260	66.0
7- 9	169	223	297	76.3
10- 12	175	236	290	79.4
1987 - 1- 3	148	219	299	76.5
4- 6	149	254	291	80.7
7- 9	236	289	359	96.1
10- 12	250	312	405	106.2
1988 - 1- 3	269	325	417	110.7
4- 6	273	367	468	120.5
7- 9	298	376	465	124.6
10- 12	318	393	475	129.9
1989 - 1- 3	302	371	467	124.7
4- 6	334	380	487	130.9
7- 9	316	385	486	130.6
10-12 (1)	357	397	502	134.8
1990 - 1 - 3	337	412	534	141.6
4 - 6	365	456	554	153.3
7 - 9	391	476	588	159.3
יולי	373	463	579	155.5
אוגוסט	385	473	580	158.1
ספטמבר	415	493	606	164.4
% השינוי בחודש האחרון (בין 9/90 ל-8/90)	7.8%	4.2%	4.5%	4.0%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 7-9/90 ל-4-6/90)	7.1%	4.4%	6.1%	3.9%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 7-9/90 ל-7-9/89)	23.7%	23.6%	21.0%	22.0%
% השינוי במשך 1990	9.5%	19.9%	17.1%	18.2%

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.

21

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

(דולרים)

ב. גוש דן

תקופת הסקר	2 חדרים	3 חדרים	4 חדרים	שכ"ד ממוצע לחדר
1986 - ממוצע שנתי	169	187	238	67.7
1987 - ממוצע שנתי	238	313	362	101.2
1988 - ממוצע שנתי	292	367	438	121.8
1989 - ממוצע שנתי	314	381	439	126.6
1990 - ממוצע שנתי	370	438	524	150.1
1986 - 1 -3	158	159	205	59.2
4- 6	170	178	223	64.4
7- 9	187	205	234	73.6
10- 12	161	206	289	74.0
1987 - 1 -3	211	290	278	91.6
4- 6	223	288	349	90.2
7- 9	250	323	418	108.0
10- 12	267	349	404	114.9
1988 - 1 -3	270	329	406	111.4
4- 6	281	358	423	115.9
7- 9	312	383	460	128.8
10- 12	305	397	462	130.9
1989 - 1 -3	316	371	427	123.4
4- 6	319	381	457	128.4
7- 9	315	396	448	130.8
10- 12 (1)	322	369	451	127.4
1990 - 1 - 3	332	400	473	136.2
- 4 - 6	374	441	530	151.7
- 7 - 9	404	474	568	162.5
יולי	397	471	564	161.0
אוגוסט	408	474	565	162.3
ספטמבר	406	476	576	164.1
% השינוי בחודש האחרון (בין 9/90 ל-8/90)	-0.5%	0.4%	1.9%	1.1%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 7-9/90 ל-4-6/90)	8.0%	7.5%	7.2%	7.1%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 7-9/90 ל-7-9/89)	28.3%	19.7%	26.8%	24.2%
% השינוי במשך 1990	25.5%	28.5%	25.9%	27.6%

(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)

ג. תל-אביב

תקופת הסקר	2 חדרים	3 חדרים	4 חדרים	שכ"ד ממוצע לחדר
1986 - ממוצע שנתי	229	309	410	104.0
1987 - ממוצע שנתי	340	416	523	144.6
1988 - ממוצע שנתי	421	494	644	172.4
1989 - ממוצע שנתי	396	518	653	176.9
1990 - ממוצע שנתי	446	554	680	193.2
1986 - 1 -3	227	290	402	101.7
4- 6	236	283	396	100.6
7- 9	218	308	426	102.9
10- 12	234	353	414	110.7
1987 - 1 -3	269	368	438	125.8
4- 6	355	392	-- (1)	145.5
7- 9	365	434	557	148.5
10- 12	369	470	574	158.8
1988 - 1 -3	401	457	640	165.1
4- 6	391	491	617	167.6
7- 9	445	514	652	176.4
10- 12	447	514	666	180.7
1989 - 1 -3	407	532	672	181.6
4- 6	392	538	661	180.4
7- 9	397	501	637	171.8
10-12 (2)	435	539	671	189.7
1990 - 1 - 3	433	527	664	187.2
4 - 6 -	441	551	679	192.2
7 - 9 -	463	583	698	200.1
יולי	452	574	679	192.2
אוגוסט	457	578	699	199.1
ספטמבר	480	597	716	205.6
% השינוי בחודש האחרון (בין 9/90 ל-8/90)	5.0%	3.3%	2.4%	3.3%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 7-9/90 ל-4-6/90)	5.0%	5.8%	2.8%	4.1%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 7-9/90 ל-7-9/89)	16.6%	16.4%	9.6%	16.5%
% השינוי במשך 1990	6.4%	8.2%	4.0%	5.5%

(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.

צ ר כ י ם

א. היקפים

ב. פערים

ג. מאפיינים:

1. גודל משפחה ממוצעת
2. התפלגות גילאים

ב י ק ו ש י ם

א. הון עצמי

ב. משכנתאות (בעיתיות)

ג. הרגלים (בשכירות, ברכישה)

פ ת ר ו נ ו ת

א. טווח מיידי	-	מיצוי הפוטנציאל הקיים
ב. טווח קצר	-	מבנים יבילים
ג. טווח בינוני/ארוך	-	אתרי חרום (בניה מהירה)
ד. טווח ארוך	-	פרוגרמה

ת כ נ ו ן

1. פריסה גאוגרפית - המדיניות והדילמות

2. גדלי הדירות וסטנדרט.

ב י צ ו ע

א. פוטנציאל הבניה הקונבנציונלית והבעיתיות.

ב. הבניה הטרומית המקומית.

ג. צוארי בקבוק.

ד. עידוד לתיעוש.

ה. מבנים מיובאים.

ו. חברות בניה זרות.

ז. עקרונות ההתקשרות.

ח. בניה למכירה ובניה להשכרה.

מ י מ ו ן

א. מקורות המימון:

1. הון עצמי - קבלנים.
2. אוכלוסית העולים.
3. משכנתאות.
4. מקורות חיצוניים.
5. ממשלה.

צוארי בקבוק

1. קרקעות.
2. תכנון ורישוי.
3. תקציב, מימון.
4. ענף הבניה.
5. משרד השיכון.

סכום - דיון - התיחסות

א. התלבטויות בתחום התכנון הארצי (פריסה, אופי, אסתטיקה).

ב. מכלול הפתרונות - דגשים (סוג בניה, צפיפויות).

ג. עקרונות התקשרות (בניה תקציבית).

ד. רמת מעורבות הממשלה (תכנון, מימון, ערבויות).

ה. מקורות המימון.

ו. מיצוי הפוטנציאל הקיים מול גיוס פוטנציאל חיצוני - המערכת האופטימלית.

ז. מדיניות קרקעות (כמויות, פיזור, מחירים).

ח. התארגנות משרד השיכון - מבנה ארגוני, כוחות חיצוניים, נהלים.

ט. דרגות חופש ופשרות - סדרי עדיפויות.

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: מר עמיקם אלמן, המנהל הכללי	התאריך: 23/10/00
מאת: רחל הלנדר	תיק מס':

הנדון: הצעת מחקר: אומנות מבינים קרקעית (המלצה לפעולה)

סימוכין:

עמיקם שלום,

מצורפת הצעת עבודה בנושא מבינים קרקע – סקירה והמלצה לפעולה לטווח קצר ובינוני. ע"י משרד הבינוי והשיכון.

העבודה הוכנה ע"פ בקשתי, מאחר והנושא הינו חשוב בימים אלו (אפשר "בוער").

לקבוצה זו יש בעצת מחקרים יש צורך ב-3 הצעות לפחות אך הצוות המוסיף בין נוגה לי שוב מאוד לתחומים המדוברים:

1. אבן בכן, הוא השמאי הממשלתי וקבלני המלצה מבינים אין כשמאי
2. יחזקאל פלומין, מומחיות רבה בימים בתחום מסוי כלכלן
3. מר יי קנדל, כלכלן

מה דעתך על הנושא? יש לך הערות נוספות? בוודאי נוספות?

רחל
אלמוש
לדון עם
הסיבה
ולהגיש בלא
אל תבטלו.

שמאי

כלכלן

מדף 1010

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ד' בחשון התשנ"א
23 באוקטובר 1990

אל: גב' רינה גרוסאוג, קצינת תקציבים

שלום רב,

הנדון: דיון בועדה להסכם שירותים: המשך ליעוץ הכלכלי על זמינות חו"ג לענף הבניה - כ"א והובלה

כתוצאה מחוות דעת שניתנה בנושא זמינות חומרי גלם לענף הבניה (הבדיקה הסתימה) - הסתבר שישנן שתי בעיות נוספות, שהינן צואר בקבוק ולא נכללו בבדיקה הראשונה.

הכוונה לבחינת נושא כח האדם, לפחות בחינה ראשונית, (כבר יש מחסור במקצועות מסויימים) ונושא ההובלה (כולל הפריקה בנמלים). הנושא האחרון בעיתי במיוחד בשל הצורך הדחוף ביבוא מלט (צורך זה יבוא לידי ביטוי כבר בחודשים הקרובים) ובשל יבוא הבתים.

אודה לך אם תביאי לדיון בועדה להסכם שירותים הקרובה - המשך ביצוע היעוץ הכלכלי בשני נושאים אלו.

הייעוץ ינתן ע"י מר י. קורץ (מחברת י.ש. יזמה). מספר השעות הנדרש - 200 (בעיקר לנושא כח האדם). משך הביצוע: חודשיים - שלושה.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: מר ח. יודלביץ, סמנכ"ל בכיר

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596

Z.C SURVEYING & ENGINEERING CO.LTD
LAND VALUATION
SURVEYING & CIVIL ENGINEERING

חברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ
שמאות מקרקעין
מדידות והנדסה אזרחית

רח' פרופ' שור 23, תל-אביב 62961 23 SHOR ST., TEL-AVIV
טל. 452611,445001 TEL.
פקס. 446146 FAX.

תאריך 6/9/90 DATE

מספרנו 1457/45 REF.

לכבוד
גב' רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי
משב"ש י-ם

גברת נכבדה,

הנדון: אמצעי מדיניות קרקעית (בקשר לתכנית לפתרון צרכי הדיור)
המלצות לתכנית פעולה לטווח קצר ובינוני - הצעת עבודה

רצ"ב הצעת עבודה בנדון מטעם צוות מקצועי בין תחומי, הכולל את הח"מ מחברת ז.כ. למדידות והנדסה, רו"ח יחזקאל פלומין והכלכלן קורץ מחברת י.ש. יזמה. עבודת הצוות תרוכז באמצעותנו.

מבנה ההצעה ושיטת העבודה הותאמו לצורך להמציא המלצות אופרטיביות בתקופת זמן קצרה יחסית. אנו מעריכים שהניסיון וההתמחות היחודית העומדת לרשותו של הצוות הנ"ל מאפשרים עמידה במשימה זו.

משום כך אנו מבקשים תשובה מהירה לגבי האפשרויות להתקשרות עימכם, בגין הצעת העבודה הנ"ל.

אנו עומדים לרשותכם לצורך הסברים והבהרות נוספות.

בברכה,

זאב כהן

נ.ב. רצ"ב פרוספקטים ותאור הנסיון המקצועי של מרכיבי הצוות וחברת ז.כ. למדידות והנדסה.

CONSULTING, PLANNING, REAL ESTATE MANAGEMENT

שמאות, תכנון, ניהול נכסים

ז. כ. למדידות והנדסה בע"מ
Z.C. SURVEYING & ENGINEERING Co. LTD.

ZEEV COHEN
LIC. SURVEYOR
REALESTATE VALUER
GEODETIC & CIVIL ENGINEER

JACOB COHEN
CIVIL ENGINEER (M.S.c.)
REALESTATE VALUER

ADY ZWICKEL
ECONOMIST (B.A.)
REALESTATE VALUER

זאב כהן
מודד מוסמך
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי וגאודס

יעקב כהן
מהנדס אזרחי (M.Sc.)
שמאי מקרקעין

עדי צביקל
כלכלן (B.A.)
שמאי מקרקעין

אמצעי מדיניות קרקעית (בהקשר לתכנית לפתרון צרכי הדיור)

המלצות לתכנית פעולה לטווח קצר ובינוני

הצעת עבודה למשב"ש

23, PROF. SHOR ST, TEL-AVIV 62961 TEL. 03-446146, 452611, 445001 רח' פרופסור שור 23, תל אביב 62961

אמצעי מדיניות קרקעית (בהקשר לתכנית לפתרון צרכי הדיור)
המלצות לתכנית פעולה לטווח קצר ובינוני
הצעת עבודה למשב"ש

1. כללי

במסגרת התכנית הכוללת של משב"ש, לפתרון בעיית הדיור על רקע העליה ההמונית, יש מקום להתיחסות מיוחדת למרכיבי הקרקע כאחד ממשתני המדיניות העיקריים. היצע הקרקעות הזמין הינו אחד האילוצים הקובעים את אפשרויות הבניה (הציבורית והפרטית כאחד), היקפה ועלויות הדיור.

העובדה ששר הבינוי והשיכון אחראי למינהל מקרקעי ישראל, מחזקת צורך זה. להלן יפורטו מספר נושאים שבהם נדרשת בדיקה קצרה והמלצות לתכנית פעולה ברמת ישום, אשר נבחנה מכל ההיבטים הרלבנטים.

2. רשימת הנושאים ותכנית העבודה

2.1 הקצאת קרקעות* (לחברות משכנות, לקבלנים פרטיים במסגרת מכרזי בניה עפ"י חוזה הפרוגרמה לשנת 1990. לגבי הקצאת קרקע לעמותות בהצעת מחקר נפרדת).

א. מבנה הסכמי הפיתוח - התאמתו בדרך שתגביר המוטיבציה של החברות לבניה בלו"ז מוגדר.

ב. מחיר הקרקע - לפי חתך של אזורים וסוגי בניה (בניה למכירה ולהשכרה).

תמחור לפי שמאי/מחירי טבלה/רמת הסובסידיה. בדיקת חלופות לניטרול מחירי הקרקע בדרך שתבטיח שהסובסידיה תגיע למשתכנים. השלכות על שוק המקרקעין בכללותו על תפרוסת האוכלוסיה ועל הבניה הפרטית.

ג. פיתוח תשתיות - בדיקת הצעה להשקעה ציבורית מסיבית, ביצירת מלאי קרקעות זמין ומפותח (כולל תכנון ותשתיות). המלצות לתכנית פעולה רב שנתית ושיטת ביצוע והתחשבנות.

* במסגרת זו תהיה התייחסות נפרדת לאכיפת הסכמי פיתוח על חברות בניה שקיבלו בעבר קרקעות המדינה.

2.2 סוגיות תכנוניות

א. התכנית להפשרת קרקעות ושינוי יעוד של אדמות חקלאיות (ציבוריות ופרטיות כאחד) - ניתוח השלכות כלכליות, השלכות על שוק המקרקעין לטווח קצר ובינוני, תיאום עם רשויות מקומיות, מגמות אורבניות וכיוצ"ב *.

ב. רהתכנון ופרצלציה - הצעות לפישוט וזירוז הליכים (סטטוטוריים) העשויים להאיץ תכניות בניה מוקפאות.

ג. זרוז מבצע הרישום של שיכונים ציבוריים - במקביל לשינויים הרדיקלים שהוכנסו בחוק התכנון והבניה (חוק הליכי תכנון ובניה, הוראות שעה 1990), ניתן להמליץ על פישוט הליכי רישום שיכונים ציבוריים. תהליך הרישום נמשך עד כה בעצלתיים ואין ספק שלאור הקפי הבניה המתוכננים בשנים הקרובות יתווספו למלאי הפיגורים עשרות אלפי דירות בלתי רשומות. התופעה יוצרת קשיים משפטיים ומימוניים כאחד.

2.3 מיסוי על קרקע

א. מס רכוש - על פניו נראה שהגדלת השיעורים עשויה להגדיל הפשרת קרקעות פרטיות לבניה. מוצע לבחון הצעה בכיוון זה על סמך נתונים ספציפיים ממדגם של 2-3 ישובים. מבנה ההצעה צריך להתחשב במוטיבציה של בעלי הנכסים (ניתן למשל להכריז על הגדלת השיעורים, תוך מתן "תקופת חסד" מוגדרת למי שיתחיל בבניה).

ב. מס שבח על דירות - ביטול המס (על דירות שאינן דירות יחיד) עשוי להכניס לשוק דירות בהמתנה, וכן להשפיע על בניה חדשה.

ג. היטל השבחה ואיגרות עירוניות - בלחץ הקבלנים סוכם על הכנסת מספר שינויים והקלות. יש מקום לבחינה יסודית יותר של נושא זה. הבדיקה צריכה להתייחס גם להכנסות הרשויות המקומיות ולהשלכות על בניה פרטית. גם כאן מוצע להתמקד על 2-3 ישובים מיצגים.

* בכל הנוגע לנפשרת קרקעות למטרת ספיגת כספים מהציבור, תוגש הצעה נפרדת בנדון.

3. <u>שיטת העבודה והצוות המקצועי</u>

לצורך בחינת הנושאים וגיבוש החצעות יופעל צוות מקצועי בין תחומי של גורמים בעלי נסיון עשיר ומגוון בתחומים הבאים:

שמאות מקרקעין.

מיסוי.

משפטים.

כלכלה אורבנית.

הצוות יכלול את: זאב כהן, שמאי מקרקעין, מהנדס אזרחי, מודד מוסמך וגיאודט (לשעבר השמאי הממשלתי הראשי).

יחזקאל פלומין, עו"ד ויועץ למיסוי

(לשעבר סגן שר האוצר)

ישראל קורץ, כלכלן מחברת י.ש. יזמה.

הצוות הנ"ל מעורה בענף הבניה ובמערכת הממשלתית הנוגעת בדבר.

העבודה תרוכז ע"י חברת ז.כ. למדידות והנדסה.

לגבי כ"א מהנושאים הנ"ל יבוצעו השלבים הבאים:

1. הגדרת הנושא, סקירה כללית וניתוח הבעיות העיקריות.
2. בחינה של מספר חלופות לפעולה, בהתאם ליעדי המדיניות.
3. ניתוח השלכות כלכליות, משפטיות ופיסיקליות (במספר מקרים במדגם גאוגרפי מצומצם).
4. המלצה אופרטיבית למשרד (כולל ציון הליכי הביצוע הנדרשים).

במסגרת תהליך הבדיקה תקוים סדרה של פגישות וראיונות עם גורמים רשמיים ומקצועיים בממשלה (משרדי השיכון, האוצר, ממ"י פנים ומשפטים), במוסדות הענף ובחתך של חברות בניה ויזמים.

לפי הצורך נדאג לקבלת יעוץ משלים, בנקודות ספציפיות בתחום המשפטי והתכנוני בעיקר.

4. <u>לוח זמנים ותקציב נדרש</u>

העבודה בכללותה תושלם תוך 3 חודשים. יומצאו מספר דו"חות ביניים במהלך התקופה, במגמה לאפשר תחילת דיון בהצעות בעוד מועד.

תקציב נדרש - בהיקף של 500 שעות (לפי שעתון ממשלתי ותעריף לפי הדרגה העליונה). סכום זה כולל יעוץ משלים <u>ראשוני</u>, כאמור לעיל.

CONSULTING, PLANNING, REAL ESTATE MANAGEMENT

שמאות, תכנון, ניהול נכסים

ז. כ. למדידות והנדסה בע"מ
Z.C. SURVEYING & ENGINEERING Co. LTD.

ZEEV COHEN
LIC. SURVEYOR
REALESTATE VALUER
GEODETIC & CIVIL ENGINEER

JACOB COHEN
CIVIL ENGINEER (M.S.c.)
REALESTATE VALUER

ADY ZWICKEL
ECONOMIST (B.A.)
REALESTATE VALUER

זאב כהן
מודד מוסמך
שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי וגאודט

יעקב כהן
מהנדס אזרחי (M.Sc.)
שמאי מקרקעין

עדי צביקל
כלכלן (B.A.)
שמאי מקרקעין

פרופיל החברה

23, PROF. SHOR ST, TEL-AVIV 62961 TEL. 03-446146, 452611, 445001 62961 רח' פרופסור שור 23, תל־אביב

חברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ
שמאות מקרקעין
מדידות והנדסה אזרחית

Z.C SURVEYING & ENGINEERING CO.LTD
LAND VALUATION
SURVEYING CIVIL ENGINEERING

ת"א 62961 רח' פרופ' שור 23 טל.445001, 452611 TEL-AVIV 23 SHOR ST. PHONE
פקס: 446146 FAX:

11/5/89
591/23

א. <u>תאור החברה</u>

חברת .ז.כ. למדידות והנדסה פועלת מזה 20 שנה בתחום המקרקעין.

עובדי החברה המונים כ- 20 איש עוסקים בהערכת נכסים תוך בחינת ההיבטים המשפטיים, כלכליים, הנדסיים והנם בעלי ניסיון רב בתחום זה.

<u>מנהלי החברה</u>

<u>זאב כהן</u> -

שמאי מקרקעין, מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט, מודד מוסמך.

זאב כהן שימש כראש אגף שומה במשרד המשפטים וכשמאי ממשלתי הראשי בשנים 1980 - 1977. במסגרת נסיונו ביצע זאב כהן פעילויות כלכליות וציבוריות ומגוונות כגון:

- אירגון מערכת נכסי המדינה ביהודה ושומרון.
- יו"ר הוועדה למיכון ספרי הטאבו ומיכון נכסי מינהל מקרקעי ישראל.
- הערכת נכסי רשות הנמלים.
- אירגון והנחיה להערכת נכסי המדינה, צה"ל והסוכנות היהודית בכל סיני.
- יו"ר אגודת המודדים המוסמכים.
- נציג ישראל באירגון בינלאומי לשמאות F.I.G.
- מרצה באוניברסיטת ת"א - חוג לשמאות מקרקעין.

- מרצה מטעם משרד הפנים בפני פורום ראשי ערים וסגניהם ונבחרי ציבור בנושא התפתחות רישום מקרקעין במקביל למערכת הבנקאית,
- יעוץ לאוצר למינהל מקרקעי ישראל ולשר החקלאות ולמערכת חבטחון בנושאי מקרקעין.
- יועץ במועצה הארצית לתכנון ובניה.
- חבר ועדת ערר של מס שבח.
- ביצוע הערכות מקרקעין על פי מינויים של בתי משפט כולל בית המשפט העליון.
- חבר באירגונים בין לאומיים של שמאי מקרקעין (International real Estate Institute).

(F.I.G)

<u>מר יעקב כהן</u> -

מהנדס ושמאי מקרקעין

בשנת 1970 - הוסמך בתואר M.SC באוניברסיטת U.C.L.A ארה"ב.

משנת 1980 - ריכוז סקרים של נכסי רשויות מקומיות רבות, אירגון מערכות פיסקליות וצווי מיסים של רשויות מקומיות.

חבר וועת ערר של מס רכוש.

<u>עדי צביקל</u> -

כלכלן ושמאי מקרקעין.

1980 - 1978 לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים - הטכניון, ת"א. שמאי מקרקעין מוסמך, רשיון מס' 189.

1984 - בוגר כלכלה, אוניברסיטת ת"א חוג יחיד מורחב (חטיבה לימודים אורבניים).

חבר וועדת ערר למס רכוש וקרן פיצויים.

החל מ- 1980 עוסק בשמאות מקרקעין כמנהל בחברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ.

במסגרת עבודתו עוסק בתחומי שומה ויעוץ כלכלי לעיריות ולרשויות מקומיות.

הערכות לנושאי מיסוי ויעוץ שמאי וכלכלי לענין הכנת צוי מיסים עירוניים.

גביית ארנונה והטלת הוצאות פיתוח שטח בהתאם לחוק הרשויות המקומיות.

מבצע הערכות מקרקעין על פי מינויים של בתי משפט.

ב. <u>לקוחות ופעילויות</u>

בין הלקוחות והפעילויות של החברה ומנהליה ניתן לציין:

1. <u>רשויות מקומיות</u>

- אירגון וניהול ספרי נכסים עירוניים - (אשקלון, נס-ציונה, פרדס חנה, אילת).

- שומות נכסים בהקפים גדולים לצורכי מיסוי ותיכנון וארגון מערכת המיסוי (ת"א-יפו, ראשל"צ, חולון, בת-ים, נתניה, גבעתיים, אילת).

- סקר כל המבנים בערים (ראשל"צ, גבעתיים, נתניה, נס ציונה, בת ים, אשקלון וכו').

סקרי מקרקעין לצורכי מערכות שליטה בשיתוף עם החברה לאוטומציה מטעם מרכז השלטון המקומי.

- קיבוצים וישובים - יעוץ בנושאים פיסקליים ליישובים: סביון וכפר שמריהו, ולקיבוצים: עין גב, האון, מעגן, עין-גדי, רמת רחל, חולדה, גבעת השלושה, דברת, עין החורש, העוגן, משמר השרון, בארות יצחק, עינת, הגושרים וכו'.

2. <u>רשויות ממלכתיות</u>

רשות הנמלים	- יעוץ בהערכת נכסים ודמי שימוש ראויים. ייעוץ להפעלת נמל חתעלה באילת והמשמעויות הכלכליות.
רשות הגנים הלאומיים	- הערכת נכסים וייעוץ באתרים שונים.
רשות שדות התעופה	- סקר מבנים לאורך המסלול השקט וקווי הרעש והמועצה הארצית לתכנון ובניה.
משרד האוצר	- סקר נכסי המדינה וצה"ל בכל סיני - הסכם השלום עם מצרים. (על כך ניתנה תעודת הוקרה מטעם מנכ"ל האוצר). - יעוץ לענין פנויים בתל-מלחתא ודו"ח לועדת חוץ ובטחון.
רכבת ישראל	- הערכת נכסי רכבת ישראל לרשות הנמלים.
מועצת הכותנה	- הערכות נכסים.
משרד הבטחון וצה"ל	- הערכות שווי ונזקים, סקר מבני צה"ל.
המרכז החקלאי	- יעוץ והערכות נכסים ומפעלים.
מינהל מקרקעי ישראל	- סקר שימושי קרקע של 2 מליון דונם. - פרוייקט שליטה על מקרקעין.
האפוטרופוס הכללי	- יעוץ בניהול ופיתוח מקרקעין.

3. <u>חברות ציבוריות</u>

יכין	-	הערכת נכסים ומפעלים בכל חלקי הארץ.
מישנאל	-	הערכות שונות.
מבני תעשיה	-	הערכות לצורך דמי שימוש.
ישרוטל	-	שווי בתי המלון.
מלונות ים סוף	-	הערכות בתי מלון ונכסים.
מרכז הירידים	-	חקר שוק והערכות נכסים על בסיס כלכלי.
אתא	-	יעוץ לעניין שווי הנכסים למפרק.
דנקנר בע"מ	-	יעוץ סקרים ושמות.
רובינשטיין בע"מ	-	יעוץ ושומות.
משולם לוינשטיין בע"מ	-	יעוץ ושומות.
קריסטל בע"מ	-	יעוץ ושומות.

ג. <u>מערכות ואמצעים</u>

משרדי החברה ממוקמים בת"א, לחברה 17 עובדים קבועים. החברה מצוידת במערכות מחשב מתקדמות לאיסוף נתונים וניתוחם , הכוללות דיגיטייזר, תווינים, מכשירים פוטוגרמטריים אנליטיים, תוכנות אוטוקאד, מחוללי יישומים ותוכנות סטטיסטיות שונות.

פרופיל החברה

י.ש. יזמה היא חברה ליעוץ כלכלי ועסקי המתמחה בכמה נושאים:

- פרויקטים יזומים בתחומי הבניה, הנדל"ן, תיירות ופיתוח עירוני (כלכלה אורבנית וכלכלת-בניה).
- תכניות עסקיות ליזמים (Business plan) תכנון איסטרטגי ותכניות הבראה לחברות, עיריות ומפעלי תעשיה.
- פיתוח ויישום כלים ניהוליים ו"מערכות תומכות החלטה" ממוחשבות (למשל: להכנת מכרזים ותהליכי מו"מ).
- ניתוח, איפיון והקמה של מערכות תמחירי תכנון- חקצוב ובקרה.
- סקרי שוק וסקרים ענפיים.

על לקוחות החברה נמנים גופים ומוסדות מהסקטור הפרטי והציבורי כאחד.
בסגל העובדים של החברה - כלכלנים ומהנדסי בניה.
בעבודות מורכבות אנו מציעים, לפי הצורך, שרותי ניהול פרויקט וצוות בין תחומי, בשילוב גורמים מיקצועיים נוספים הקשורים עמנו בתחומים, כגון: הנדסה אזרחית, תכנון ערים, שמאות מקרקעין ויעוץ משפטי ופיסקלי.

מנהלי החברה:

שלמה בלוזר (MBA-מערכות מידע), לשעבר מנהל מחלקת מערכות מידע כלכליות ופיננסיות בקונצרן בניה גדול, אחראי על תחום מערכות תומכות החלטה -DSS. (שותף לשעבר בחברת היעוץ אופקים בע"מ).

ישראל קורץ (MBA-שיווק), לשעבר מרכז בכיר באגף התקציבים של משרד האוצר, דירקטור בחברות ממשלתיות ומנהל מחלקה בקונצרן בניה גדול. בוגר מכון ההשתלמויות של קרן המטבע העולמית בוושינגטון. (שותף לשעבר בחברת היעוץ "אופקים" בע"מ).

רח' תרצה 24, רמת-גן, טל. 03-746688, 5744548, פקס 03-5716571

בצוות זה מגולם שילוב ייחודי של ידע וניסיון כלכלי עשיר ומגוון אשר נרכש בתפקידי ניהול בכירים, עם יכולת הקמה ושימוש במערכות ממוחשבות מתקדמות. (תקציר קורות חיים של שני המנהלים, נא ראה בנספח המצ"ב).

י.ש. יזמה משלבת מקצועיות, תיחכום וחזית רחבה של צוות בין תחומי, יחד עם גישה אישית, אחריות ישירה ותשומת הלב הממוקדת של היועץ העצמאי.

ב"י.ש. יזמה" אנחנו עובדים איתך !

בין העבודות הנבחרות שבוצעו על ידינו בשנים 87-1990 ניתן למנות*:

- הכנת מיכרז למפעל אזורי למחזור פסולת מוצקה בגוש דן - בחיריה (עבור חברת פז בע"מ).

- פרוגרמה שיווקית וכלכלית למרכז בינ"ל לתערוכות סחר וכנסים, בגני התערוכה בת"א (עבור החברה העירונית ועיריית ת"א).

- סקר "קבלנים בונים ועמדותיהם" (עבור משרד הבנוי והשיכון).

- מכרזים לבניה מתועשת - יעוץ כלכלי-הנדסי (למשב"ש).

- נתוח כלכלי של ענף האלקטרוניקה בישראל (עבור בל"ל).

- סקר פיסי ומאגר נתונים ממוחשב של בתי"ח ממשלתיים (למשרד הבריאות).

- מערכת תמחיר ותקציב לתחזוקת בתי"ח (עבור משרד הבריאות).

רח' תרצה 24, רמת-גן, טל. 03-746688, 5744548, פקס 03-5716571

- סל שירותים" כשיטת תקצוב עירונית (עבור אגוד הגזברים של הרשויות המקומיות ומפעל הפיס).

- תכנית פיתוח והקמת חברה כלכלית - עבור מו"א גלבוע ועיריית יבנה.

- סקר שוק הבניה באשדוד ובנתניה (בהקשר לקליטת העליה).

- סקרי שוק בנושא כ"א ותשומות בניה ופתרונות דיור זמני (בהקשר לקליטת העליה).

- VIMI 17-תכנית עסקית של סדרת מוצרי מזון חדשניים ליצוא (עבור קבוצת PSF - International Marketing).

- "קונסטרקט" - תוכנת - מדף לבדיקה ותכנון כספי של פרוייקטים יזומים בבניה ונדל"ן.

- יעוץ כלכלי שוטף - למשרד הבנוי והשיכון, לאגף התכנון של משרד הבריאות, למרכז הירידים בת"א וליזמים פרטיים (מהארץ ומחו"ל).

(רשימת עבודות ולקוחות נבחרים נא ראה בנספח המצ"ב).

---

* - עבודות בביצוע המנהלים, הן במסגרת חברת אופקים בע"מ (עד 1989) והן במסגרת חברת י.ש. יזמה.

אוגוסט 1990

רשימת פרויקטים נבחרים שבוצעו בשנים 1987-90 (*)

א. הכנת מיכרזים כוללים ופרויקטים בשיטת TURN KEY PROJECT

1. הכנת תכנית עסקית למפעל אזורי למיחזור פסולת מוצקה באזור גוש דן (חיריה) - עבור חברת "פז" בע"מ, לקראת מכרז שהוצא ע"י איגוד הערים.
2. פרויקט ממילא בי-ם - הכנת תכנית עסקית לפרויקט וריכוז צוות הכנת המכרז הבינ"ל - עבור אזורים בע"מ וקבוצת משקיעים מארה"ב.
3. פרויקט המרינה בהרצליה - בדיקה והתכנות ראשונית עבור חב' אזורים בע"מ.
4. מרכז שלום בת"א - סקר ישימות מוקדם, עבור קבוצת יזמים מארה"ב.

ב. סקרי התכנות (FEASIBILITY STUDY) ופרוגרמות עסקיות

1. פרוגרמה שיווקית-כלכלית במסגרת תכנית אב של מרכז הירידים והקונגרסים הבינ"ל, בגני התערוכה בת"א - מטעם חברת מרכז הירידים ועירית ת"א.
2. הכנת תכנית עסקית ופרוספקט ליזמים - למרכז בידור,ספורט ומסחר בחולון, עבור החברה העירונית לניהול ואחזקה.
3. סקר התכנות ופרוגרמה להקמת בית אבות (דיור מוגן) בחולון - עבור החברה לניהול ואחזקה (חולון).
4. סקר שוק ובדיקת פרוגרמה של פרויקט בניה בפ"ת ובחדרה - עבור קבלנים פרטיים ויזמים.

---

* עבודות בבצוע המנהלים במסגרת חברת "אופקים" ובמסגרת חברת "י.ש. יזמה"

5. פרויקט מרכז עירוני לספורט בילוי ונופש בנתניה ("ספורטק") - סקר היתכנות כולל פרוספקט ליזמים - עבור עירית נתניה.

6. הקמת פרויקט של סקי מים בחוף העירוני בטבריה - עבור החברה הכלכלית ועירית טבריה.

7. בדיקת התכנות עסקית של תכנית למלונאות ולצרכים עירוניים בחוף ה"דולפינריום" לשעבר ביפו-ת"א - עבור משקיעים מחו"ל.

8. נתוח כלכלי-אורבני של שמושי קרקע למתחם בניה חדש ברמת-השרון - עבור המועצה המקומית.

9. סקר שוק והכנת פרוגרמה למיתחם בניה מסחרי בכניסה לחולון - עבור יזם פרטי.

10. סקר שוק ובדיקת פרוגרמה למתחם בניה למגורים, מסחר ומשרדים בגבעתיים - עבור יזם פרטי.

11. יעוץ להכנת פרוגרמה של פרויקט בניה בת"א-עבור חב' קחטן.

12. סקר שוק ובדיקת פרוגרמה רב שנתית לבניה ופתוח מקרקעין באשדוד-עבור כלל תעשיות.

13. סקר שוק ובדיקת היתכנות של מלון דירות באשדוד - עבור יזם אמריקני.

14. סקר שוק והכנת פרוגרמה לפארק נחל חדרה-מטעם רשות הגנים/קק"ל.

ג. תכנון איסטרטגי ותכניות פיתוח - פיתוח אורבני

1. הכנת תכנית עסקית והכנת פרויקטים ליזמים, כחלק מצוות התכנון של מע"ר ראשל"צ - עבור עירית ראשל"צ.

2. תכנית פיתוח כלכלית לאור עקיבא - השתתפות בצוות לתכנון איסטרטגי, מטעם משרד הפנים.

3. עירית רמת-גן - הקמת רשות לתאגידים ועמותות עירוניים ותקנון - עבור עירית ר"ג.

4. תכנית לפתוח התיירות והקמת חב' כלכלית - עבור מו"א גלבוע.

5. תכנית פיתוח והקמת חב' כלכלית - עבור עיריית יבנה.

6. שתוף פעולה מוניציפלי באזור גוש דן - עבור מועצות מקומיות.

ד. סקרים ענפיים וסקרי-שוק

1. "סקר קבלנים בונים ועמדותיהם" וניתוח נושאי מפתח בענף הבניה והתשתית - עבור משרד הבנוי והשכון.

2. נתוח כלכלי של ענף התעשיה האלקטרונית בישראל - עבור בנק לאומי לישראל.

3. השפעת ה"אינתיפאדה" על התפוקה בענף הבניה - עבור המוסד המאוחד לענף הבניה.

4. סקר פתרונות דיור זמני (לקליטת עליה) - עבור משרד הבנוי והשיכון.

5. סקר תשומות וכ"א בענף הבניה-עבור משרד הבינוי והשיכון.

6. סקר פיסי ומאגר נכסים ממוחשב של בתי"ח ממשלתיים, עבור משרד הבריאות.

7. סקר צרכי מסחר בירושלים (במסגרת פרויקט ממילא).

8. סקר רשתות שיווק ארציות (במסגרת פרויקט ממילא).

9. סקר שוק אולמות ומתקני בידור באזור המרכז (במסגרת הכנת פרוגרמה למרכז הקונגרסים הישראלי בת"א).

10. סקר שוק תערוכות וירידים בארץ ובחו"ל (במסגרת הכנת פרוגרמה למרכז הירידים בת"א).

11. סקר שוק בתי אבות ודיור מוגן בישראל - עבור גוף ציבורי.

12. סקר שוק חומרי איטום - לחברת אלדמע.

13. סקר שימושי קרקע למסחר ומשרדים בגוש דן - עבור קבוצת משקיעים מארה"ב.

14. סקר אתרים לבניה נמוכה במישור החוף - עבור קבוצת משקיעים מארה"ב.

15. סקר שוק למסחר ומשרדים בחולון- עבור יזם פרטי.

16. סקר שוק הבניה והמקרקעין באשדוד (בהקשר לקליטת עליה)-לקבוצת "כלל".

17. סקר שוק הבניה והמקרקעין בנתניה (בהקשר לקליטת עליה)-לחברת בניה.

18. סקר שוק בענף מרוצי סוסים - היפודרומים - בישראל (למו"א גלבוע).

19. סקר שוק-פרויקט "מרכז סחר ומידע עסקי" (במסגרת הפרוגרמה של מרכז הירידים בת"א).

20. המרינה בהרצליה - סקר שוק למגורי נופש.

21. קאנטרי-קלאב בבת-ים-יעוץ שיווקי (לסקר צרכנים)-עבור חב' עירונית.

ה. תיכנון ותקצוב, בדיקות טכנו-כלכליות

1. מודלים לבנית תקציבי אחזקה עירוניים (כבישים ותאורה), עבור איגוד הגזברים של הרשויות המקומיות.

2. "סל-שירותים כשיטת תקצוב עירונית" - קרן מחקרים מוניציפליים.

3. מערכת תמחיר ותקציב לתחזוקת בתי-חולים - עבור משרד הבריאות.

4. נתוח חלופות למערכת אנרגיה וחימום - עבור ביה"ח הממשלתי "הלל יפה" בחדרה.

5. הצעת חוק מכר דירות (תיקון)-ניתוח הנדסי-כלכלי (מטעם התאחדות הקבלנים והבונים).

ו. BUSINESS PLAN של חברות ופרויקטים

1. בדיקת כדאיות ופרוספקט ליזמים להקמת מפעל ליצור נייר (ממוחזר) עבור בראון תעשיות נייר בע"מ.

2. VIMI 17 - BUSINESS PLAN של סדרת מוצרי מזון חדשניים ליצוא, עבור חברת PSF - INTERNATIONAL MARKETING.

3. "אירגונים" - תכנית עסקית לחברה להכשרת מנהלים ואוגדני ניהול.

4. תכנית עסקית להקמת מפעל לבניה מודולרית - עבור קבוצת משקיעים פרטית.

ז. בדיקה ארגונית וסקר צרכי מיחשוב

1. סקר צרכים במסגרת תכנית אב למחשוב אגף התכנון ובינוי במשרד הבריאות.

2. בחינה איסטרטגית ואירגונית של אגף התכנון ובינוי במשרד הבריאות.

3. חברת קי.בי.עי. - אשדוד בע"מ - בדיקה כלכלית וארגונית (מטעם הבעלים).

4. תכנון איסטרטגי וכלכלי של לשכת שרות ומיחשוב-עבור החברה לאוטומציה.

ח. שרותים כלכליים יזום וניהול פרויקטים

1. סקר אתרים וסיוע בהקמת מערך שרותים ארצי עבור חב' השקעות ציבורית.

2. בדיקת התאמה (תכנונית ושיווקית) של אתר לשכונת מגורים על חוף הים - עבור חברת בניה אמריקאית.

3. בדיקת השלכות כלכליות ואקולוגיות של מערכת דרכים מטרופוליטנית - עבור קבוצה פרטית.

4. מינהלת בתים מוכנים-יעוץ כלכלי-הנדסי למשרד הבינוי והשיכון.

5. תערוכת הבניה ומונקס - יעוץ ותכנון שיווקי (למרכז הירידים).

6. הרצאות בנושא יזום פרויקטים בבניה (א.א.א.)

7. תחשיבים פיננסיים שונים - לאנשי עסקים, בוררויות, שמאים, יעוץ פיננסי (השקעות) וכיוצ"ב.

8. יצוג וטיפול מינהלי כלפי רשויות ממשלתיות ועירוניות (למשקיעים ישראלים וזרים).

9. יזום וניהול פרויקטים.

ט. תוכנות וישומים ממוחשבים ל"תמיכת החלטות" עסקיות

1. "קונסטרקט" - פיתוח ושווק תוכנה (תוכנת מדף) לבדיקה ותכנון כספי של פרויקטים יזומים בבניה ונדל"ן.

2. מודל ממוחשב לכלכלת - תחבורה (כבישים).

רשימת לקוחות נבחרים

1. משרד הבינוי והשיכון.
2. משרד הבריאות.
3. משרד הפנים.
4. המוסד המאוחד לענף הבניה והתאחדות הקבלנים והבונים.
5. חברת פז בע"מ.
6. חברת אזורים בע"מ.
7. עירית ת"א.
8. חברת מרכז הירידים בע"מ.
9. עירית נתניה.
10. עירית ראשל"צ.
11. עירית ר"ג.
12. חברה כלכלית - עירית טבריה.
13. אגוד הגזברים של הרשויות המקומיות.
14. החברה לניהול ואחזקה - עירית חולון.
15. מועצה מקומית רמת השרון.
16. מו"א גלבוע.
17. עירייית יבנה
18. DATA QUEST - ישראל.
19. בנק לאומי לישראל.
20. מפעל הפיס.
21. GA/PARTNERS CO., וושינגטון די.סי.
22. PSF - INTERNATIONAL MARKETING גרמניה.
23. דנקנר השקעות.
24. חברת ארגונים בע"מ.
25. קבוצת י. בוכמן.

26. חברת "אחרלות" בע"מ

27. כלל-תעשיות בע"מ

28. ארה"ב - HOMESTEAD BUILDING CO.

29. ארה"ב - KPMG - Peat Marwick co.

30. רשות הגנים

31. מועצה מקומית סביון

32. חברת אלדמע

33. החברה לחוף בת-ים

34. חברת מליבו (ישראל)

35. החברה לאוטומציה של השלטון המקומי

36. מועצה מקומית נוה אפרים

37. חברת קחטן

38. האגודה להנדסה אזרחית (א.א.א.)

- בנקים, חברות פרטיות, משקיעים, לשכות ליעוץ פיננסי, קבלנים וזמים שונים.

קורות חיים

שלמה בלוזר

יליד 1957 - ישראל.

נשוי + 1 - מתגורר בתל-אביב.

1981 - B.A כלכלה ומנהל עסקים - אוניברסיטת בן-גוריון בנגב (גמר בהצטיינות).

1985 - M.B.A מנהל עסקים - אוניברסיטת תל-אביב.
תחומי התמחות: מערכות מידע ושיווק.

1980-1981 - יחידת המחשב בנק כללי לישראל בע"מ.

1982-1987 - סולל בונה בע"מ - מנהל באגף כלכלה של הקונצרן.
תחומי התמחות:
- פיתוח ויישום מערכות תומכות החלטה ממוחשבות.
- פיתוח ויישום מערכות בקרה ותקציב ממוחשבות.
- פיתוח מערכות ממוחשבות לבדיקת פרויקטים וחלופות מימון.
- ניתוח והערכת כדאיות של פרויקטים.

1987-1989 "אופקים" בע"מ - שותף ומנהל.

מ- 1989 "י.ש. יזמה" - שותף ומנהל.

רח' תרצה 24, רמת-גן, טל. 5744548, 03-746688, פקס 03-5716571

ישראל קורץ

1970-1982 - כלכלן בכיר (מרכז צוות) במסגרת אגף התקציבים של משרד האוצר.

בין התפקידים:

* רפרנט של מע"צ (משרד הבינוי והשיכון) וכבישים.
* רפרנט של מינהל מקרקעי ישראל.
* מרכז צוות תכנון אזורי.
* מרכז צוות רשויות מקומיות.
* חבר קבוע במועצה הארצית לתכנון ובניה.
* נציג האוצר בועדות שרים, ועדות פרלמנטריות וצוותים בינמשרדיים (למשל בועדת המנכ"לים לתכנון ההיערכות החדשה בנגב).
* דירקטור בחברות ממשלתיות ("קרתא", "ערים", מקורות - בינוי ופיתוח, ק.ב.ע - אשדוד).
* ניהול מו"מ כלכלי עם גורמי חוץ (דיווח מקרו-כלכלי לקרן המטבע הבינ"ל, השתתפות במו"מ ובמעקב עם משלחות הבנק העולמי בנושא מלווה הכבישים לישראל).
* השתתפות בקונגרסים וועידות בחו"ל .

1982-1987 - מנהל מחלקה באגף הכלכלה והפתוח בקונצרן סולל בונה, בין התפקידים:

* אחראי לפרויקטים יזומים (בתעשיה ופרויקטים "לאומיים").
* אחראי לתכנית העבודה של הקונצרן.
* אחראי לקשר עם גורמי חוץ (בנק ישראל, למ"ס, משב"ש).

מ-1987 - "אופקים" בע"מ - שותף ומנהל.

מ-1989 - "י.ש. יזמה" - שותף ומנהל.

השכלה: - B.A בכלכלה ומדע המדינה - האוניברסיטה העברית בי-ם.

- מוסמך למינהל עסקים (שיווק) - האוניברסיטה העברית בי-ם.
- בוגר קורס "FINANCIAL ANALYSIS AND POLICY" בוושינגטון ארה"ב, מטעם קרן המטבע העולמית (1977).

רח' תרצה 24, רמת-גן, טל. 03-746688, 5744548, פקס 03-5716571

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: המנהל הכללי, מר עמיקם אורבן

התאריך:

מאת: רחל הלוי, מנהלת המרכז לחינוך

תיק מס':

הנדון: חולה דלת שלו מבוגר מוגבלת כלכלית (בר' שינון)

סימוכין:

שלום רב,

מבוגר עבודה שהוכרה ע' בר' שינון, העסקה במדינת סינגל בארגון רשת הבבוישע הרבוים, לאורגון בועלף בכלל ועם בוא אלי הוא הגיבלע בפרט.

אני מבינה לפנמינו להשמיע בעמדו (גם בנושא שחרור קרקעות וכו').

לבבי

רחל

אלמה

לכ-10

ל 10

מדף 1010

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ד' בחשון תשנ"א
23 באוקטובר 1990

אל: מר עמיקם אורן - המנהל הכללי

מאת: רחל הולנדר - מנהלת המרכז למידע ולניתוח כלכלי

שלום רב,

הנדון: גרפים - התחלות בניה עירונית (ציבורית ופרטית)

א. לבקשתך, מצו"ב מספר גרפים, העוסקים בהיקפי התחלות בניה עירונית, פרטית וציבורית (סה"כ ולפי מחוזות); בבקשות להיתרי בניה; שיווק מלט; התחלות בניה מול היקפי עליה לאורך זמן; מכירת דירות ע"י 9 החברות הגדולות וכן שינויים במדדים שונים- השוואה חודשית.(הנתונים הופקו בתוכנת לוטוס).

ב. ניתן, כמובן, להפיק גרפים רבים נוספים ומגוונים, בהתאם לצורך.

ג. הסברים לגרפים

1. נתוני עליה מול התחלות בניה

ניתן לראות שקיים קשר הדוק בין היקפי העליה לבין מספר התחלות הבניה במשק. המגמות דומות. גידול במספר העולים מביא לגידול במספר התחלות הבניה.

2. היקף שיווק מלט - נתונים מצטברים (השוואה בין 1990 ל - 1989)

החל ממאי 1990, ניתן להבחין בקצב הולך וגובר של היקף שיווק המלט ובולט הגידול בהשוואה לשנה קודמת.

3. התחלות בניה עירונית ציבורית - נתונים חודשיים. (השוואה בין 1990 ל - 1989; סה"כ ולפי מחוזות).

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

מהגרף בולט הגידול שחל במספר התחלות הבניה בחודש מרץ 1990 (יחסית לחודשים אחרים ויחסית לחודש המקביל שנה קודמת).

גידול נוסף במספר התחלות הבניה הציבורית החל בחודש יוני 1990.

חשוב להעיר שאין ניכר גידול בקצב התחלות הבניה בחודשים יוני - ספטמבר 1990 (הקצב החודשי בחודשים אלה נע סביב 1550 יחידות דיור).

גרפים 3 א' - 3 ה' מציגים אותה השוואה לכל אחד מהמחוזות בנפרד (יש לשים לב שקנה המידה המודד את מספר הדירות שונה בין גרף לגרף, כך שחשוב להתיחס למספרים המוחלטים בכל גרף).

הערה: בדו"ח הנוכחי בוצע תיקון רטרואקטיבי למספר התחלות הבניה באוגוסט 1990 מאחר ונכללו בחודש זה גם נתונים המתיחסים לראשית ספטמבר 1990 (התיקון הפחית את מספר ההתחלות באוגוסט והגדיל את אלו של ספטמבר 1990).

4. התחלות בניה עירונית ציבורית - נתונים מצטברים.

כמו סעיף 3 אלא שהגרפים מציגים נתונים מצטברים (סה"כ ולפי מחוזות).

5. התפלגות התחלות בניה לפי מחוזות (פאי) - השואה בין 1989 ל - 1990.

בולט משקלם הגבוה, יחסית, של המחוזות הפריפריאליים - הנגב והגליל - בהתחלות הבניה של 1990 בהשואה ל - 1989. ובמקביל צמצום (יחסי) במשקל ההתחלות במחוז המרכז ובמחוז ירושלים.

משקל ההתחלות במחוז מרכז ירד מ - 40% ב- 1989 ל - 22% ב - 1990. משקל ההתחלות במחוז הנגב עלה מ - 8% ב - 1989 ל - 22% ב - 1990 ושל מחוז גליל מ - 4% ב- 1989 ל - 15% ב - 1990.

משקלו היחסי של מחוז ירושלים פחת מ - 39% ב - 1989 ל - 29% ב - 1990.

6. בקשות להיתרי בניה פרטית ב - 24 ערים גדולות לפי שנים.

7. בקשות להיתרי בניה פרטית ב- 24 ערים גדולות לפי רבעונים.

8. התחלות בניה פרטית ב - 24 ערים גדולות, לפי שנים.

9. התחלות בניה פרטית ב - 24 ערים גדולות, לפי רבעונים.

10. מכירת דירות ע"י 9 החברות הגדולות

בעוד שבפברואר 1990 החלה מגמה של גידול בהיקף מכירת הדירות ע"י 9 החברות הגדולות, יחסית לחודש המקביל בשנה קודמת - הרי שמיולי 1990 התהפכה המגמה; החלה ירידה בהיקף מכירת הדירות הן בהשוואה לחודשים קודמים השנה והן בהשוואה לחודשים מקבילים בשנה קודמת.

11. השוואת השינויים ב - 12 חודשים אחרונים במדדים שונים:

מדד המחירים לצרכן; מדד תשומות בניה; מדד מחירי דיור ומדד שכר הדירה (של הלמ"ס).

הנתונים הינם מצטברים. ניתן להסיק מהנתונים ל -9/90 כי שיעור עלית מדד מחירי הדיור ב - 12 החודשים האחרונים עלה על 40% בעוד שמדד תשומות הבניה למגורים עלה רק בכ - 15% ומדד המחירים לצרכן - בכ - 18%. ההפרש הינו בעצם רנטה עבור הקרקע. (דהיינו, משקף בעיקר את עודפי הביקוש בענף).

ד. בכוונתי להשוות את נתוני התחלות הבניה הציבורית עם נתונים נוספים כגון: סה"כ בניה מתוכננת לפי הפרוגרמה; הקצאות לקבלנים; מספר יח"ד שבתכנון ועוד.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

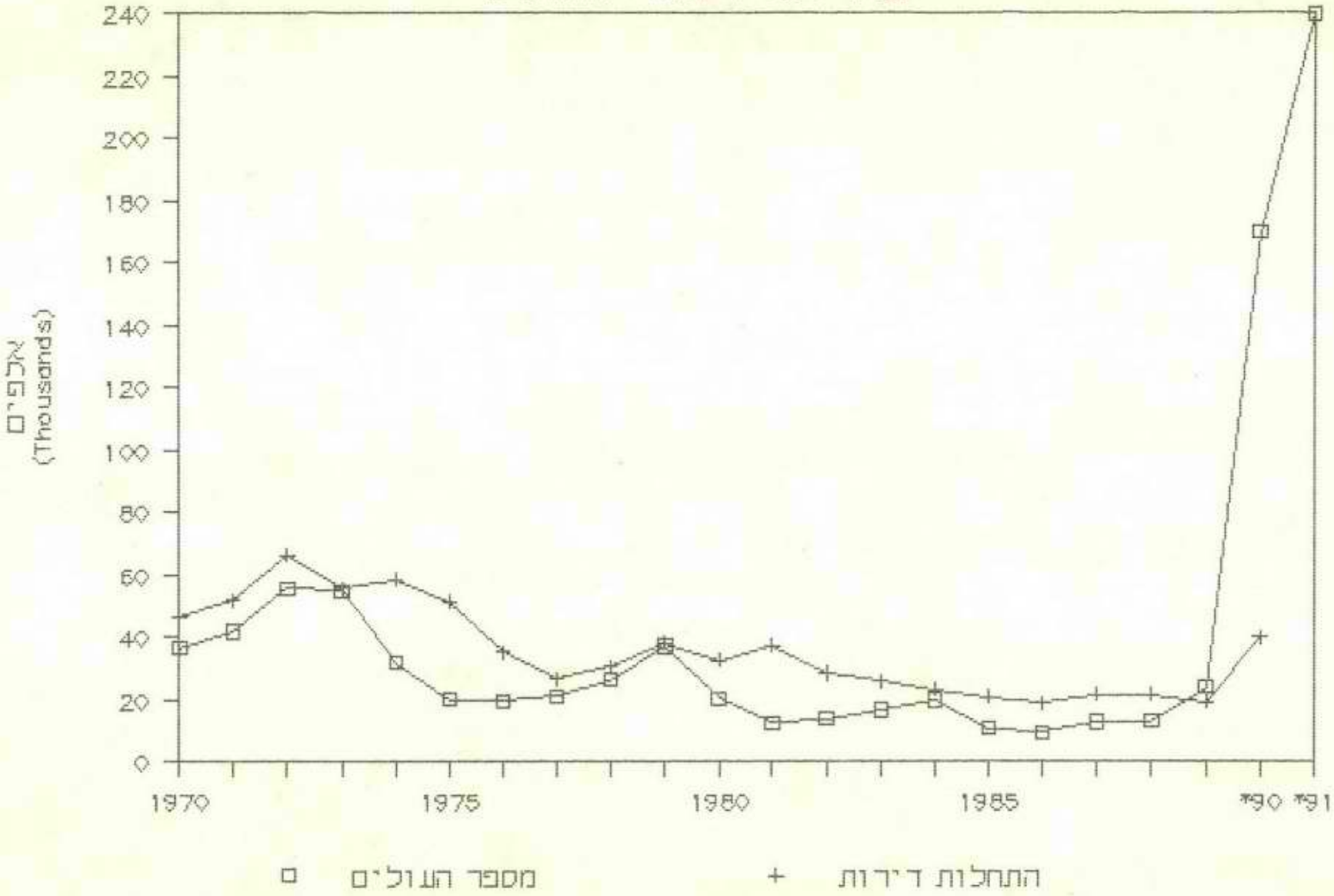
רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277211

(1)

השוואת נתוני עליה מול התחלות בניה

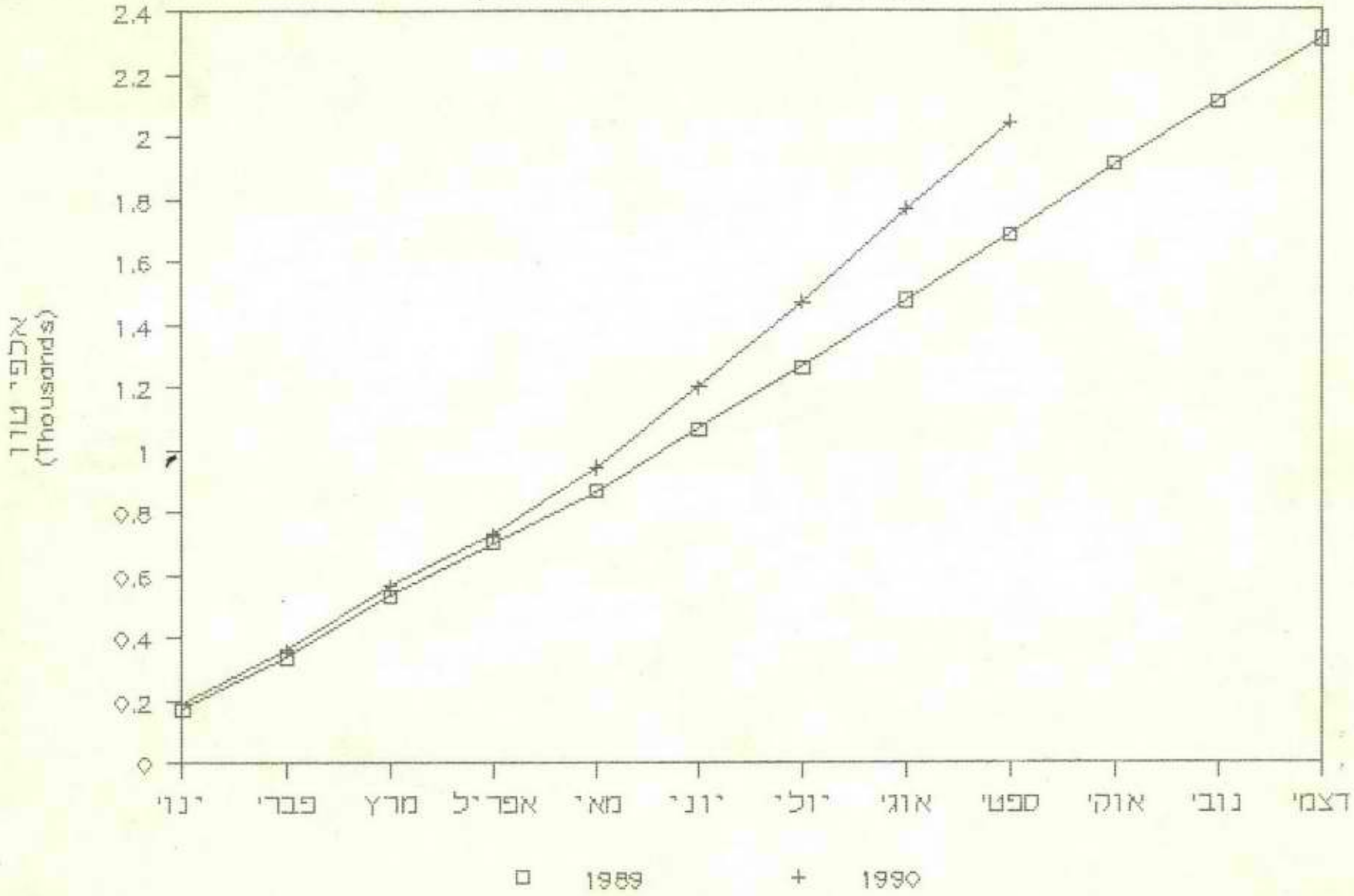
נתוני 1990 1-1991 - אומדנים



(2)

שיווק מכס מיצור מקומי

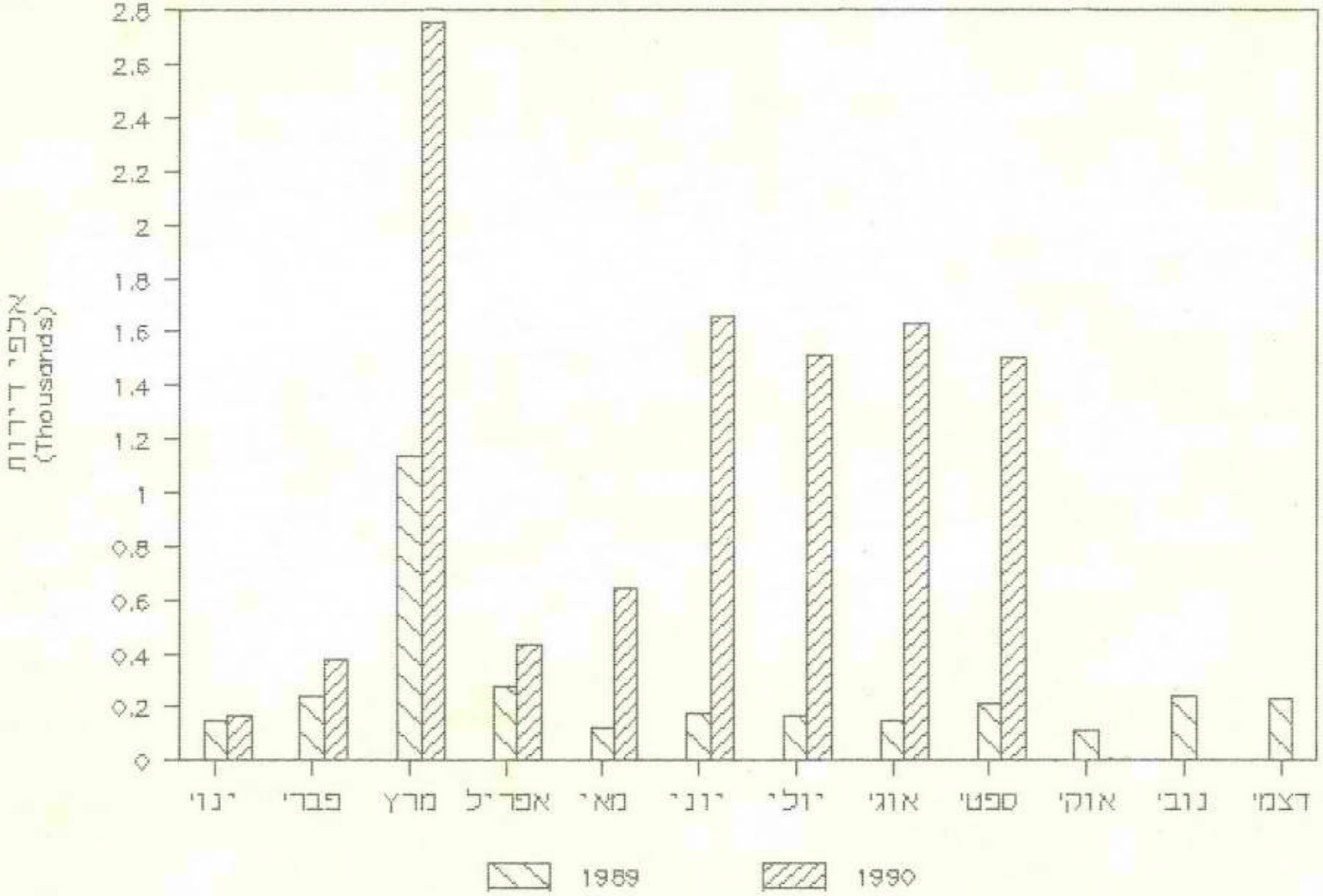
1989 מול 1990 (נתונים מצטברים)



(3)

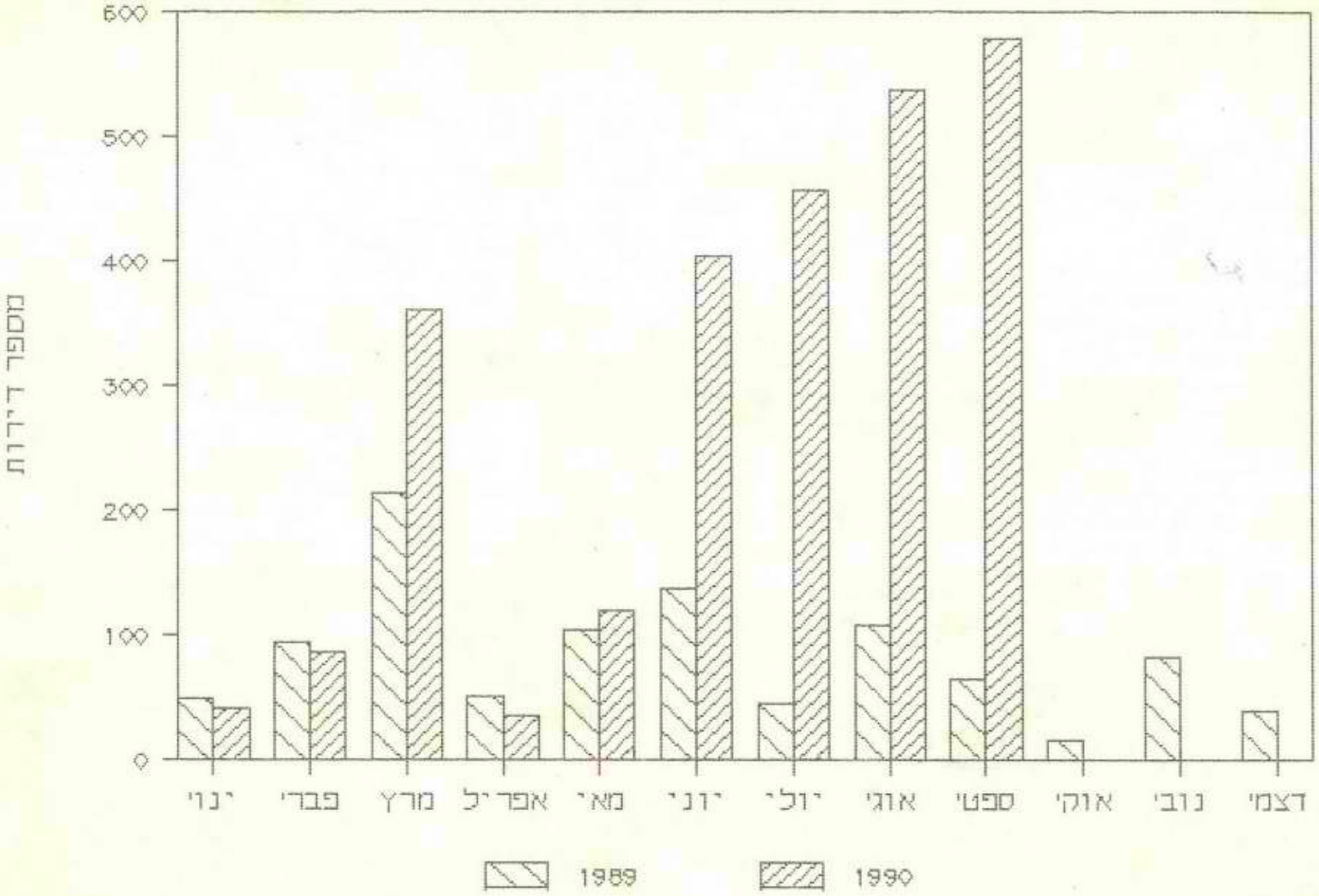
סה"כ התחלות בניה עירונית ציבורית

1989 מול 1990



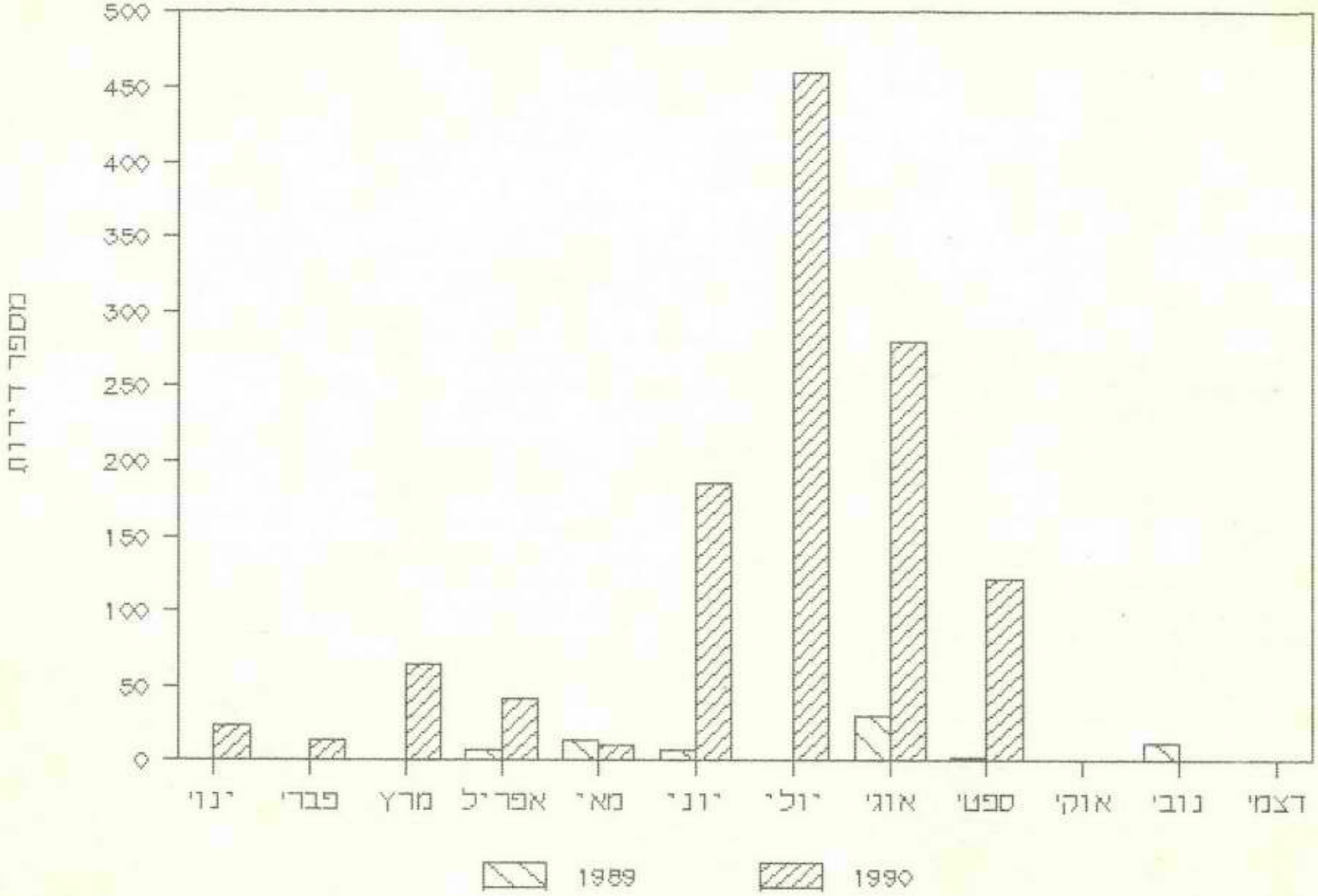
התחלות בניה עירונית ציבורית – מחוז י–ם

1989 מול 1990



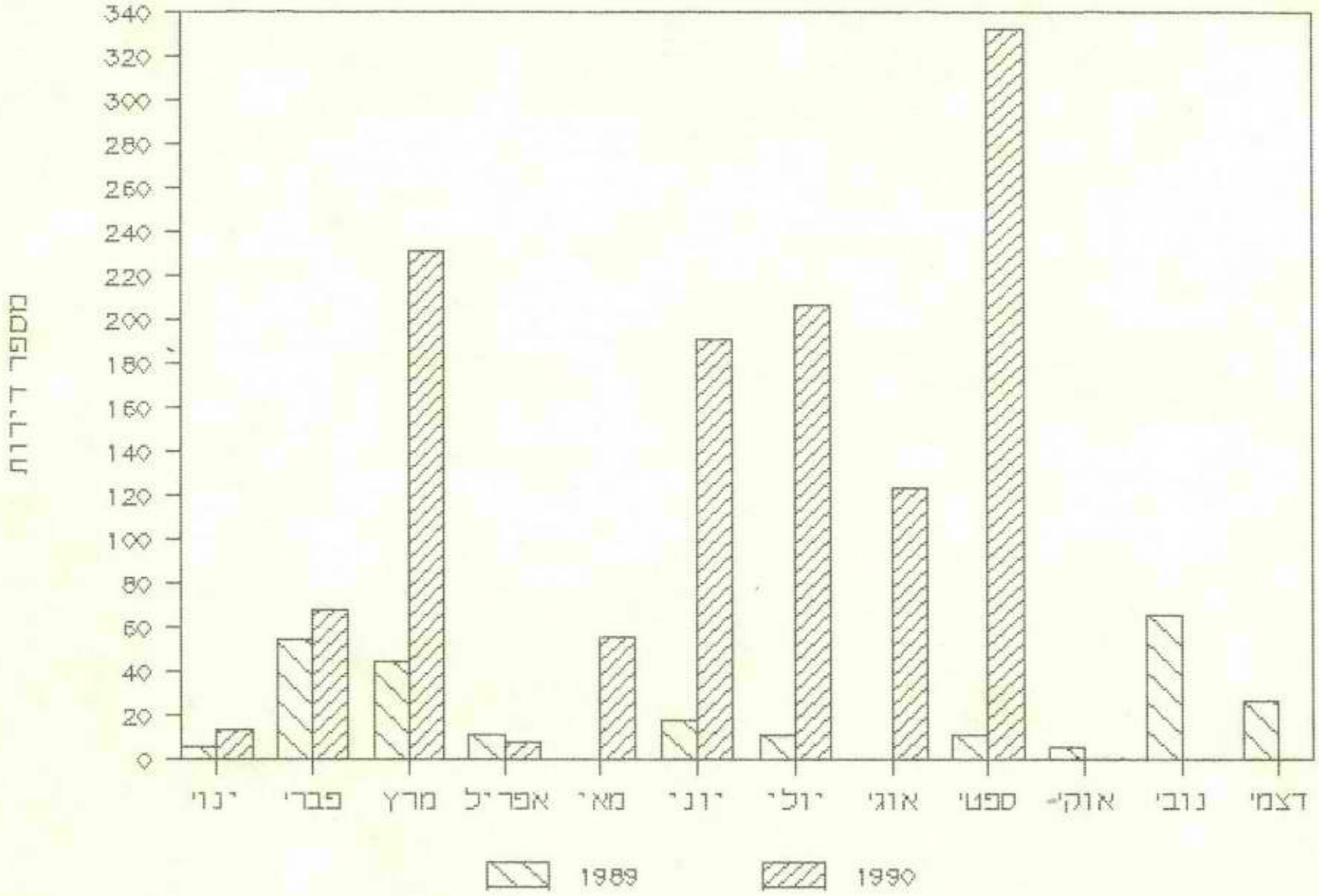
התחלות בניה עירונית ציבורית-מחוז גליל

1989 מול 1990



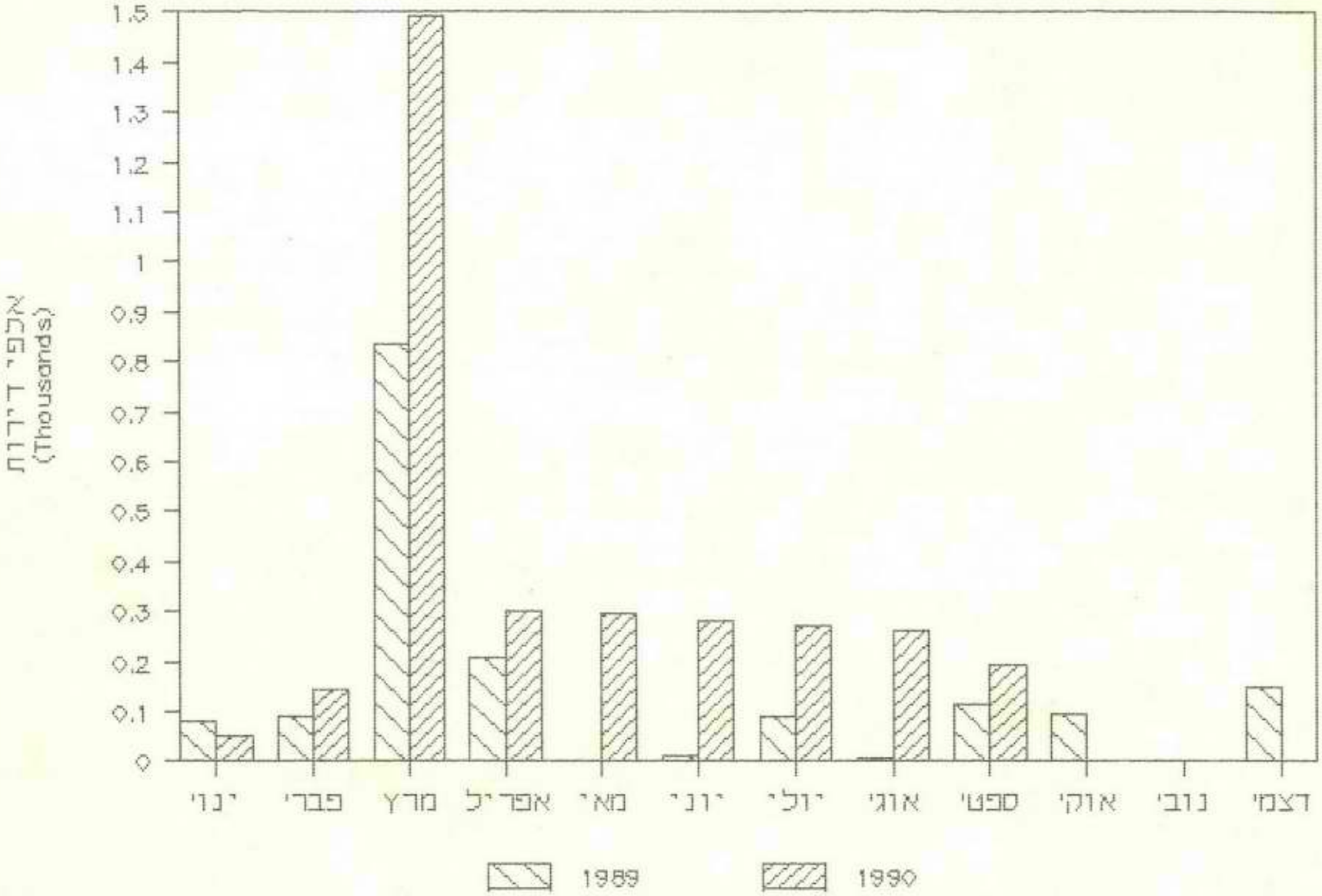
התחלות בניה עירונית ציבורית-מחוז חיפה

1989 מול 1990



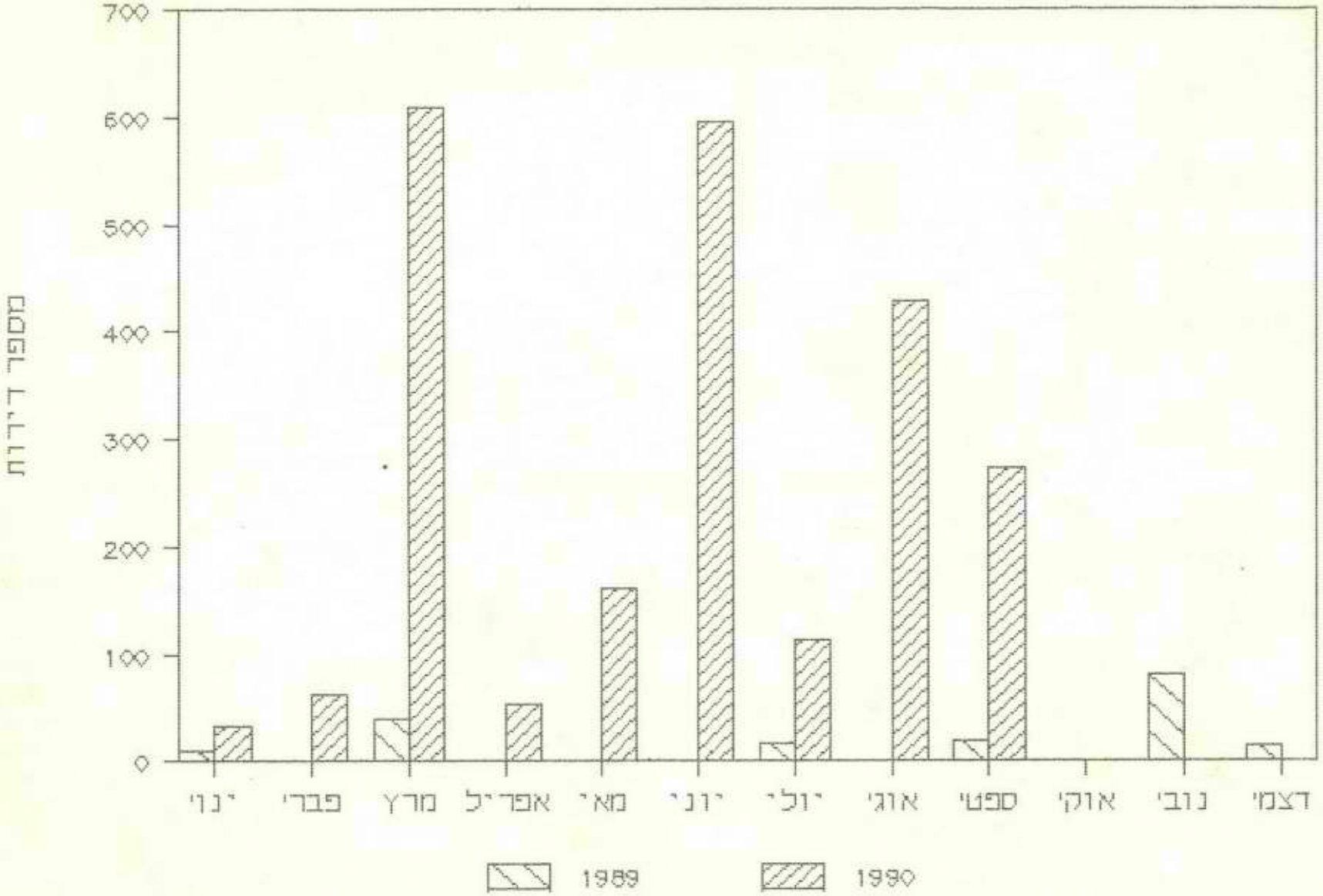
התחלות בניה עירונית ציבורית-מחוז מרכז

1989 מול 1990



התחלות בניה עירונית ציבורית-מחוז הנגב

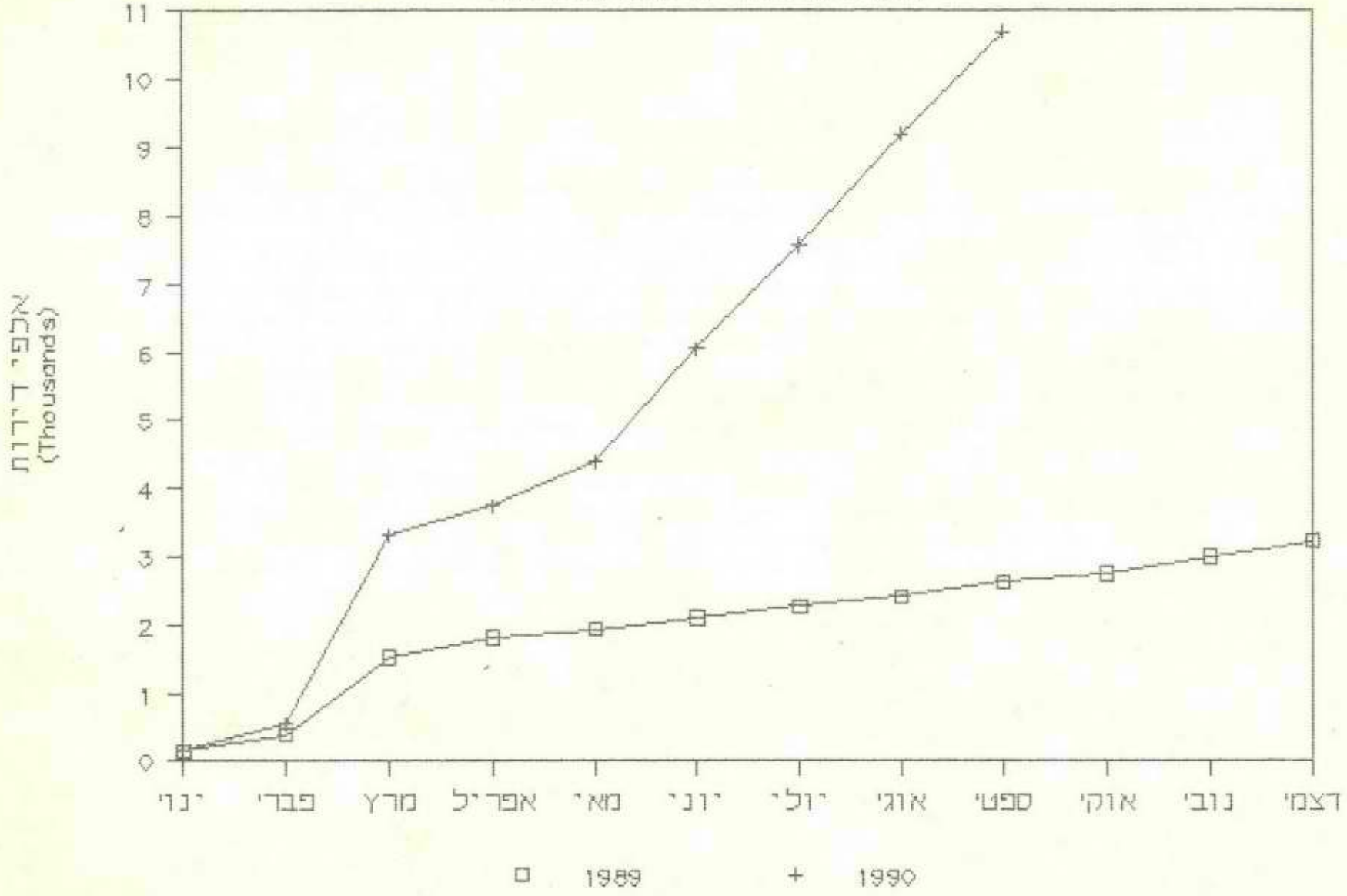
1989 מול 1990



(4)

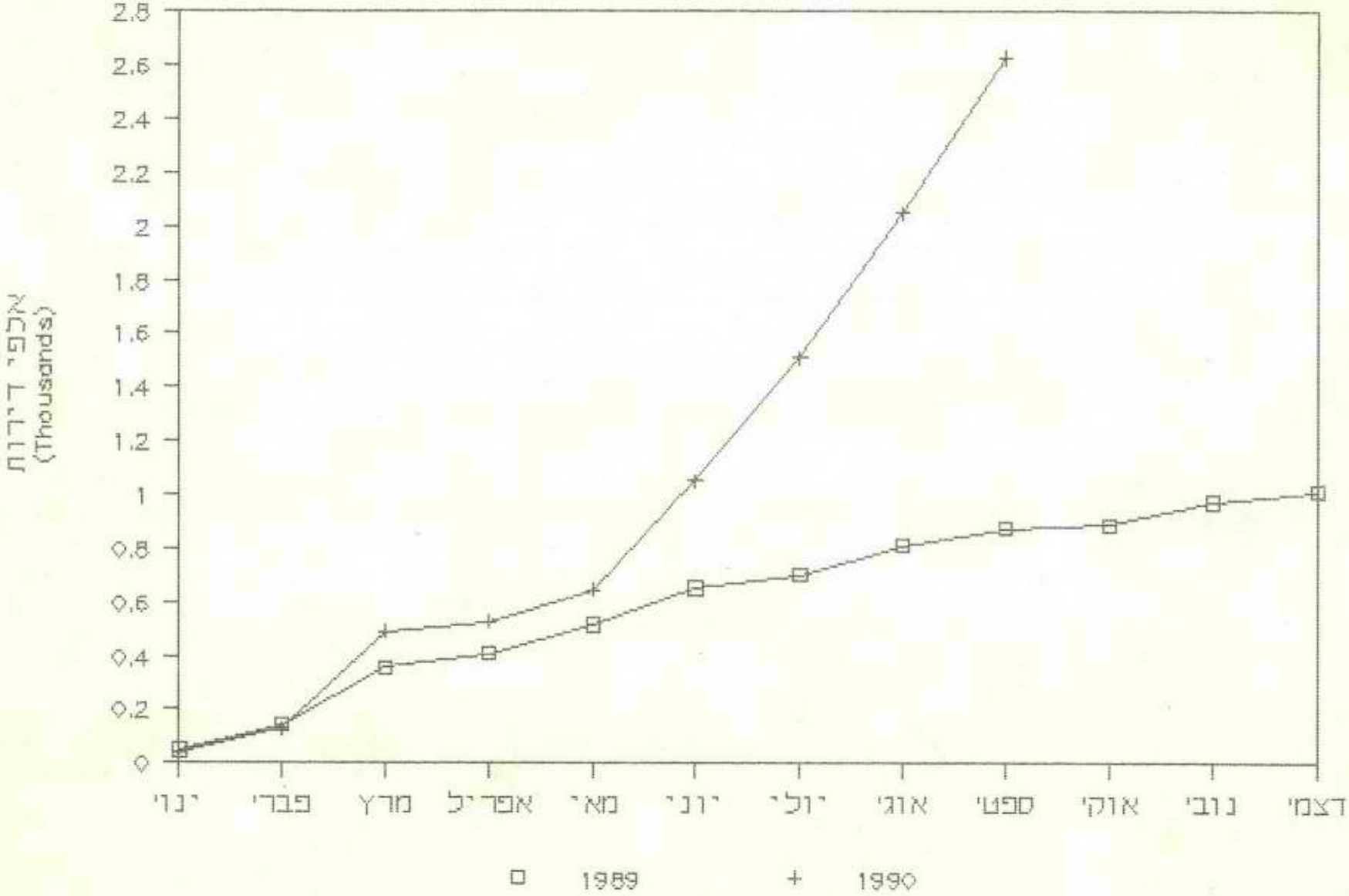
התחלת דירות בבניה עירונית ציבורית

נתונים מצטברים 1989 מול 1990



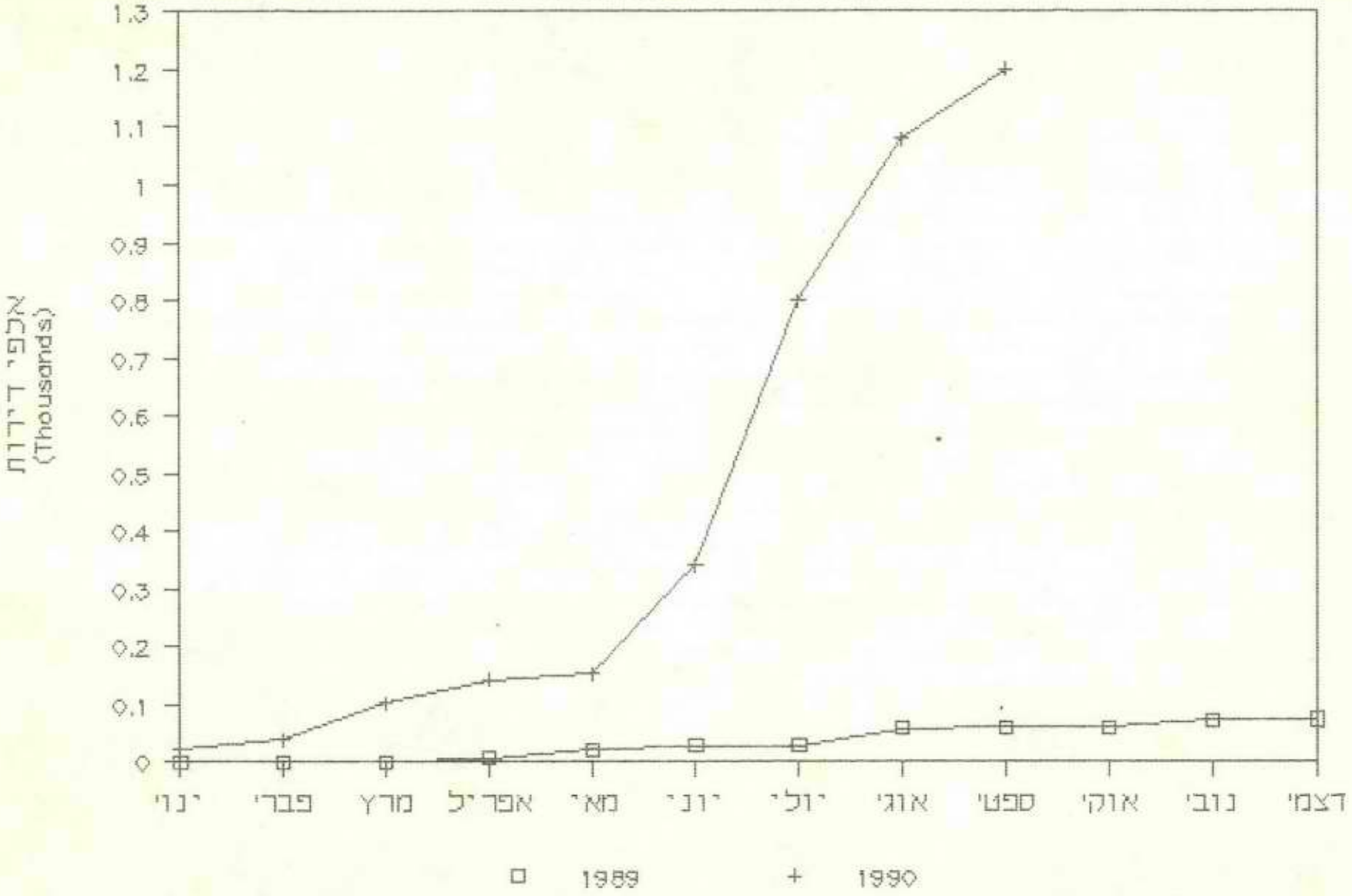
התחלת דירות בניה עירונית-מחוז י-ם

נתונים מצטברים 1989 מול 1990



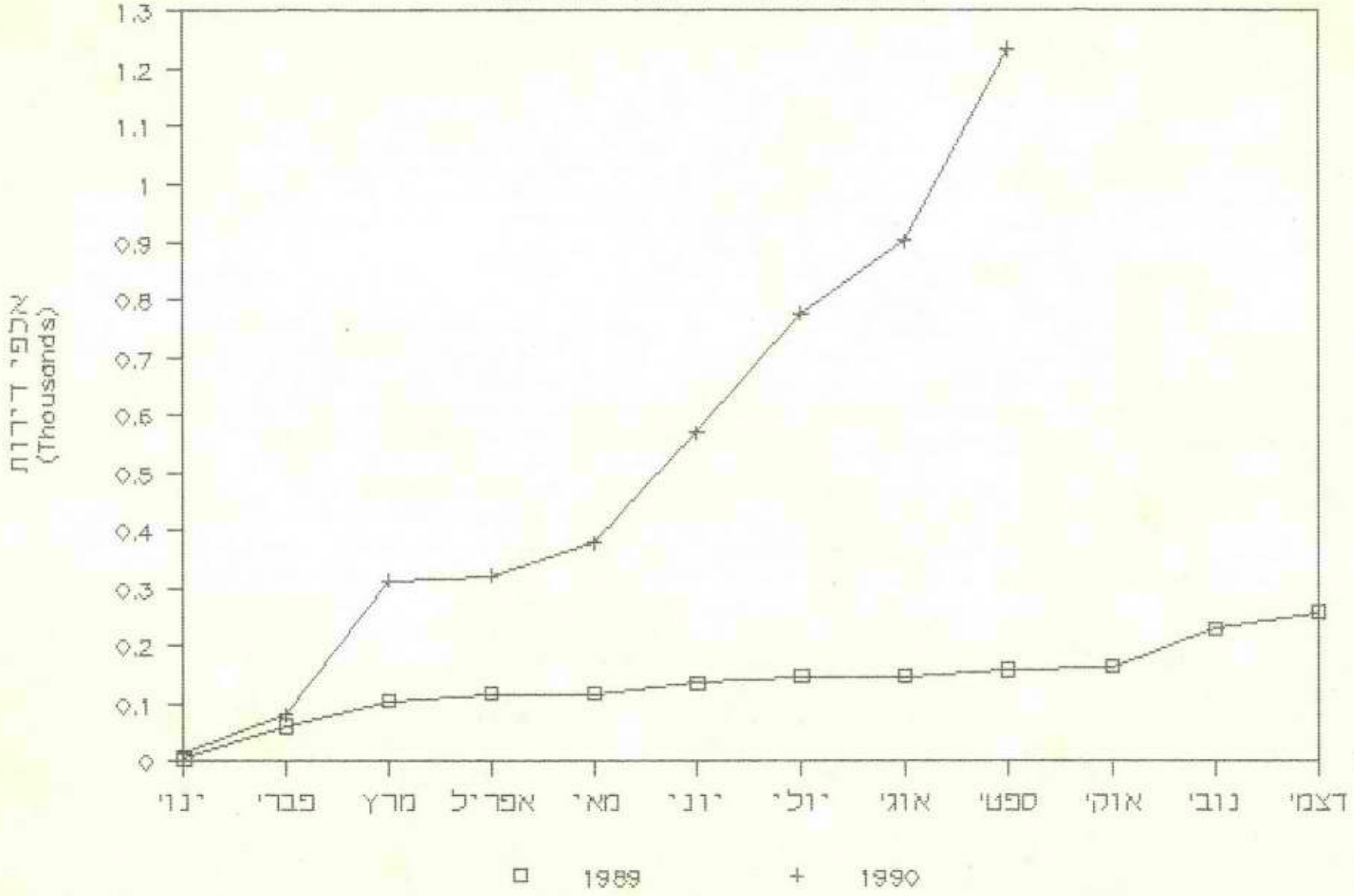
התחלת דירות בניה עירונית-מחוז גליל

נתונים מצטברים 1989 מול 1990



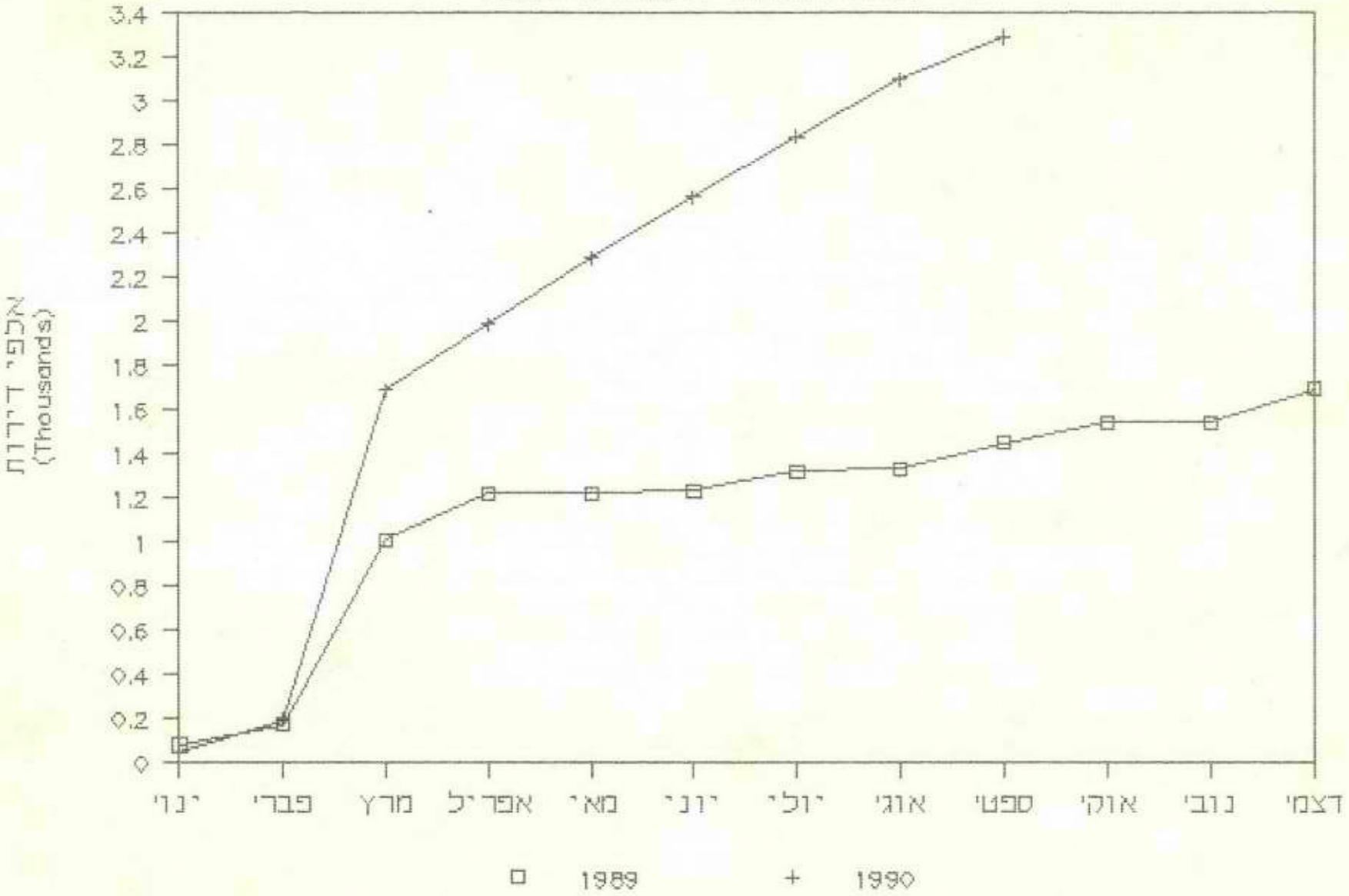
התחלת דירות בניה עירונית-מחוז חיפה

נתונים מצטברים 1989 מול 1990



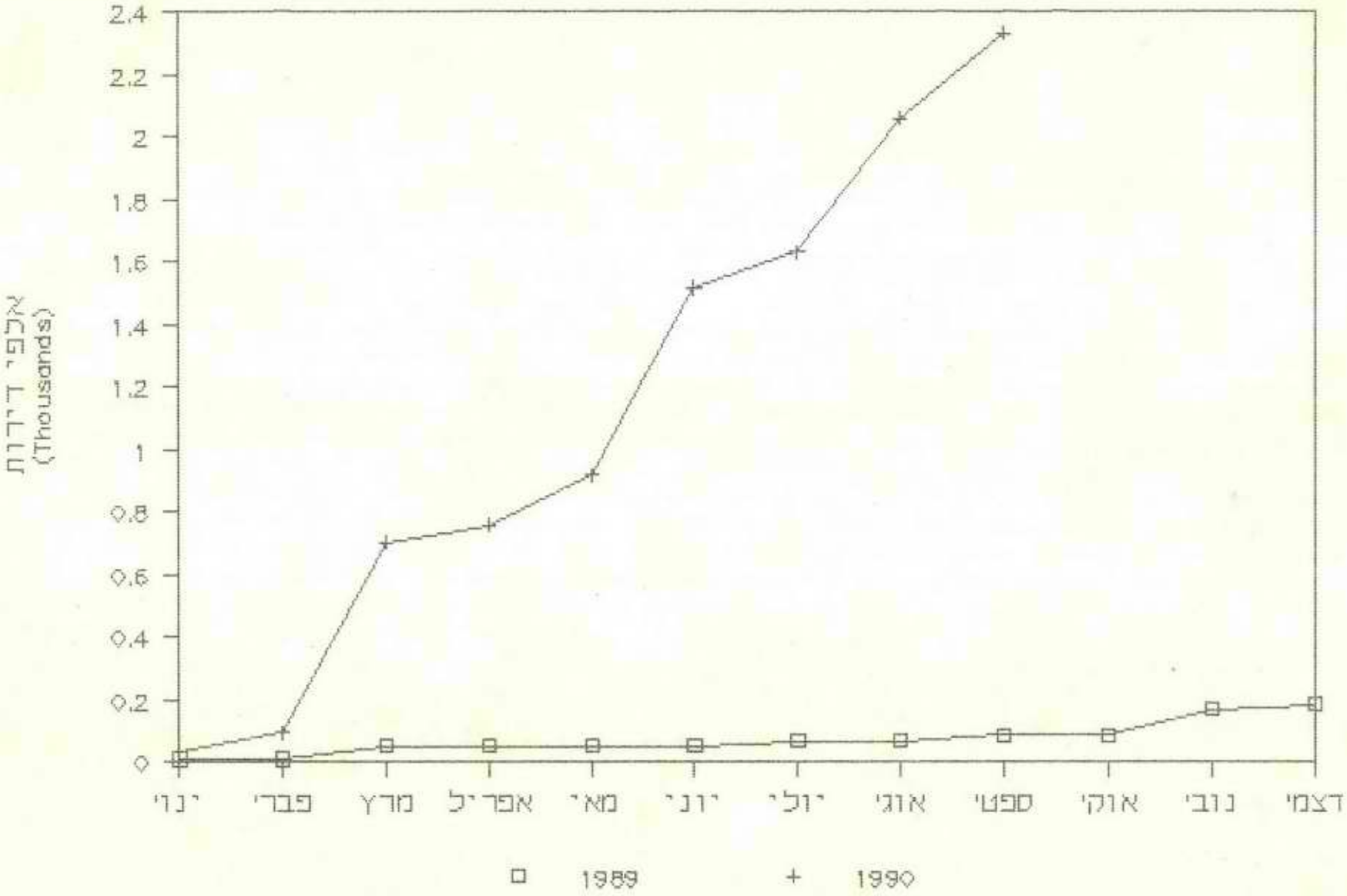
התחלת דירות בניה עירונית-מחוז מרכז

נתונים מצטברים 1989 מול 1990



התחלת דירות בניה עירונית-מחוז הנגב

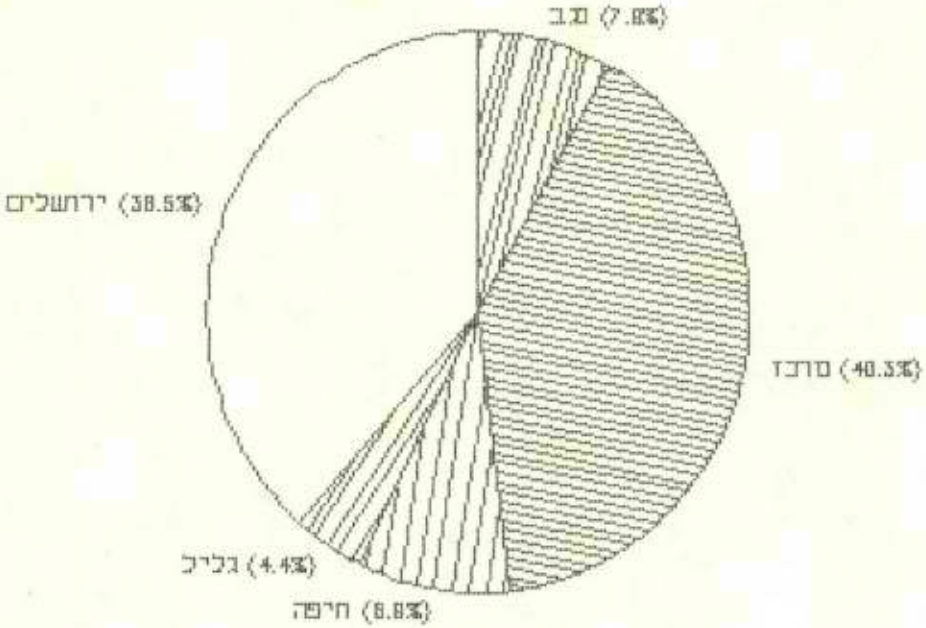
נתונים מצטברים 1989 מול 1990



1c 5

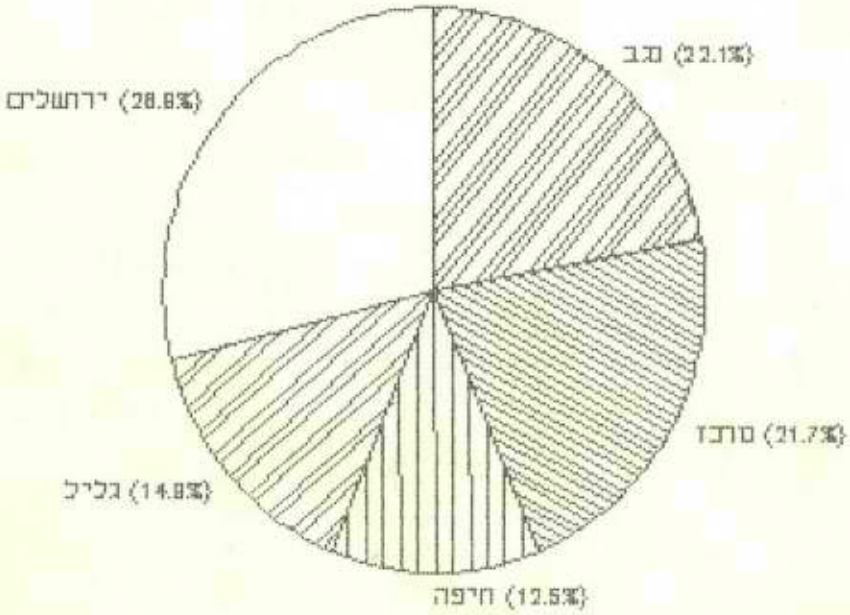
סה"כ התחלות הבניה – 1989

לפי מחוזות



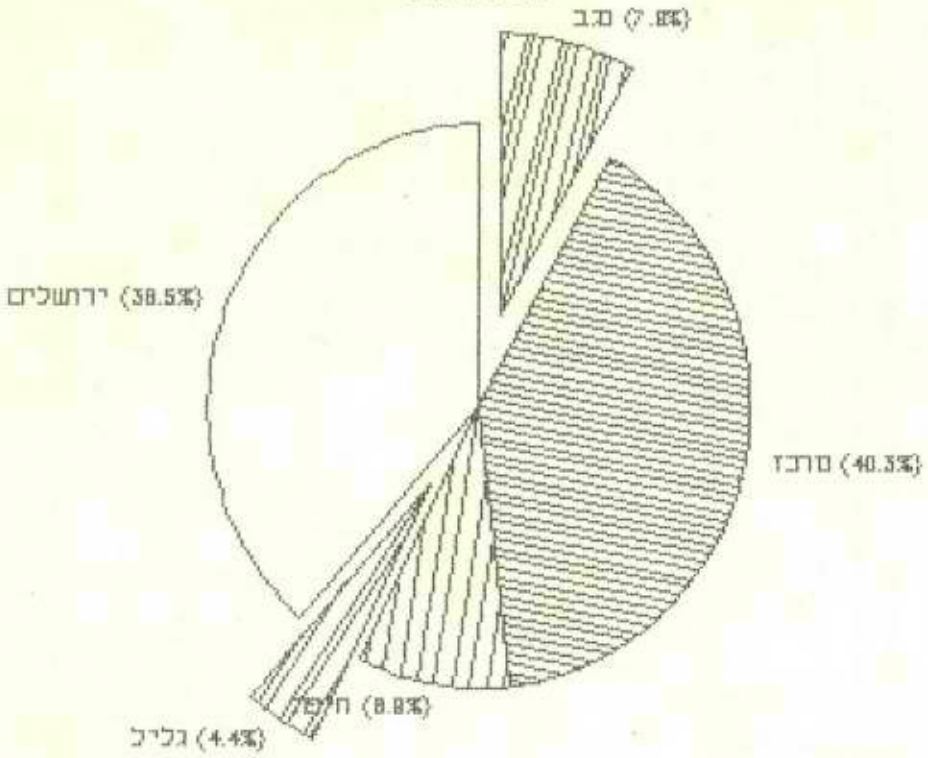
סה"כ התחלות הבניה ינואר–ספטמבר 1990

לפי מחוזות



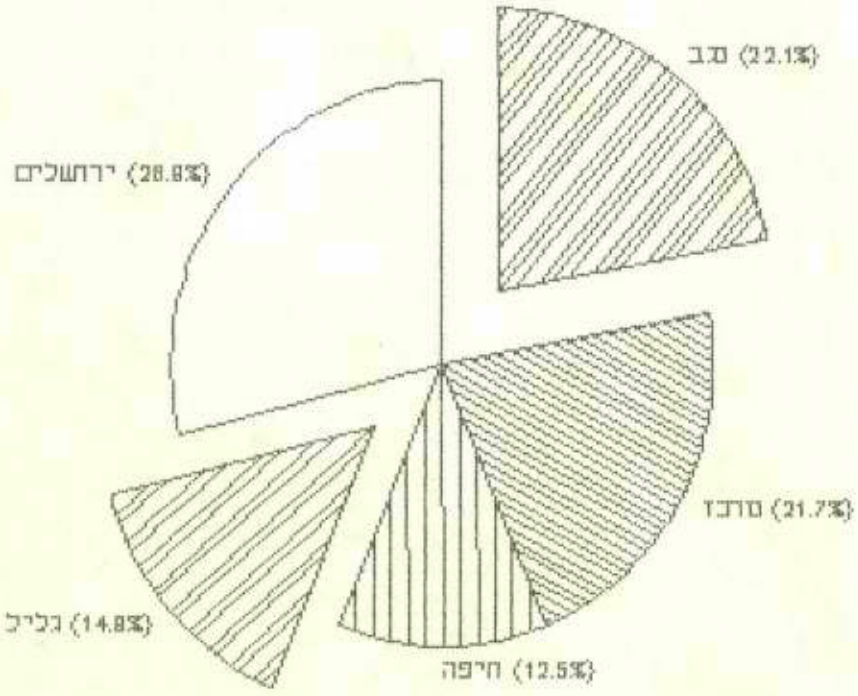
סה"כ התחלות הבניה – 1989

לפי מחוזות



סה"כ התחלות הבניה ינואר–ספטמבר 1990

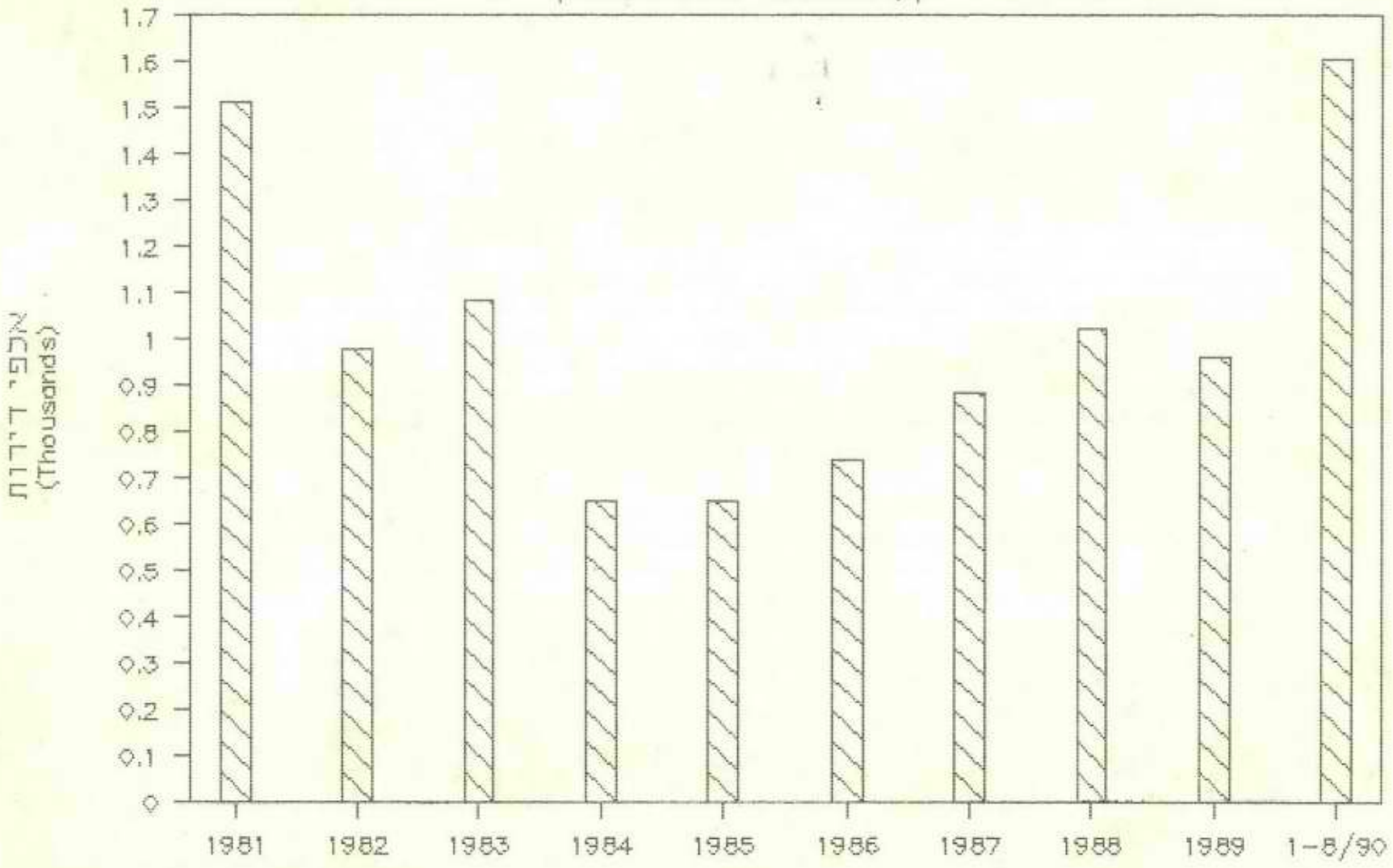
לפי מחוזות



(6)

בקשות להיתרי בניה פרטית(דירות)-לפי שנים

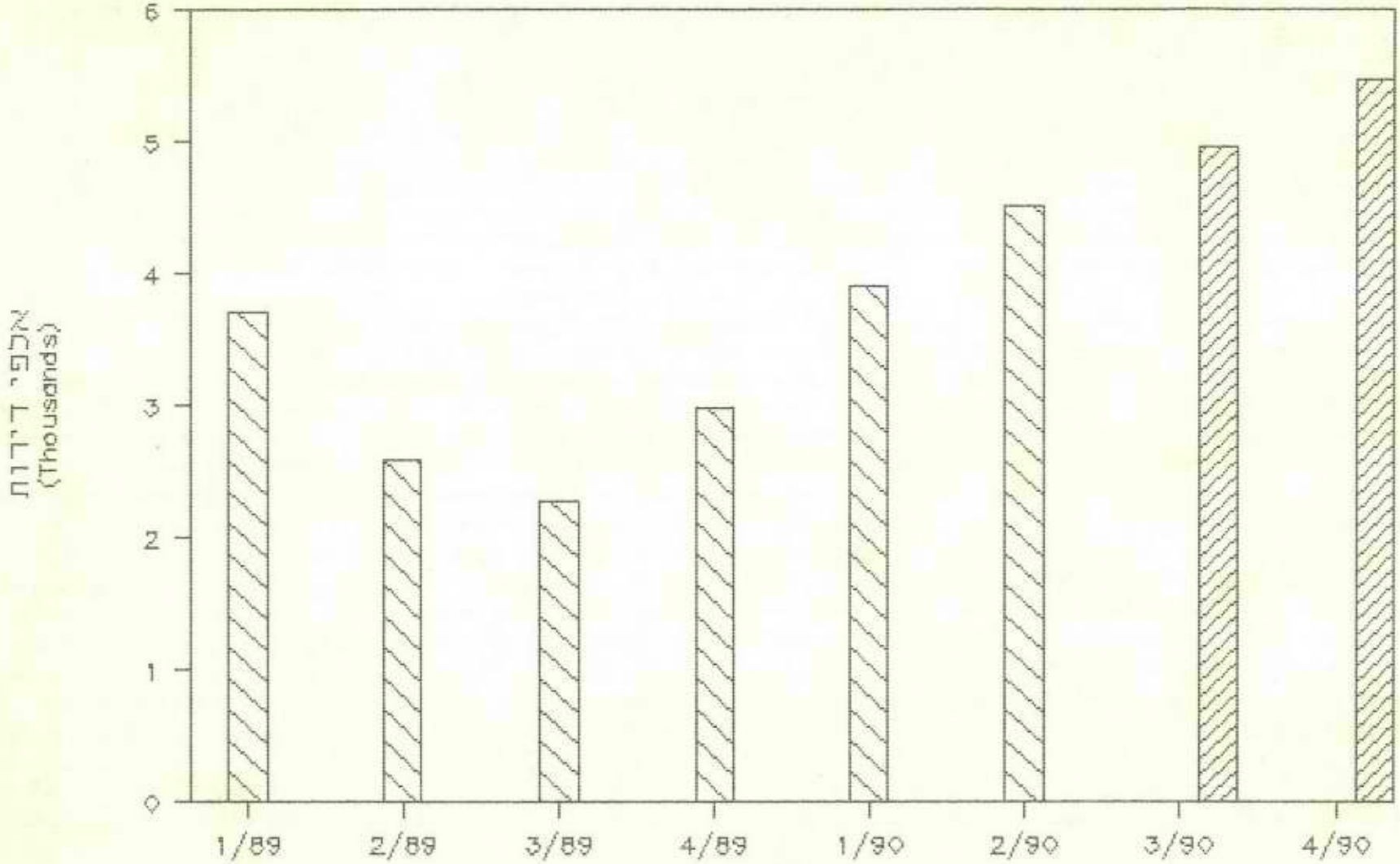
(קצב חודשי ממוצע לשנה)



7

בקשות להיתרי בניה פרטית(דירות)-רבעונים

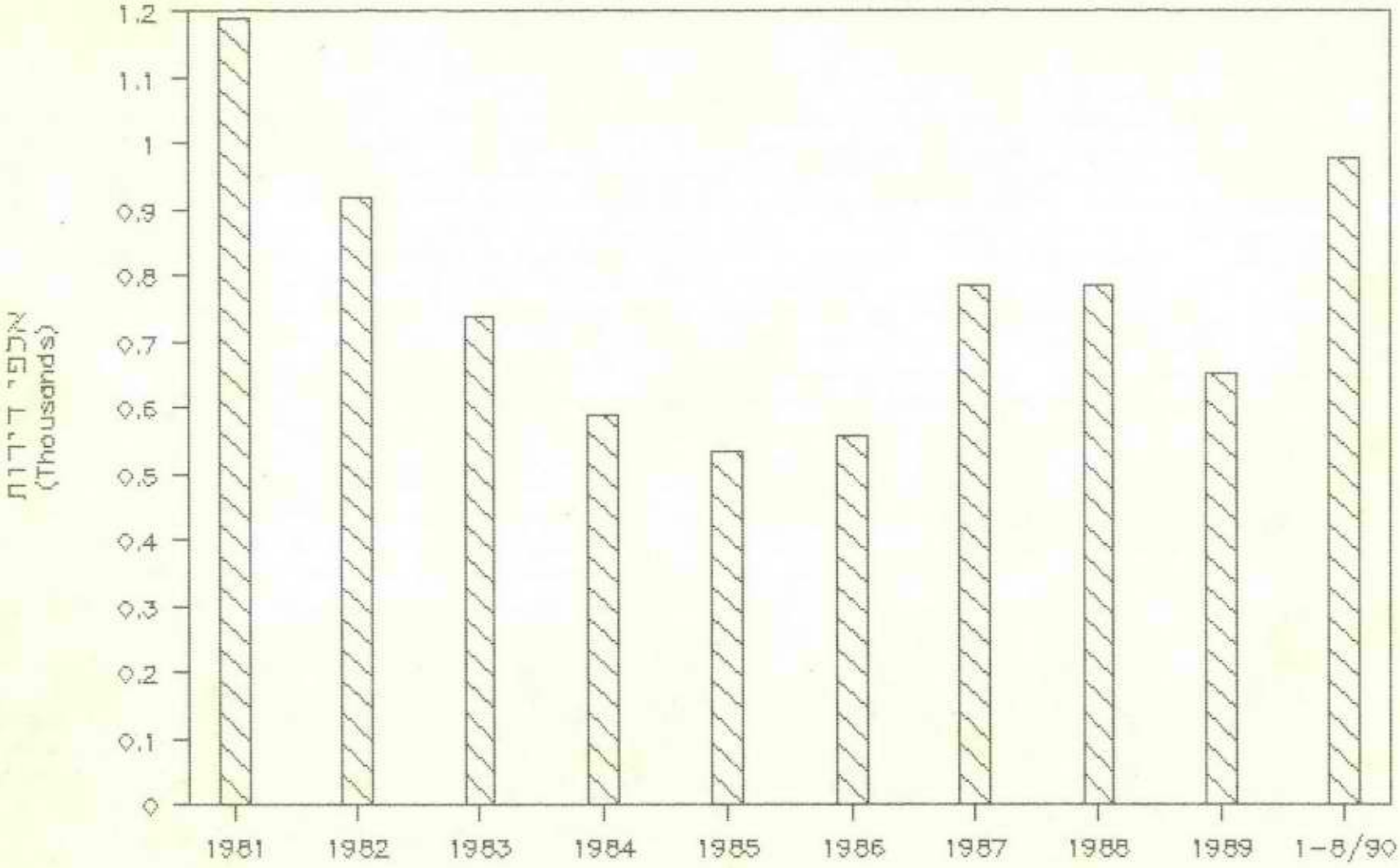
רבעונים 3 ו-4 ב-1990 הם אומדנים



(8)

התחלות בניה פרטית ב-24 ערים - לפי שנים

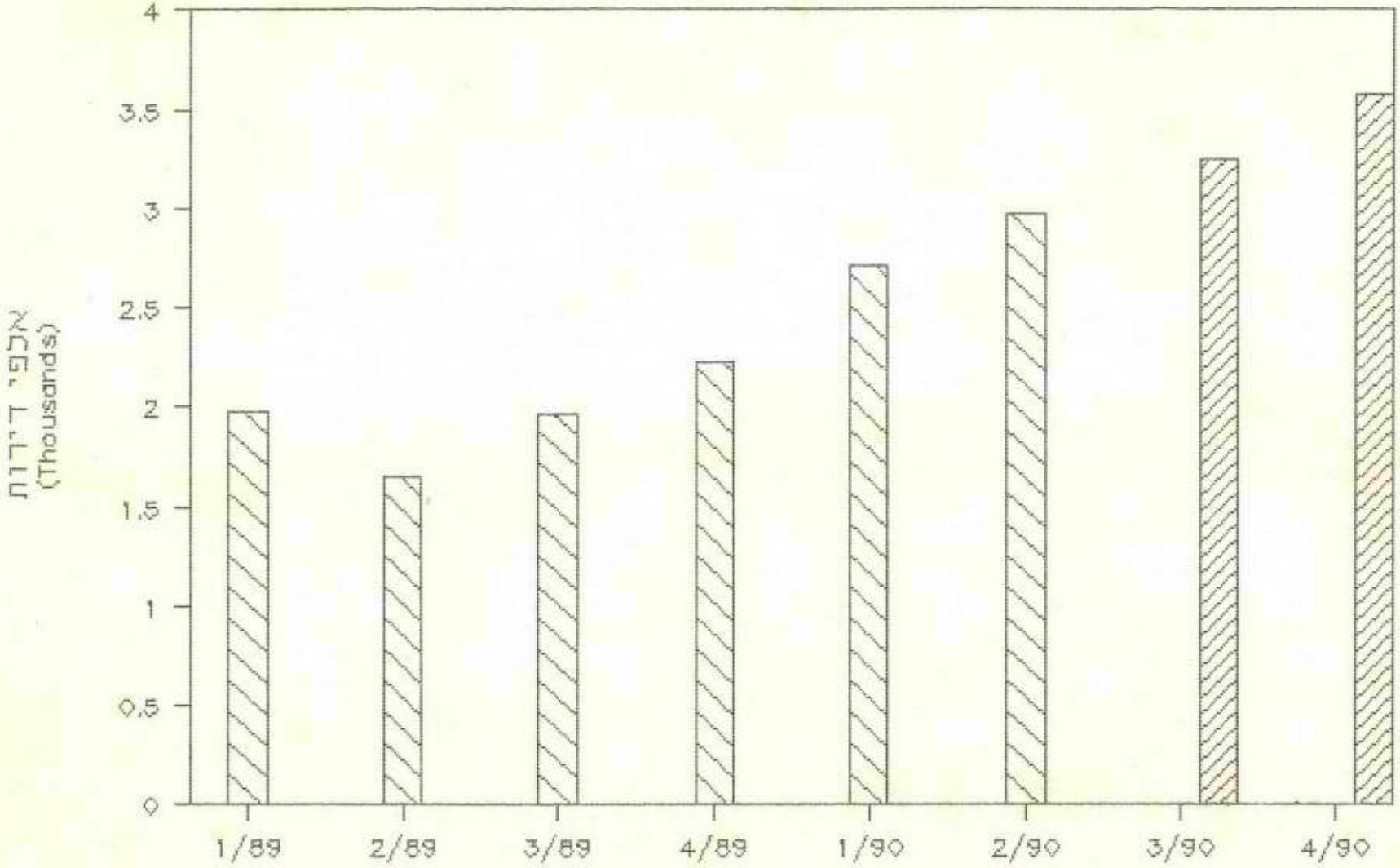
(קצב חודשי ממוצע לשנה)



9

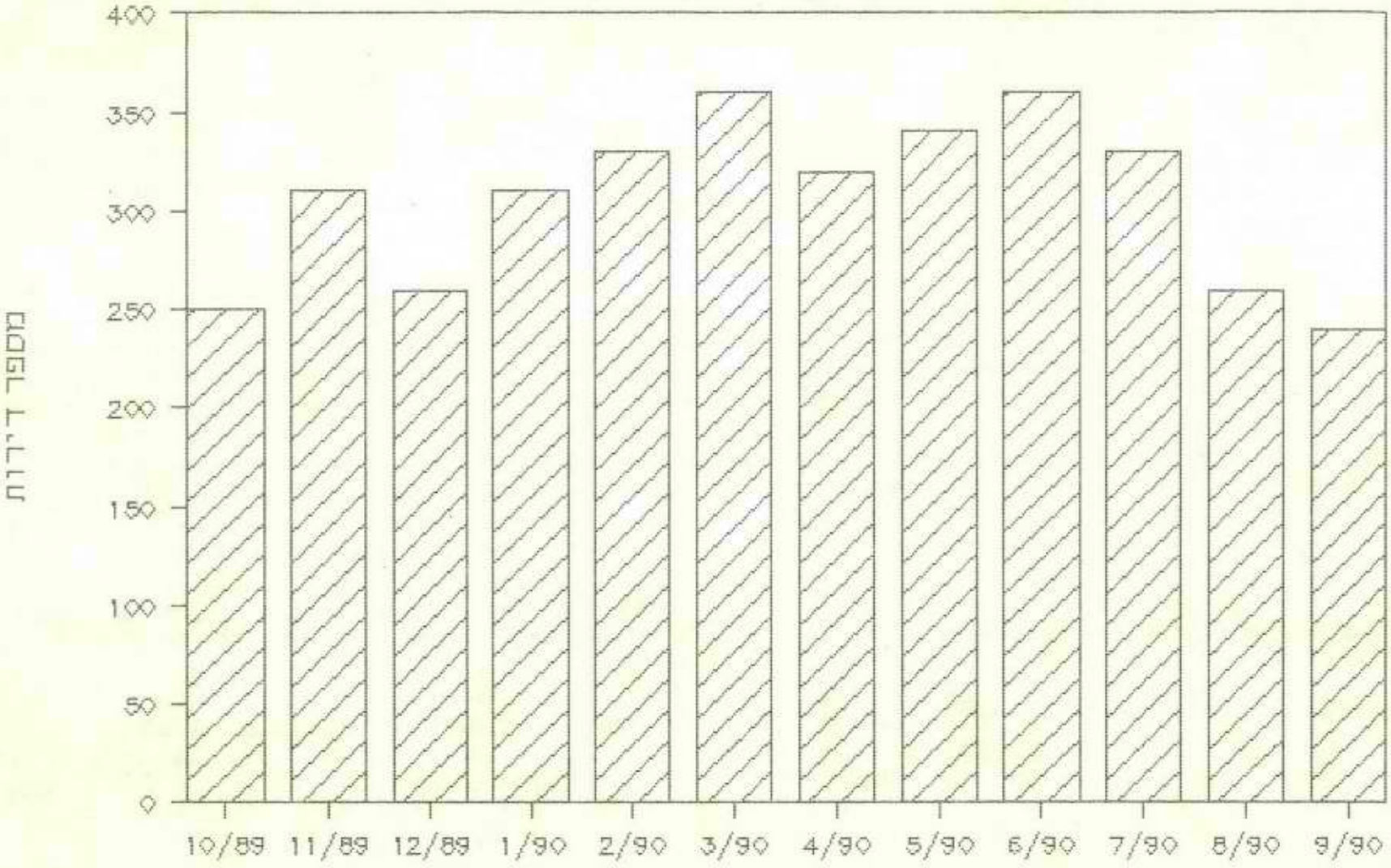
התחלות בניה פרטית ב-24 ערים - רבעונים

רבעונים 1-4 ב-1990 הם אומדנים



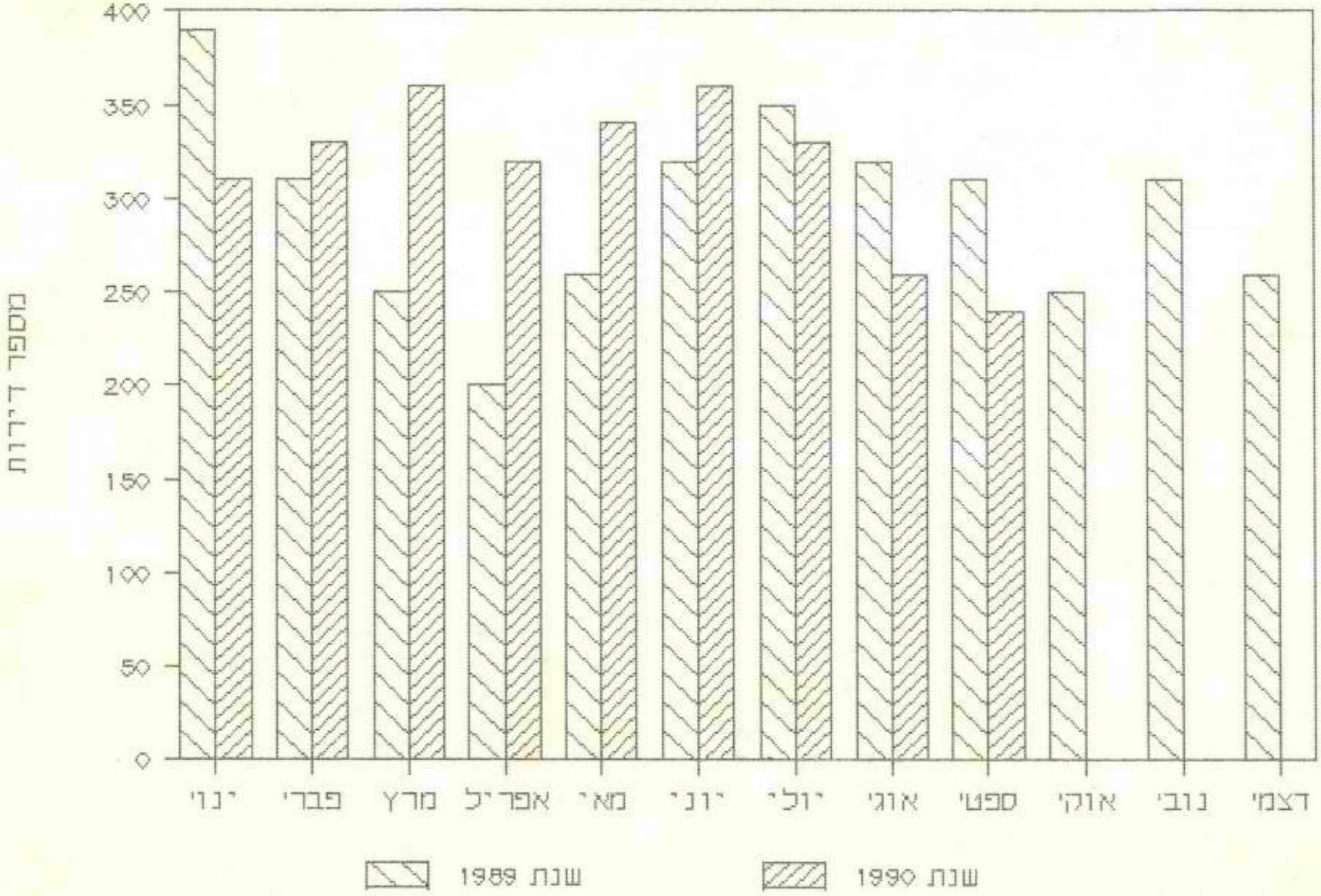
מכירת דירות – 9 חברות גדולות

ב-12 החודשים האחרונים



מכירת דירות – 9 חברות גדולות

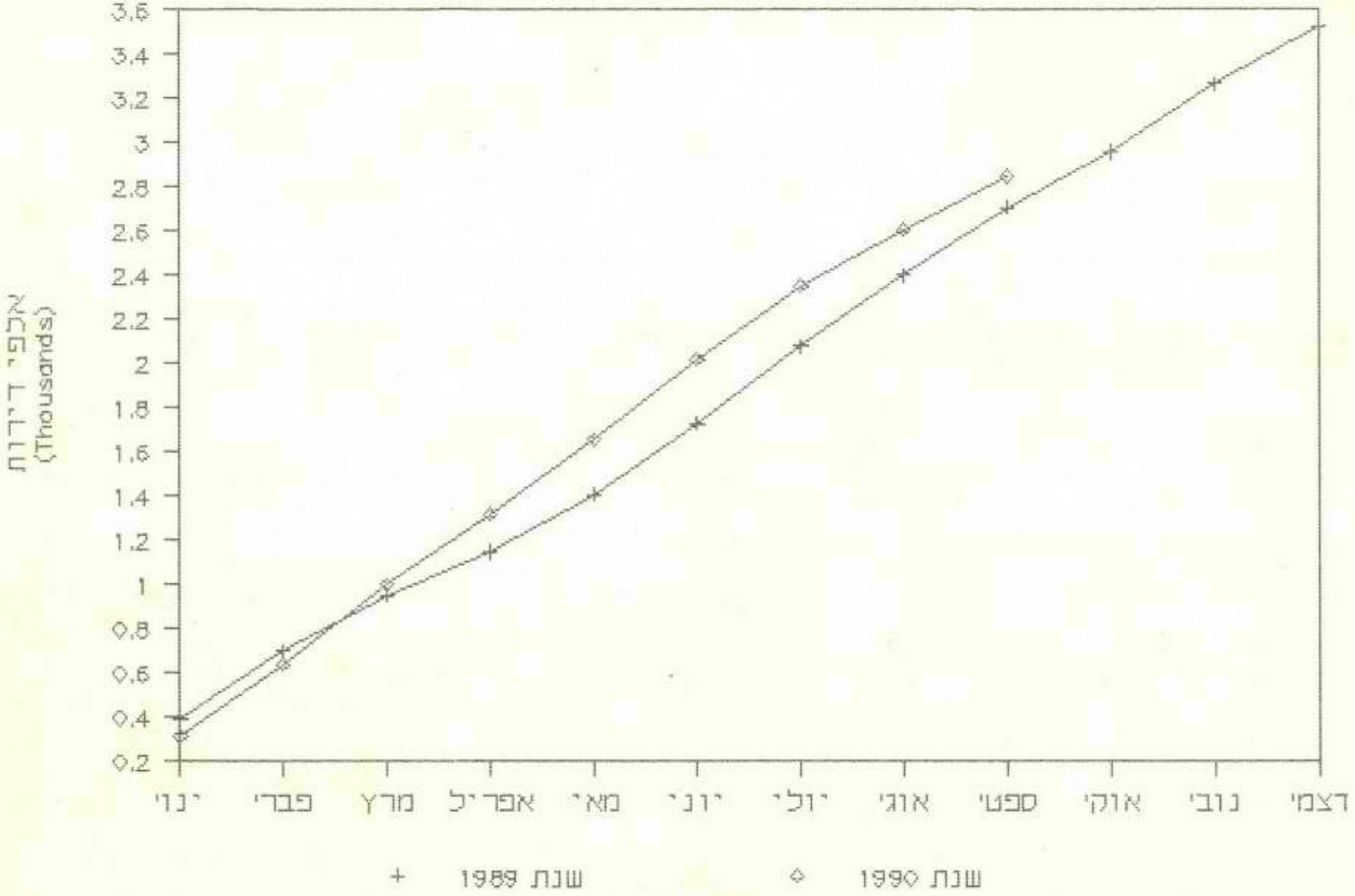
1989 מול 1990



10 ג

מכירת דירות – 9 חברות גדולות

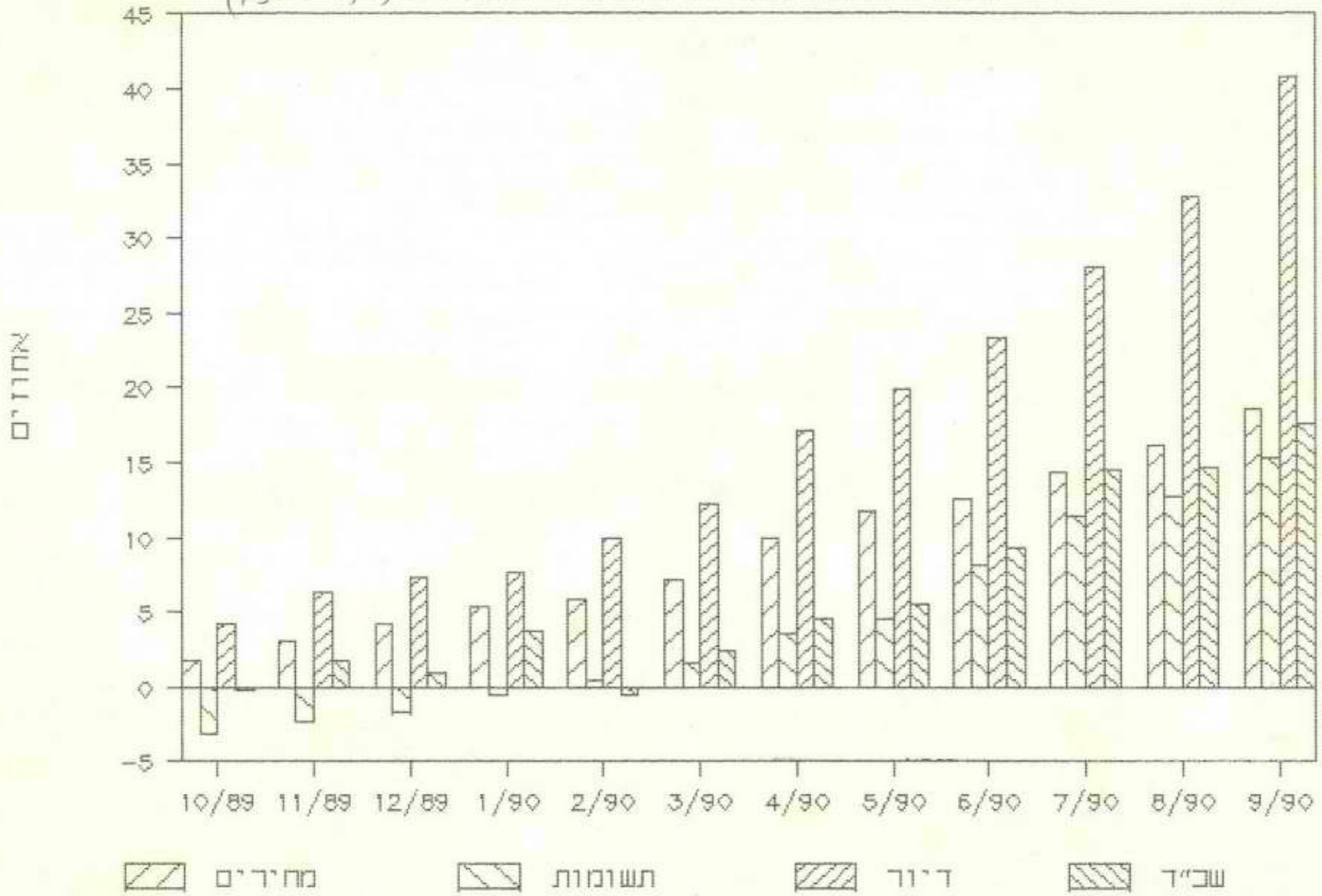
נתונים מצטברים 1989 מול 1990



(11)

השוואת מדדי מחירים, תשומות, דיור ושב"ד

נתונים מצטברים ב-12 החודשים האחרונים (שינוי באחוזים)



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ג' בתשרי התשנ"א
22 באוקטובר 1990

אל: המנהל הכללי
חברי הנהלה
מנהלי אגפים

שלום רב,

הנדון: התחלות בניה ציבורית עירונית - 1/4/90 - 18/10/90

1. מצו"ב נתונים מעודכנים על מספר התחלות בניה ציבורית עירונית מאז אפריל 1990, לפי מחוזות וישובים.

2. בתקופה 1/4/90 - 18/10/90 החלו בבנית 8,066 יחידות דיור, כולל פרוגרמת 1989. בתקופה 1-18 לאוקטובר נוספו 688 יח"ד. בהנחה שקצב התחלות הבניה שיאפיין את החודשים הבאים ידמה לקצב ההתחלות בחודשים האחרונים (כ-1550 בממוצע לחודש) הרי שמספר התחלות הבניה בשנת התקציב 1990/91 יגיע לכ-17,000.

3. סה"כ התחלות הבניה מתפלגות לפי מחוזות באופן הבא: במחוז ירושלים 28% (33% בעיר אשקלון, 23% בעיר ירושלים); במחוז מרכז - 23% (במיוחד אשדוד, נתניה ולוד); בנגב 23% (52% בבאר שבע וכן אילת); בגליל 14% (כרמיאל ועפולה) ובמחוז חיפה 12% (27% בקרית ים ו-19% בחדרה).

4. הקצב החודשי הוא כדלקמן:

4/90	439
5/90	645
6/90	1661
7/90	1517
8/90	1633 (*)
9/90	1500
1-18/90	688

הערה: בדיווח הקודם הנתונים לאוגוסט 1990 כללו גם התחלות בניה של ראשית ספטמבר 1990.

בדיווח הנוכחי תוקנו הנתונים.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596

1. ОТКРЫТИЕ ГОДОВОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ.

2. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

3. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

4. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

5. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

6. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

7. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

8. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

9. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

10. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

11. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

12. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

13. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

14. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

15. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

16. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

17. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

18. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

19. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

20. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

21. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

22. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

23. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

24. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

25. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

26. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

27. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

28. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

29. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

30. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

31. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

32. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

33. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

34. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

35. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

36. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

37. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

38. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

39. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

40. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

41. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

42. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

43. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

44. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

45. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

46. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

47. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

48. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

49. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

50. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

51. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

52. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

53. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

54. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

55. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

56. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

57. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

58. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

59. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

60. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

61. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

62. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

63. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

64. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

65. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

66. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

67. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

68. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

69. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

70. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

71. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

72. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

73. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

74. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

75. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

76. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

77. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

78. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

79. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

80. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

81. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

82. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

83. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

84. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

85. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

86. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

87. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

88. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

89. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

90. ОТЧЕТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА О ПРИНЯТИИ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ ОБЩЕСТВА ЗА 1990 ГОД.

1. פירוט לפי ישובים ומחוזות.

מחוז ירושלים			מחוז הגליל			מחוז הנגב			מחוז חיפה			מחוז המרכז		
ישוב/שכונה	התחלות		ישוב	התחלות		ישוב	התחלות		ישוב	התחלות		ישוב	התחלות	
	מצטבר	שבוע		מצטבר	שבוע		מצטבר	שבוע		מצטבר	שבוע		מצטבר	שבוע
אבנהה	19		בית שאן	24		אופקים	18		חדרה	188	80	אלפי מנשה	18	
אשקלון	740		חצור הגלילי	11		אילת	365		חיפה	142		אריאל	40	
-- גילה	96		כרמיאל	775	16	באר שבע	1149	119	קיבוץ	88		אשדוד	422	144
-- גבעה ירוקה	12	12	נצרת עילית	60		דימונה	28		נהריה	130		בית דגן	8	
-- פסגת זאב	414	55	עפולה	237		נתיבות	95	43	נשר	161		בת ים	170	48
-- רמות	10		קרית שמונה	8		ערד	107		קרית ביאליק	21		גדרה	24	24
טלביה בירושלים	532	67				שדרות	98	70	קרית ים	270		יהוד	50	
בית שמש	231											כפר סבא	92	
בית שמש	124											לוד	289	
מעלה אדומים	31	7										נתניה	316	
קרית גת	328											צורים	29	
קרית מלאכי	267	70										קרית ארבע	90	
												ראש העין	99	
												רחובות	68	
												רמלה	48	
												תל אביב יפו	56	
מחוז ירושלים	2272	144	מחוז הגליל	1115	16	מחוז הנגב	1860	232	מחוז חיפה	1000	80	מחוז המרכז	1819	216

2. ריכוז מחוזי וארצי.

מקופה	ס"ה ארצי	ירושלים	הגליל	הנגב	חיפה	המרכז
דוח מקופה 1.4.90 - 30.09.90	7,378	2,128	1,099	1,628	920	1,603
נוסף בשבוע 01.10 - 18.10.90	688	144	16	232	80	216
סה"כ מצטבר 1.4.90 - 18.10.90	8,066	2,272	1,115	1,860	1,000	1,819

מקור - מחוזות המשרד באמצעות המרכז למידע ולביקורת כלכלי.

22.10.90

המרכז למידע ולניתוח כלכלי

לוח 1: נתוני עליה בשנים האחרונות

התקופה	סה"כ עולים	עולים מבריה"מ
1971	41,930	12,839
1972	55,888	31,652
1973	54,886	33,477
1974	31,979	16,816
1975	20,028	8,531
1976	19,754	7,279
1977	21,429	8,348
1978	26,394	12,192
1979	37,222	17,614
1980	20,428	7,570
1981	12,599	1,770
1982	13,723	782
1983	16,906	399
1984	19,981	367
1985	10,642	362
1986	9,505	202
1987	12,965	2,096
1988	13,034	2,283
1989	24,050	12,932
1990 (*)	126,140	113,937
1989 רביע 1	4,110	1,079
רביע 2	3,936	1,741
רביע 3	6,103	3,001
רביע 4	9,901	7,071
1990 ינואר	6,127	4,887
פברואר	6,699	5,744
מרץ	7,979	6,906
אפריל	12,597	11,334
מאי	11,794	10,376
יוני	12,444	11,205
יולי	16,584	15,234
אוגוסט	18,824	17,484
ספטמבר	19,505	18,725
/1-21 אוקטובר	12,755	12,201

(*) נכון לתקופה 1/1/90 - 21/10/90. נתון זה שמקורו במשרד הקליטה נמוך במקצת מהנתון המצטבר המתקבל מסיכום מספר העולים לפי חודשים, מאחר והנתון האחרון הינו שילוב נתוני הלמ"ס עם נתוני משרד הקליטה.

מקור: המרכז למידע וניתוח כלכלי, משב"ש (עפ"י נתוני למ"ס ומשרד הקליטה).

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ב' בחשון התשנ"א
21 באוקטובר 1990

אל: שר הבינוי הושיכון
סגן שר הבינוי והשיכון
המנהל הכללי
הנהלה מורחבת

שלום רב,

הנדון: <u>נתונים על התפתחות ענף הבניה ופעולות משרד הבינוי והשיכון בחודש ספטמבר 1990</u>

1. רצ"ב נתונים מעודכנים בנושאי בניה ושיכון.

2. בספטמבר 1990 הגיע מספר התחלות הבניה הציבורית העירונית ל-1,500 יח"ד. סה"כ בתקופה ינואר-ספטמבר 1990 הוחל בבנית 10,700 דירות במסגרת זו (מתוכן 7,388 יח"ד בשנת התקציב הנוכחית).

3. ברבעון השני של 1990 חל גידול של 4.7% <u>בהשקעות</u> בבניה למגורים וזאת לאחר גידול של 2.6% בין הרבעון הראשון של 1990 לרבעון האחרון של 1989. עיקר הגידול נבע מהשקעות בבניה הציבורית, בה חל גידול של 33% ברבעון השני בהמשך לגידול של 26% ברבעון הראשון.

4. עקב אכלוס מוגבר של זכאים, נמשכה בספטמבר 1990 מגמת הירידה במספר הדירות הפנויות בחברות עמידר-עמיגור. בספטמבר 1990 היה מספר הדירות הפנויות 3,600 לעומת 4,600 בחודש קודם ולעומת 8,750 בראשית השנה.

5. בספטמבר 1990 נמשכה הירידה במספר ה"עסקות בדירות" (מכירה ורכישה של דירות) שנתקבלו במשרדי מס רכוש ומס שבח. מספר העסקות בחודש זה הגיע לכדי 6,124 בהשואה ל-7,034 באוגוסט 1990 ולאחר רמת שיא של 8,127 ביולי 1990.

6. היקף שיווק המלט הגיע בספטמבר 1990 ל-274 אלפי טון, וזאת בהשואה ל-209 אלפי טון בחודש ספטמבר שנה קודמת.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596

7. למרות עדכון הסיוע לזו"צ ולאחרים בחודש ספטמבר, לא חל גידול במספר ממשי הסיוע ובחלק מהתוכניות חלה אף האטה בביצוע בהשואה לחודש קודם. מאחר והסיוע עודכן רק ב-12 לספטמבר כנראה לא באה לידי ביטוי עדיין השפעת העדכון. עם זאת יש להדגיש שעדכון סיוע בשיעור של 20% (לעולים לא עודכן הסיוע כלל) כפיצוי לתקופה שבה עלה מדד מחירי הדירות בלמעלה מ-40%, עשוי שלא לענות על הצרכים ולעכב רכישת דירות מצד אחד ולהשהות התחלות בניה מצד שני.

הדו"ח נערך על ידי גב' מ. שערי, האחראית על הסטטיסטיקה והבקרה.

איסוף הנתונים בוצע על ידי גב' לילי דריזנר.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596

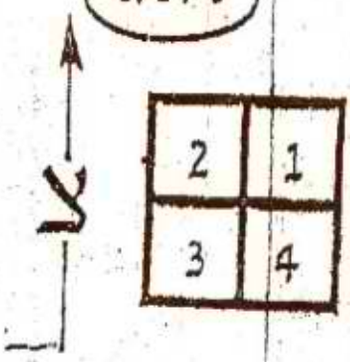
מחירון דירות

גבון ליום ___
המחיר ב-$

מבנים : אלמוגי

שונית

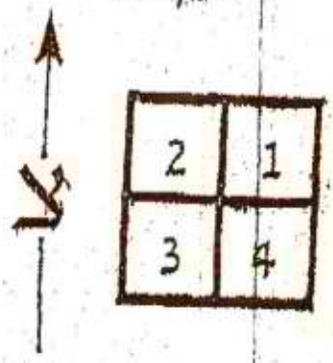
שירנית



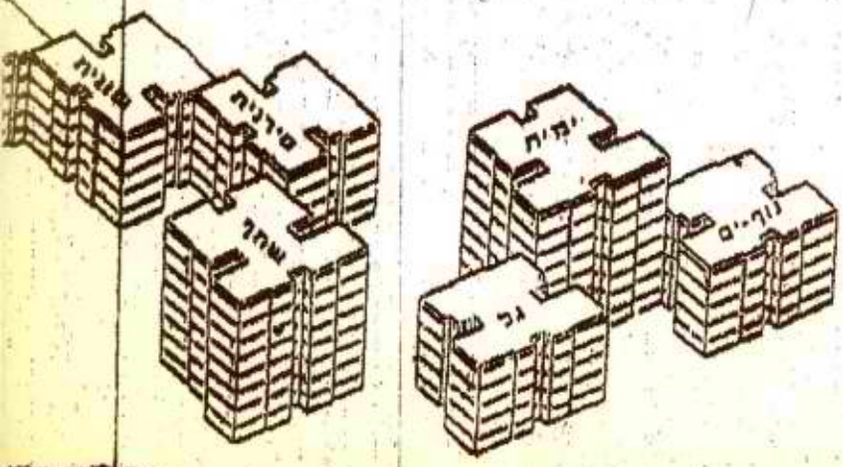
אגף / קומות	1 צפון מזרח	2 צפון מערב	3 דרום מערב	4 דרום מז
ק	55 מר'	55 מר'	+ 75 גינה 3 חי' 75,000	+ 75 גינה 3 חי' 75,000
א	4 חי' 80,000	4 חי' 80,000	3 חי' 64,000	3 חי' 64,000
ב	4 חי' 81,000	4 חי' 81,000	3 חי' 65,000	3 חי' 65,000
ג	4 חי' 81,000	4 חי' 81,000	3 חי' 65,000	3 חי' 65,000
ד	61 + מרפסת 4 חי' 120 מר' 133,000	61 + מרפסת 4 חי' 120 מר' 133,000	—	—

מבנים : גל

גוף־ים



אגף / קומות	1 צפון מזרח	2 צפון מערב	3 דרום מערב	4 דרום
ק	3 חי' צמוד קרקע	—	—	3 חי' צמוד
א	3 חי'	4 חי'	4 חי'	3 חי'
ב	3 חי'	4 חי'	4 חי'	3 חי'
ג	3 חי'	4 חי'	4 חי'	3 חי'
ד	—	4 חי' + מרפסת	4 חי' + מרפסת	—



כאן מגשימים

1/10/90

רשימת ספקים/יצרנים מכרז 315/90
לצורך טיפול בנושאי אשראי

מס"ד	שם ספק	פ ק ס	טלפון	כתובת	שם יצרן	מס' יח' מוזמנות	מס' יח' מוזמנות באופציה	מחיר מכירה ע"י הספק למשה"ש לדירת 3 חדרים	מחיר רכישה של הספק מהיצרן FOB	ה ע ר ו ת
1 (42)	שרביב - אלטשולר טלפון - 03-740830 פאקס - 03-7511628		001-101-740588	THE RIDGELY BUILDING 8575 STERRETT PLACE COLUMBIA MD 21044	RYLAND	175	-	32,600		
2 (52)	ד.ל.ט - צבי לדני טלפון - 052-570536 פאקס - 052-573998	02-336542	02-411890	POSTBOKS 772 SENTRUN 0106 OSLO 1 NORWAY	RAGNAR	252	-	33,000		יש להכפיל המחיר במקדם האתר = 0.95
3 (40)	אילן גת מהנדסים טלפון - 03-440026 פאקס - 03-448599	609 261-1621	609 261-2000	MARNE HIGHWAY P.O BOX 450 HAINESPORT, NJ 08036	SHELTER SYSTEMS	100	-	33,425		
4 (30)	בן יקר גת - בן דוב יצחק טלפון - 03-5617641 פאקס - 03-5620881	215 877-7181 717/374 7429	215 877-7684 717/374 4004	GREAT AMERICAN HOMES INC. A-1 BENJAMIN FOX PAVILLION JENDINTOWN PENNSYLYANIA 19046 AIRPORT ROAD SELINGROVE PA. 17870	חברה AMERICAN HOMES יצרן PENNLYON HOMES CORP	200	-	33,500		יש להכפיל המחיר במקדם האתר = 1.02
5 (31)	החופר - בן דוב יצחק טלפון - 03-5620881 פאקס - 03-5617641	205 386-5800	205 386-5846	4500 COLUMBIA CENTER 701 FIFTH AVE. SEATTLE WASHINGTON 98104	BRAZIER	200	-	33.500		יש להכפיל המחיר במקדם האתר = 1.02
6 (24)	MARVEL INV. - אורי בן אפריים טלפון - 03-343454 03-344177 פאקס - 212-9964864 03-344176	9964864	8602871	P.O.B 27 NAPPANEE INDIANA 46550	FAIRMONT	175	-	32,600		

מס"ד	שם ספק	פ ק ס	טלפון	כתובת	שם יצרן	מס' יח' מוזמנות	מס' יח' מוזמנות באופציה	מחיר מכירה ע"י הספק למשה"ש לדירת 3 חדרים	מחיר רכישה של הספק מהיצרן FOB	ה ע ר ו ת
7 (14)	מליבו - נתן פרנקל טלפון - 03-614561 03-5462678 פאקס - 03-623108				מפעל בישראל I.G.L	173	-	33,810		יש להכפיל המחיר במקדם האתר = 0.99
8 (47)	ש. לוין הנדסה טלפון - 03-221852 פאקס - 03-5237148		485 8800 485 8809	2652 NORTH WEST THIRTY FIRST AVE. FORT LAUDERDALE FL. 33311-2708	DECON	200	-	31,500		
9 (40)	דלתא - אלי ישראלי טלפון - 03-9362051 פאקס - 03-9362534	874341 43158	072871220	72220 ZAVIDOVICI RADNICKA 1 YUGOSLAVIA	KRIVAJA	200	-	33,000		
10 (37)	עו"ד נ. אבולוף טלפון - 02-247540 פאקס - 02-247556	3042674139	3042674444	INDUSTRIAL PARKROAD MARTINSBORG W.V. 25401	CRESTMANOR HOMES	100 100		30,666 30,666		לפי מקדם אתר = 1.0 לפי מקדם אתר = 1.04
11 (45)	אילן גת טלפון - 03-2140026 פאקס - 03-448599	703 3890849	703-3870273	SALEM VIRGINIA P.O.BOX 996525 McCLELLAND ST. 24153	TIMBER TRUSS	100 100	-	32,284 32,284		לפי מקדם אתר = 1.0 לפי מקדם אתר = 1.02

320/90 רשימת יצרני קרוואנים

מס"ד	שם ספק	פ ק ס	טלפון	כתובת	שם יצרן	מס' יח' מוזמנות	מס' יח' מוזמנות באופציה	מחיר מכירה ע"י הספק למשה"ש (ש"ח)	מחיר רכישה של הספק מהיצרן FOB (ש"ח)	ר ו ת
1	TSI - גרשון שבח טלפון - 03-5616614 פאקס - 03-7511243	(602) 2695-115	(602) 278-3554	2502 W. DURANGO Rd PHOENIX ARIZONA 85009.	CAVCO INDUSTRIES	420	עד 2000	40,214	21,838	
2	מ. לוינשטיין - שאול לוטן טלפון - 03-252166 פאקס - 03-269523	615-970-1233 912-283-6400	615-970-7200 912-283-6400	P.O.B 15169 ALCOA HWY. KNOXVILLE Tn.37901 ROUTE 4 BOX 284-C WAYCROSS GA. 31501	CLAYTON HOMES הספק המפעל	420	עד 2000	39,491	20,000	
3	מליבו - נתן פרנקל טלפון - 03-614561 פאקס - 03-623108	601-636-6455 EXT.31	601-636-6455	RT.6 BOX 33-B HIGHWAY 61 SOUTH MS. 39180 VICKSBURG U.S.A	GUERDON INDUSTRIES INC MAGNOCIA HOMES	420	עד 2000	40,299	20,275	
4	S.G.S - אהוד סמסונוב טלפון - 03-664099 פאקס - 03-5104004	904-7522768	904-7556800	HWY 100 EAST P.O. BOX 1059 LAKE CITY FLORIDA 32056/1059 U.S.A	CLAYTON INDUSTRIES INC	420	עד 2000			
5	פרוייקט דיור - עודד צ'יפ טלפון - 03-7510111 פאקס - 03-7516478	219-5225257	219-2946521 8135330593	2520 BY PASS ROAD ELKHART,IND. 46515 POB 1606 BARTOW FLORIDA 33830	SKYLINE HOME OF MERIT	420	עד 2000	40,198	21,135	
6	ביסרום עץ - עו"ד אלי תוסיה כהן טלפון - 02-231096 פאקס - 02-810125		001-313-7962211	5573 NORTH ST. DRYDEN MICHIGEN 48428	CHAMPION	420	עד 2000	39,491	21,250	
7	ש. שכטר - עו"ד ברנוי ופינקל טלפון - 03-221953 פאקס - 03-5249961		8135330593	POB 1606 BARTOW FLORIDA 33830	HOME OF MERIT	420	עד 2000	40,324	19,980	
8	ראמדאס ישעיהו אוסטרוב טלפון - 02-373360 פאקס - 02-371118		0044-482-707808	1251 Hedon Rd. Hull England	Willerby Caravan Company Ltd.	100	עד 700	דגם 28: 8164 דגם 30: 8332	דגם 28: 4350 דגם 30: 4511	המחיר בלי"שט

קראונ יסא/4/84/י.כ

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

הבנייה הפרטית ב-24 ערים גדולות (א)
בקשות להתרי בנייה, התחלות וגמר בנייה
1980 - 1990

18.10.90

נתונים אחרונים

	בקשות להתרי בנייה(ב)				התחלות בנייה				גמר הבנייה			
	מספר בקשות	השטח אלפי מ"ר			מספר הדירות	השטח אלפי מ"ר			מספר דירות	השטח אלפי מ"ר		
		סך הכל	מזה: למגורים			סך הכל	מזה: למגורים			סך הכל	מזה: למגורים	
					ממוצע חודשי							
1980	..	..	..	..	166	129	962	178	139	1,030		
1981	..	..	..	..	191	153	1,190	151	116	882		
1982	475	200	152	983	147	125	920	143	116	885		
1983	553	228	155	1,087	138	105	741	159	128	964		
1984	464	146	108	652	120	86	590	153	118	890		
1985	433	148	107	655	112	82	533	122	93	655		
1986	498	164	121	740	109	91	560	134	97	642		
1987	520	224	154	886	164	123	786	140	104	672		
1988	564	230	149	1,024	173	127	785	134	105	654		
1989	500	234	136	964	154	108	653	155	121	762		
1988	600	239	148	957	155	118	750	120	97	650	I-III	
	575	264	168	1,157	173	125	783	150	110	643	IV-VI	
	533	208	129	873	188	133	810	107	85	530	VII-IX	
	547	210	150	1,107	177	132	797	160	127	793	X-XII	
1989	476	301	167	1,237	158	108	660	118	88	587	I-III	
	533	214	129	867	125	98	550	165	132	857	IV-VI	
	496	225	113	760	150	107	657	143	117	733	VII-IX	
	493	196	133	993	183	118	743	195	148	870	X-XII	
1990	548	245	168	1,303	210	140	903	163	118	750	I-III	
	586	296	199	1,507	187	143	990	143	108	663	IV-VI	
					נתונים חודשיים							
1989	346	411	216	1,580	155	115	670	105	75	480	I	
	605	289	154	1,170	150	115	750	125	80	490	II	
	478	202	132	960	170	95	560	125	110	790	III	
	460	167	89	630	130	90	490	130	100	590	IV	
	563	236	118	780	135	120	700	155	125	830	V	
	576	239	180	1,190	110	85	460	210	170	1,150	VI	
	495	227	102	570	135	70	460	90	80	480	VII	
	496	246	112	780	175	150	920	115	85	500	VIII	
	496	201	125	930	140	100	590	225	185	1,220	IX	
	478	221	127	1,010	175	110	670	115	100	500	X	
	467	142	103	760	165	115	750	220	155	950	XI	
	534	226	168	1,210	210	130	810	250	190	1,160	XII	
1990	531	210	155	1,260	250	150	1,010	180	115	710	I	
	544	220	149	1,110	180	125	770	140	110	740	II	
	568	304	201	1,540	200	145	930	170	130	800	III	
	473	320	199	1,600	130	100	560	70	65	360	IV	
	622	313	237	1,760	210	145	1,020	150	110	650	V	
	664	255	162	1,160	220	185	1,390	210	150	980	VI	
	713	442	294	2,510	200	150	970	120	75	480	VII	
	635	383	242	1,910	280	185	1,170	245	165	950	VIII	

(א) ירושלים, תל אביב, חיפה, אשדוד, אשקלון, באר שבע, בני ברק, בת ים, גבעתיים, חדרה, חולון, כפר סבא, נתניה, פתח תקוה, קרית אתא, קרית ביאליק, קרית ים, קרית מוצקין, רחובות, רמת גן, רמת השרון, רעננה.
(ב) לא כולל בחלק מהערים השטח של חדרי מדרגות ומבני עזר (מקלטים, מחסנים וכו').

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, כ"ה בתשרי התשנ"א
14 באוקטובר 1990

לכבוד
מר אלי ישראלי
מנהל חברת דלתא לבניה בע"מ
אורנית
ד.נ. אפרים.

א.נ.,

הנדון: רשיון להעסקת עובדים זרים
מברקכם לשר הבינוי והשיכון מה-4/9/90

מברקכם לשר הבינוי והשיכון, מר אריאל שרון, בנושא הנדון הועבר לטיפולי.

נראה לי כי מכתבו של מר אורי שושני, מנהל המינהל לתכנון והנדסה במשרד הבינוי והשיכון (מה-6/9/90) בנושא (צילומו מצו"ב) - עונה בהחלט על בקשתכם.

בכבוד רב,
רחל הולנדר
רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: לשכת שר הבינוי והשיכון, מר א. שרון
המנהל הכללי, מר עמיקם אורן

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מינהל התכנון וההנדסה

תאריך: 6.9.90

לכב' ד"ר
מר משה קליין
מנכ"ל דלתא בע"מ

נ.א.,

הנדון: העסקת מומחים

אני מאשר בזה את שיחתנו בענין הנדיה בישראל ע"י חברותכם באמצעות שיחות וידע מחברה בטורקיה.

אנו מסכימים שהביאו מומחים, מנהלי עבודה לביצוע הנדיה מטורקיה.

מכתב זה מהווה אישור לכל משרד ממשלתי אחר הנוגע בדבר לגבי נושא העסקת מומחים ומנהלי עבודה.

בברכה רב

אינג' אורי שושני
מנהל מינהל התכנון וההנדסה

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277334

משרד הבינוי והשיכון

לשכת המנהל הכללי

☐ למעקב

תאריך 27.9.90

אל: רחל בלנדר

תגובה

26.12.90

א.נ.,

הנדון: הר 73

לוטה מכתבו של אשר ישראל בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☒ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל.

בברכה

דן טלוקי

עוזר המנכ"ל

23/9/90

25 -09- 1990
ירושלים

מדף 1050

003952

בזב מב

רשות הדואר
מוקד שה"ם תל-אביב-יפו
מ ב ר ק
=======

תא 444 4008465
תלאביב 150/149 1303 04

לכבוד מר אריאל שרון
שר הבינוי והשיכון ועל קליטה
ירושלים

04/09/90
אדון נכבד
הנדון: רשיון להעסקת עובדים זרים
בפגישתנו מיום 26/07/90 עלה שנקבל את תמיכת משרדך
בהשגת רשיונות ייבוא והעסקת עובדים זרים ובהסתמך על כך התקשרנו
עם קבלנים זרים.
לאור מדיניות משרדכסלהעסקת עובדים ישראליים (לרבות עולים חדשים)
הרינו להדגיש ולהבהיר שמדיניות זו מקובלת עלינו באופן חד-משמעי,
צו השעה הינו להעסיק עובדים ישראליים ועולים חדשים ואולם
כפי שהובהר בפגישתנו אנו מבקשים להעסיק את העובדים הזרים
בבנית השלב הראשון וזאת כדי להכשיר את העובדים הישראליים לבנית יחידות
הדיור בשלבים הבאים.
שיטת הבניה הינה שיטה טרומית שמצריכה ידע ומיומנות.
בדעתינו להכשיר את העובדים הישראליים, תוך כדי בנית השלב הראשון.
לאור זאת נבקש את המלצתך להעסקת העובדים הזרים במלוא הכמות הנדרשת
זאת לפי הנחיות הקבלן המבצע.
לתשובתך המהירה אודה, היות ואנו ערוכים להתחלת הבניה באופן מיידי
ואי קבלת רשיונות כאמור לא מאפשרת לנו להתחיל בבניה.
בברכה ובתודה,
אלי ישראלי מנכ"ל
דלטה לבניה בע"ם

משרד הבינוי והשיכון ☐ **למעקב**

לשכת המנהל הכללי

תאריך 22.9.90

אל:

רח"ל הלנדר

תגובות
26.12.90

א.נ.,

הנדון: רבנ"ל

לוטה מכתבו של אלי ישראל בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☐ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל. מ"ל שנת תשר

בברכה

בלסיה

עוזר המנכ"ל

23/9/90

(דחוף)

אל: מר עמיקם אורן, מנכ"ל
מאת: קובי לף, עוזר השר.

הנדון: פנייה מר אלי ישראלי - מנכ"ל בלטה.

עמיקם שלום,

מצ"ב פנייה שבנדון.

נא טיפולך.

אבקשך להשיב אלי העתק תשובתך לפנייה.

בתודה,

לרמי הלוי

מדף 1050

003952

יייי

זבזב מב

רשות הדואר
מוקד שה'ם תל-אביב-יפו
מ ב ר ק
=======

תא 444 4008465
תלאביב 150/149 1303 04

1175 '90 SEP -4 14:09

לכבוד מר אריאל שרון
שר הבינוי והשיכון ועל קליטה
ירושלים

04/09/90
אדון נכבד
הנדון: רשיון להעסקת עובדים זרים
בפגישתנו מיום 26/07/90 עלה שנקבל את תמיכת משרדך
בהשגת רשיונות ייבוא והעסקת עובדים זרים ובהסתמך על כך התקשרנו
עם קבלנים זרים.
לאור מדיניות משרדכסלהעסקת עובדים ישראליים (לרבות עולים חדשים)
הרינו להדגיש ולהבהיר שמדיניות זו מקובלת עלינו באופן חד-משמעי,
צו השעה הינו להעסיק עובדים ישראליים ועולים חדשים ואולם
כפי שהובהר בפגישתנו אנו מבקשים להעסיק את העובדים הזרים
בבנית השלב הראשון וזאת כדי להכשיר את העובדים הישראליים לבנית יחידות
הדיור בשלבים הבאים.
שיטת הבניה הינה שיטה טרומית שמצריכה ידע ומיומנות.
בדעתינו להכשיר את העובדים הישראליים, תוך כדי בנית השלב הראשון.
לאור זאת נבקש את המלצתך להעסקת העובדים הזרים במלוא הכמות הנדרשת
זאת לפי הנחיות הקבלן המבצע.
לתשובתך המהירה אודה, היות ואנו ערוכים להתחלת הבניה באופן מיידי
ואי קבלת רשיונות כאמור לא מאפשרת לנו להתחיל בבניה.
בברכה ובתודה,
אלי ישראלי מנכ"ל
דלטה לבניה בע"ם

14.10.90

המרכז למידע ולניתוח כלכלי

לוח 1: נתוני עליה בשנים האחרונות

התקופה	סה"כ עולים	עולים מבריה"מ
1971	41,930	12,839
1972	55,888	31,652
1973	54,886	33,477
1974	31,979	16,816
1975	20,028	8,531
1976	19,754	7,279
1977	21,429	8,348
1978	26,394	12,192
1979	37,222	17,614
1980	20,428	7,570
1981	12,599	1,770
1982	13,723	782
1983	16,906	399
1984	19,981	367
1985	10,642	362
1986	9,505	202
1987	12,965	2,096
1988	13,034	2,283
1989	24,050	12,932
1990 (*)	120,670	108,764
1989 רביע 1	4,110	1,079
רביע 2	3,936	1,741
רביע 3	6,103	3,001
רביע 4	9,901	7,071
1990 ינואר	6,127	4,887
פברואר	6,699	5,744
מרץ	7,979	6,906
אפריל	12,597	11,334
מאי	11,794	10,376
יוני	12,444	11,205
יולי	17,193	15,405
אוגוסט	18,824	17,484
ספטמבר	19,505	18,725
אוקטובר /1-13	7,285	7,028

(*) נכון לתקופה 1/1/90 - 13/10/90. נתון זה שמקורו במשרד הקליטה נמוך במקצת מהנתון המצטבר המתקבל מסיכום מספר העולים לפי חודשים, מאחר והנתון האחרון הינו שילוב נתוני הלמ"ס עם נתוני משרד הקליטה.

מקור: המרכז למידע וניתוח כלכלי, משב"ש (עפ"י נתוני למ"ס ומשרד הקליטה).

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

כה' בתשרי תשנ"א
14 באוקטובר 1990

מספר התושבים (והרכבם) ב-20 היישובים העירוניים הגדולים בארץ בסוף 1989

(מאות אלפים)

	ישוב	סה"כ	מזה: מיעוטים	% המיעוטים בכל ישוב (1)
1.	ירושלים	504.1	142.6	28.3%
2.	ת"א-יפו	321.7	11.5	3.6%
3.	חיפה	223.6	20.8	9.3%
4.	חולון	148.4	(2) 0.6	0.4%
5.	פתח-תקוה	135.4		--
6.	בת-ים	133.7		--
7.	ראשון לציון	129.4		--
8.	נתניה	120.3		--
9.	רמת-גן	116.1		--
10.	באר-שבע	113.8	1.7	1.5%
11.	בני-ברק	111.8		--
12.	אשדוד	76.6		--
13.	רחובות	73.8		--
14.	הרצליה	73.2		--
15.	אשקלון	56.8		--
16.	כפר-סבא	56.5		--
17.	נצרת (תחתית)	52.0	52.0	100.0%
18.	רעננה	50.9		--
19.	גבעתיים	15.6		--
20.	חדרה	42.2		--
21.	לוד	41.6	8.7	20.9%

לעיבוד הכלכלי
מר עמיקם אלון
כאן

לרכיב
מידע

הערות: 1. אחוז המיעוטים בישובים שאין מצויינים לגביהם נתונים - אינו משמעותי.
2. שומרונים.

מ ק ו ר: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

משרד הבינוי והשיכון
אגף איכלוס

תאריך 3.10.1990

משרד
לשכת המנהל הכללי
24 -10- 1990
ירושלים

אל: מר עמיקם אורן, המנהל הכללי
מר ישראל שגרל, מנהל אגף אכלוס

שלום רב,

הנדון: דירות שנרכשו ע"י עולים מברית המועצות מינואר 1990

להלן נתונים על מימוש הלוואות ע"י עולים מברית המועצות מינואר 1990. הנתונים מתייחסים למשקי הבית שמימשו הלוואות ולא לדירה הנרכשת. כיוון שלגבי עולים ניתן לצרף זכאויות לרכישת דירה אחת, מספר הדירות שנרכשו בסיוע נמוך ממספר הפתרונות (ההלוואות) שניתנו. יש להניח שהנתונים על דירות גדולות ויקרות יותר מוטים כלפי מעלה.

הנתונים מעודכנים לתחילת ספטמבר.

א. שנת העליה

הנתונים מצביעים על 2.009 עולים מברית המועצות שרכשו דירה מינואר 1990.

כ-88% מתוכם הם עולים "חדשים" שעלו מתחילת 1989 - 49% כאלה שעלו בשנת 1989 ועוד 39% שעלו בשנת 1990.

2/..

ג. גודל דירה נרכשת

רוב העולים מברית המועצות שמימשו סיוע ב-1990 - כ-57% - רכשו דירות בנות 2.5 עד 3 חדרים. כ-35% מתוכם רכשו דירות בנות 3.5 ויותר.

ניכרת מגמה שהעולים ה"טריים" יותר, רוכשים, יחסית, פחות דירות קטנות ויותר דירות גדולות - כנראה בשל צירוף זכאויות. מקרב העולים ה"ותיקים" יותר, שעלו עד סוף 1988, רכשו כ-15% דירות של עד 2 חדרים וכ-6% דירות של 4.5 חדרים ויותר. לעומתם ה"טריים" שעלו ב-1990 רכשו בהשוואה כ-8% דירות קטנות וכ-10% דירות גדולות במיוחד.

יש לציין שרק כ-35% מקרב אוכלוסיה זו רכשו דירה ששטחה עד 72 מ"ר. 26% רכשו דירות בשטח 89 מ"ר ויותר - מעבר למגבלת השטח שהיתה נהוגה ברוב הישובים לגבי משפחות שלהן עד 2 ילדים.

3/..

[illegible]

4/..

משרד הבינוי והשיכון
אגף איכלוס

תאריך 3.10.1990

אל: מר עמיקם אורן, המנהל הכללי
מר ישראל שורץ, מנהל אגף איכלוס

שלום רב,

הנדון: דירות שנרכשו על-ידי עולים מברית המועצות מינואר 1990

להלן נתונים על מימוש הלוואות על-ידי עולים מברית המועצות מינואר 1990. הנתונים מתייחסים למשקי הבית שממשו הלוואות ולא לדירה הנרכשת. כיוון שלגבי עולים ניתן לבצע פעולות לרכישת דירה אחת, מספר הדירות שנרכשו בסיוע עמוק ממספר הפתרונות (ההלוואות) שניתנו. יש להניח שהנתונים על דירות גדולות ויקרות יותר מוטים כלפי מעלה.

הנתונים מעודכנים לתחילת ספטמבר.

א. שנת העלייה

הנתונים מצביעים על 2,009 עולים מברית המועצות שרכשו דירה מינואר 1990.

כ-88% מתוכם הם עולים "חדשים" שעלו מתחילת 1989 - 49% כולה שעלו בשנת 1989 ועוד 39% שעלו בשנת 1990.

2/..

קרית הממשלה, ת. ד. 18110, ירושלים 91180 טל. 277211

ב. <u>מקור הדירה</u>

רק 3 מקרב העולים האמורים ממשו הלוואה לבניה עצמית.
יתרם רכשו דירות.

ניכר גידול ברוכשי הדירות החדשות בקרב העולים מברית המועצות - 337 - שהם כ-17% מכלל הרוכשים. אולם, יש לציין כי רובם המכריע (כ-89%) רכשו דירה בלוד, כתוצאה המסגרת הקיימת.

כ-1% מהעולים רכשו דירות משווקו על-ידי החברות המוכרות.
יתרם, כ-82% רכשו דירות מיד שניה.

ג. <u>גודל דירה ברכשת</u>

רוב העולים מברית המועצות שממשו סיוע ב-1990 - כ-57% - רכשו דירות בנות 2.5 עד 3 חדרים. כ-35% מתוכם רכשו דירות בנות 3.5 ויותר.

ניכרת מגמה שהעולים ה"ותיקים" יותר, רוכשים, יחסית, פחות דירות קטנות ויותר דירות גדולות - כתוצאה בשל דירוג כלכלי. מקרב העולים ה"ותיקים" יותר, שעלו עד סוף 1988, רכשו כ-15% דירות של עד 2 חדרים וכ-6% דירות של 4.5 חדרים ויותר. לעומתם ה"טריים" שעלו ב-1990 רכשו בהתאמה כ-8% דירות קטנות וכ-10% דירות גדולות במיוחד.

יש לציין שרק כ-35% מקרב אוכלוסיה זו רכשו דירה ששטחה עד 72 מ"ר. 26% רכשו דירות בשטח 89 מ"ר ויותר - מספר למגבלת השטח שהיתה נהוגה ברוב הישובים לגבי משפחות שלהן עד 2 ילדים.

ד. מחירי הדירות

המחיר הממוצע לדירה נרכשת על-ידי העולים מברית המועצות במהלך שנת 1990 הוא כ-60 אלף דולר. רק כ-18% רכשו דירה שמחירה נמוך מ-40 אלף דולר ושאותה ניתן למנוע עם הסיווג הבסיסי למשפחת עולים. 38% נוספים רכשו דירות שמחירן 40 עד 59 אלף דולר. עוד כ-39% רכשו דירות שמחירן בתחום 60 - 79 אלף דולר. היו גם שרכשו דירות שמחירן 100 אלף דולר ויותר - כ-7%

ה. מיקום הדירות

בלוד התרכזו רוב העולים מברית המועצות שרכשו דירה מתחילת השנה. העדיפויות אחר כך היו: חיפה (כ-15%), תל-אביב (כ-7%), רמלה (כ-7%), אשדוד (כ-7%), נתניה (כ-6%), באר שבע (כ-5%), ירושלים (כ-4%) וקרית ים (כ-4%).

ההעדפה של העולים שונה בהתאם לעתק: נתניה היתה העדיפות שניה אצל העולים משנת 89 (כ-9%), ובמקום העוקב אשר אצל העולים משנת 90 (כ-3%); רמלה היתה העדיפות שבעיתית אצל העולים משנת 89 (5.5%) ובמקום שני אצל העולים מהשנה (כ-11%); בירושלים רכשו כ-5% מהעולים משנת 89, ורק כ-1% מהעולים משנת 90. לא נראה שיש קשר בין המחיר הממוצע של הדירות שנרכשו בישוב לבין העדיפות שהיתה לו.

מסקנות

השוים מבחינת המודלות משכילים לרכוש דירות שמתירן עולה על הסיוד הבסיסי למשפחת שוים ואולי וגם יותר מכפליים ממנו. למרות שהמשפחות הגרעיניות הן קטנות בדרך כלל, הם רוכשים דירות גדולות יחסית. יש להניח, לפיכך, שחלק לא מבוטל מקרבם עלה לדרגת בעלויות ולרכוש דירה אחת למשפחה מורחבת. כיוון שהדיווח מגיע לפי תאריכי בעלות, אין אפשרות לבדוק אוטומטית כמה דירות היו. שתבדל לבצע בדיקה "ידנית" כזו בהקדם

רצ"ב לוחות מפורטים של חלק מהנתונים שנקרו לעיל.

בברכת חג שמח,

מיכאלה גרטון

גודל דירה ברכשת על-ידי עולים מברית המועצות שרכשו דירה מינואר 1990

גודל הדירה	סך הכל	התפלגות באחוזים: עד 88	עד 89	90-
חדרים				
עד 2 חדרים	8.7%	14.8%	8.0%	7.6%
2.5 - 3 חדרים	56.5%	55.6%	58.8%	54.0%
3.5 - 4 חדרים	27.0%	23.5%	26.8%	28.3%
4.5 חדרים ויותר	7.8%	6.2%	6.4%	10.1%
שטח*:				
עד 48 מ"ר	2.1%	4.9%	1.5%	1.9%
49 - 57 מ"ר	6.5%	7.8%	6.0%	6.7%
58 - 65 מ"ר	9.1%	8.6%	9.6%	8.6%
66 - 72 מ"ר	17.7%	14.8%	17.9%	18.2%
73 - 78 מ"ר	20.5%	21.4%	21.8%	18.6%
79 - 88 מ"ר	18.0%	15.2%	19.0%	17.7%
89 - 98 מ"ר	14.5%	13.6%	13.5%	16.1%
99 - 117 מ"ר	5.7%	8.2%	5.3%	5.4%
118 מ"ר ויותר	5.9%	5.3%	5.4%	6.8%
מספר המקרים	1,987	243	964	780

* בהתאם לשטחים לצרכנויות (לפי גודל משפחה)

מחירי הדירות שנרכשו על-ידי עולים מברית המועצות שרכשו דירה מינואר 1990

מחיר הדירה באלפי דולרים	התפלגות באחוזים סך הכל	עלו עד 88	עלו ב-89	עלו ב-90
5 - 29 אלפים	3.7%	10.9%	3.1%	2.3%
30 - 39 אלפים	14.1%	8.7%	13.8%	16.2%
40 - 49 אלפים	17.3%	14.6%	19.3%	15.7%
50 - 59 אלפים	20.2%	21.3%	19.5%	20.7%
60 - 69 אלפים	18.0%	16.7%	18.6%	17.6%
70 - 79 אלפים	11.2%	10.0%	11.1%	11.6%
80 - 99 אלפים	8.6%	10.9%	7.8%	9.0%
100 אלף ויותר	6.8%	7.1%	6.7%	6.9%
מחיר ממוצע	60.2	59.5	60.2	60.5
מספר מקרים	1,979	239	962	778

הישובים הפיקטיביים* בהם נרכשו דירות על-ידי עולים מברית המועצות שרכשו דירה מינואר 1990

הישוב	מחיר דירה ממוצע בולרי $	עדיפות סה"כ	עדיפות עלו ב-89	עדיפות עלו ב-90	אחוז רוכשים סך הכל	אחוז רוכשים עלו ב-89	אחוז רוכשים עלו ב-90
אור יהודה	68.5	10	13	6	3.3%	2.3%	5.5%
אשדוד	60.1	5	5	4	6.8%	6.0%	8.5%
באר שבע	43.8	7	6	7	5.3%	5.7%	4.8%
בת-ים	77.2	14	11	15	1.8%	2.6%	0.9%
חיפה	48.7	2	3	3	9.9%	8.8%	8.7%
ירושלים	70.8	8	8	13	4.3%	4.9%	1.2%
כרמיאל	39.9	13	12	12	1.8%	2.4%	1.3%
לוד	72.1	1	1	1	17.1%	15.2%	22.2%
נהריה	68.8	6	2	11	6.2%	9.0%	2.7%
עכו	42.7	15	16	9	1.6%	0.2%	3.9%
קרית אתא	39.9	12	15	10	2.0%	1.4%	3.2%
קרית ים	47.9	9	9	8	4.1%	4.5%	4.0%
ראשון לציון	77.4	16	14	16	1.6%	1.8%	0.1%
רחובות	65.3	11	10	14	2.6%	3.0%	1.2%
רמלה	63.6	4	7	2	7.0%	5.5%	11.1%
תל-אביב	68.0	3	4	5	7.1%	7.2%	8.0%

* הישובים בהם ממשו יותר מ-1.5% מהעולים

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

למנהל הכללי

ירושלים, י"ג בתשרי התשנ"א
2 באוקטובר 1990

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
02-10-1990
ירושלים

אל: מר חיים יודלביץ, סמנכ"ל

שלום רב,

הנדון: הערות למערכת "מצב אתרים" שהוכנה עבור המנהל הכללי

להלן הערותינו העיקריות למערכת שהוצגה בפנינו:

1. הגדרת שלב "התחלת בניה" (עמ' 1 בנספח א').

כפי שהסברתי בעל-פה בישיבה - שלב התחלת הבניה הינו שלב 07, דהיינו "תחילת חפירת יסודות", ולא שלב 06 (-צו התחלת עבודה ומסירת שטח לקבלן) כפי שרשמתם.

הגדרת שלב 07, כשלב התחלת הבניה, מתבססת על:
(א) הגדרות האו"ם (חומר מצורף)

(ב) הגדרת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכל פרסומיה (חומר מצורף)

(ג) הגדרת משרד הבינוי והשיכון בכל הדיווחים בעבר ובהווה (חומר מצורף).

הגדרת שלב 07 ידועה לאנשי המחוזות; על פיה פועלים שנים ועליה מתבססים האגפים השונים, כגון אגף נכסים ודיור, גזברות ועוד.

שלב 06 אינו מציין התחלת בניה. צו התחלת עבודה ומסירת שטח לקבלן פירושם שהבניה עשויה להתחיל תוך שעה, חוך שנה או בכלל לא.

אודה על תיקונכם. (אגב במערכת התקדמות הבניה המורחבת של המרכז למידע יש נתונים בנפרד גם על שלבים שהינם קודמים ל-07).

2. ניתוח נושא התמריצים לזרוז משך בניה ולהתחלת בניה

אם הכוונה לנתח מתוך החומר שהצגתם גם את נושא התמריצים - הרי שלא כללתם את השלבים המתאימים.

לנושא התמריצים יש נוהל מיוחד והגדרת שלבים מיוחדת ונפרדת (שכפי שבקשתי גם במכתבים הקודמים חשוב לשלבם גם במערכת התקדמות הבניה המורחבת שבטיפול המרכז למידע, שהינה המערכת הבסיסית הפועלת כיום בנושא זה).

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596

3. <u>השלבים הנכללים בדוח " מצב לאתר "</u>

יש צורך במתן גמישות להוספת שלבים נוספים. המטרה בשלבים אלו (כפי שפרטתי גם בהצעתי הראשונה אליכם בנושא) - הינה להצביע על התחנות העיקריות בהתקדמות הבניה ולהתריע על צוארי בקבוק במערכת.

לשם כך יתכן ויהיה צורך בהוספת שלבים כגון: קיום מיפוי, שמאות ועוד.

4. באגפים שונים במשרד מתפתחות שיטות דיווח שונות ולא אחידות על התקדמות הביצוע, בכל הקשור בנושא הקרוונים (כפרי לחוד ועירוני לחוד) וכן בנית חרום. כדאי לבדוק זאת בהקדם כדי למנוע קבלת מידע שונה ממקורות שונים לנושא זהה.

5. יש להוסיף לשלבים השונים גם את תאריך <u>ההתחלה</u> (בנוסף על תאריך השלב הנוכחי והשלב הסופי), וזאת כדי שניתן יהיה לבקר ולנתח את משכי הזמן של כל אחד מהשלבים, להסקת מסקנות ולשיפורים.

6. (א) נספח ג' <u>הסתיימה בניה"</u> - לא ברור מדוע נכללות רק יח"ד מפרוגרמת 89 ו-90).
חסר לנו העמוד האחרון.

(ב) נספח ג' "שלב הבניה" - פרק "הבעיות" - כל הנאמר שם אינו נכון.

מליכה שערי ואנוכי נשמח לעמוד לרשותכם להסברים ולעזרה.

בברכת חג שמח,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: המנהל הכללי, מר עמיקם אורן
מר נחמן ליס, מנהל יחידת המיחשוב
גב' מליכה שערי, כאן

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596

משרד הבינוי והשיכון

המרכז למידע ולניתוח כלכלי: המחלקה הטכנית במחוז; אגף תכנון והנדסה

הוראות לדיווח התקדמות הבנייה

1. הטופס משמש לדיווח במשך חצי שנה, אנא שמור על שלמותו.
2. הטפסים מסודרים בתיק לפי מספר האתר (האוביקט) ולאחריו לפי מספר המבנה, אם במקרה ישמש טופס אחד, אנא החזירו למקומו לפי הסדר המספרי.
3. בכל חודש דיווח, בטור הדיווח החודשי מלא בשורה העליונה את טורי המשנה של החודש בכל הנתונים של יחידת הדיור של השורה הראשונה בדף.
המשך הרישום בטור הדיווח החודשי, יהיה כדלקמן: אם יחידת הדיור בשורה הבאה בכוון למטה, במצב זהה **אין צורך** לרשום שוב את הפרטים בשורה מלאה. אם משתנה נתון אחד כלשהו של יחידת הדיור, יש לרשום שוב **שורה מלאה** עם כל הפרטים בטור הדיווח.
4. להלן הסבר הרשום בטורים של חודשי ביצוע הבנייה:
א. בטור "שלב" יש לרשום את מספר השלב בו נמצאת היחידה כמפורט בטבלה למטה.
ב. בטור **"תחזית גמר"** יש לרשום, החל משלב 07, את המועד שבו — לפי הערכתו האישית של המפקח — תגמר **הבנייה** של היחידה: כלומר, תחזית המפקח למועד הצפוי של שלב 39. מועד זה יירשם על־ידי ציון מספר החודש (בספרות) ושתי הספרות האחרונות של השנה.
אם רישום שלב 39 אין לרשום יותר תאריך גמר בטור "תחזית גמר".
ג. את טור **"תחזית מסירה"** יש למלא לפחות משלב 26 ואילך. בטור "תחזית מסירה" יש לרשום את המועד שבו — לפי הערכתו האישית של המפקח — **תימסר היחידה לגורם המאכלס**; כלומר, תחזית המפקח למועד הצפוי של שלב 41. מועד זה יירשם על ידי ציון מספר החודש (בספרות) ושתי הספרות האחרונות של השנה.
ד. טור **"פיתוח"** מתייחס רק לפיתוח החיצוני, ויש למלא אותו החל משלב 18 ואילך, בהתאם להגדרות בטבלה למטה. יש לשים לב לשינוי הנדרש בדיווח זה עם הגיע הבניין לשלב 34.
ה. טור **"סיבת העיכוב"** יש למלא רק במקרה ונוצר פיגור.
(1) **פיגור בבנייה** כאשר ישנו הפרש בין מועד תחזית הגמר לפי הערכת המפקח לבין תאריך הגמר בחוזה. יש לרשום **אחת** מהסיבות שבטור סיבת העיכוב למעט סיבות 8 ו־9.
(2) **פיגור למסירה** כאשר ישנו עיכוב בשלבי המסירה ואז יש לרשום אחת מהסיבות שבטור סיבת העיכוב למעט סיבות 7־0 (כולל 7).

קודים מספריים לרישום בטור "שלב", בטור "פיתוח" ובטור "סיבת העיכוב"

לרישום בטור "שלב" לפי התקדמות הבנייה בשטח		לרישום בטור "פיתוח"		לרישום בטור "סיבת העיכוב"	
קוד	שם השלב	קוד	שם השלב	קוד	סיבת העיכוב
06	צו התחלת עבודה ומסירת שטח לקבלן	50	המבנה הגיע לשלב 18 או או יותר ולא התחילו רשת מים.	0	בגלל קוי רשת, מים, ביוב, חשמל, טלפון חלק מהם העוברים בשטח.
07	תחילת חפירת יסודות	51	המבנה הגיע לשלב 18 או יותר ולא התחילו רשת ביוב.	1	בגלל חוסר דרך גישה.
08	גמר חפירת יסודות (פלטות), או יציקת כלונסאות	52	המבנה הגיע לשלב 18 או יותר ולא התחילו רשת חשמל.	2	בגלל חוסר או שינוי או אי־אשור של תכנון או תכניות
10	גמר יציקת יסודות ורצפת מקלט כולל קורות ועמודי יסוד	53	המבנה הגיע לשלב 18 או יותר ולא התחילו רשתות מים וביוב.		
12	בנין קומות עם קומת עמודים: גמר תקרת קומת עמודים ומקלט בנין קומות בלי קומת עמודים. גמר רצפה ראשונה ומקלט בנין חד קומתי או קוטג'ים: גמר רצפה ראשונה ללא מקלט.	54	המבנה הגיע לשלב 18 או יותר ולא התחילו רשתות מים וחשמל.		
16	גמר שלד חלקי (גמר מחיצות או קירות חוץ או עמודים ותקרה)	55	המבנה הגיע לשלב 18 או יותר ולא התחילו רשתות ביוב וחשמל.	3	בגלל צו הפסקת עבודה.
18	גמר שלד עם מחיצות	56	המבנה הגיע לשלב 18 או יותר ולא התחילו רשתות מים, ביוב וחשמל	4	בגלל מחסור בחומרים או ציוד.
24	גמר טיח פנים	57	המבנה הגיע לשלב 34 או יותר ולא סיימו רשת מים.	5	בגלל מחסור בפועלים.
26	גמר ריצוף (ללא פנלים)	58	המבנה הגיע לשלב 34 או יותר ולא סיימו רשת ביוב.	6	בגלל קשיי מימון של הקבלן או פשיטת רגל של הקבלן.
30	גמר טיח חוץ, או איטום בבניה טרומית, או כיחול בבנית אבן	59	המבנה הגיע לשלב 34 או יותר ולא סיימו רשת חשמל.		
34	גמר סיוד וצבע (ללא אביזרי שרברבות)	60	המבנה הגיע לשלב 34 או יותר ולא סיימו רשתות מים וביוב.	7 8 9	בגלל הקפאה תקציבית. החברה המאכלסת איננה מוכנה לקבל. אין כתב העברת רכוש או הוראת אכלוס.
39	גמר בניה (פיזית, חסרים חיבורים או אישורים או פיתוח חצר	61	המבנה הגיע לשלב 34 או יותר ולא סיימו רשתות מים וחשמל.	ג ח ע	עיכוב אחר בגלל הקבלן. עיכוב ע"י חברת החשמל. עיכוב אחר בגלל משרד השיכון
40	מסירה, או איכלוס ללא כל האישורים, רק לבניה ללא מימון או מימון חלקי.	62	המבנה הגיע לשלב 34 או יותר ולא סיימו רשתות ביוב וחשמל.	ר	חוסר אישורים — רשות מקומית.
41	מסירה, או איכלוס באישור האגף למרות שחסרות עבודות או אישורים. רק לבניה במימון מלא כולל רכישה.	63	המבנה הגיע לשלב 34 או יותר ולא סיימו רשתות מים, ביוב וח		
42	מסירה, או איכלוס סופי כולל חיבורים, אישורים ופיתוח חצר.				

קוד	שלבי התקדמות הבניה למקלטים חיצוניים
06	צו התחלת עבודה ומסירת שטח לקבלן
08	גמר יסודות
10	גמר רצפה
16	גמר קירות
18	גמר תקרה
30	איטום ובידוד
39	גמר מקלט
42	מסירה

☒

מדינת ישראל-משרד הבינוי והשיכון

שנת ________

התקדמות הבניה

טופס המפקח

32	פרטי היחידה								
79-80				טיפוס					
מס' קוסט	מס' בנין	חדרים	שטח	מערך	מתכנן	יעוד	מבצע	מס' היחידה	כניסה
33-34	31-32	28-30	24-27	22-23	19-21	17-18	16	13-15	11-12
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						
		0	0						

דוח אחרון						
תחזית מסירה		קוד עכוב	פיתוח	תחזית גמר		שלב
שנה	חודש			שנה	חודש	
27-28	25-26	24	22-23	20-21	18-19	16-17
ת. ראש צוות			ת. מפקח			

54							
	תחזית מסירה		קוד עכוב	פיתוח	תחזית גמר		שלב
	שנה	חודש			שנה	חודש	
79-80	27-28	25-26	24	22-23	20-21	18-19	16-17
	ת. ראש צוות			ת. מפקח			

54							
	תחזית מסירה		קוד עכוב	פיתוח	תחזית גמר		שלב
	שנה	חודש			שנה	חודש	
79-80	27-28	25-26	24	22-23	20-21	18-19	16-17
	ת. ראש צוות			ת. מפקח			

54							
	תחזית מסירה		קוד עכוב	פיתוח	תחזית גמר		שלב
	שנה	חודש			שנה	חודש	
79-80	27-28	25-26	24	22-23	20-21	18-19	16-17
	ת. ראש צוות			ת. מפקח			

54							
	תחזית מסירה		קוד עכוב	פיתוח	תחזית גמר		שלב
	שנה	חודש			שנה	חודש	
79-80	27-28	25-26	24	22-23	20-21	18-19	16-17
	ת. ראש צוות			ת. מפקח			

54							
	תחזית מסירה		קוד עכוב	פיתוח	תחזית גמר		שלב
	שנה	חודש			שנה	חודש	
79-80	27-28	25-26	24	22-23	20-21	18-19	16-17
	ת. ראש צוות			ת. מפקח			

54							
	תחזית מסירה		קוד עכוב	פיתוח	תחזית גמר		שלב
	שנה	חודש			שנה	חודש	
79-80	27-28	25-26	24	22-23	20-21	18-19	16-17
	ת. ראש צוות			ת. מפקח			

54							
	תחזית מסירה		קוד עכוב	פיתוח	תחזית גמר		שלב
	שנה	חודש			שנה	חודש	
79-80	27-28	25-26	24	22-23	20-21	18-19	16-17
	ת. ראש צוות			ת. מפקח			

נגמר		שם המחוז	שם הישוב	שם הקבלן	שם החברה (מבצע)	שם המפקח	31	מס' מפקח	מעלית		מקלט	עמודים	בעלות ק'	סוג בניה	ג'	מס' קומות	ס"ה שטח במבנה	מס' יחידות במבנה	תאריך התחלה בחוזה		תאריך גמר בחוזה		מס' הקצאה	מס' קבלן	מס' יחידות בחוזה	ש. תקציב	החוזה		מס' הוראת בצוע	חלקה	גוש	ש. התחלה	SKIP	מבנה	אתר (אובייקט)	ישוב	מחוז	נושא
שנה	חודש																		שנה	חודש	שנה	חודש					מס' החוזה	סוג										
							79-80	77-88	76	75	74	73	72	71	70	68-69	64-67	61-63	59-60	57-58	55-56	53-54	48-52	43-47	39-42	38	33-37	31-32	26-30	22-25	17-21	16	11-15	7-10	5-6	3-4	2	1
																																						1

הלשכה
המרכזית
לסטטיסטיקה

הבינוי בישראל 1986-1988

סדרת פרסומים מיוחדים מס' 864

הוצאת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
ירושלים, תש"ן

הוצאות אלו אינן כוללות את ערך הקרקע ולא את הוצאות הבונים על אחזקת דירות אחרי גמר הבנייה.

החל מהסקר לשנת 1973 הותאמו ההוצאות שנתקבלו מן הסקר למחירי השנה שאליה מתייחס הסקר. הוצאות אלו הותאמו לשינויים במחירי תשומות הבנייה שחלו במשך זמן הבנייה של כל בניין, לעומת המחירים הממוצעים של התשומות בשנת הסקר.

ההוצאה הממוצעת למ"ר התקבלה על ידי חלוקת ההוצאות המותאמות לבניית הבניינים החדשים למגורים (כפי שהוסבר לעיל) בשטח ברוטו של בניינים אלה.

שטח הבניינים שאליו מתייחסות ההוצאות הוא השטח ברוטו של הבניין, הכולל שטח הקירות החיצוניים, שטח המרפסות, השטח הבנוי מתחת לעמודים ושטח מבני העזר הנמצאים בבניין או לידו.

הרכב הוצאות הבנייה. בשנים 1977-1979 נחקרו הוצאות הבונים גם לפי הקבוצות שהוזכרו לעיל: הוצאות ישירות (על חומרים, שכר עבודה, חשלומים לקבלני משנה והוצאות ישירות אחרות) וכן ההוצאות העקיפות.

מ ק ו ר ו ת

ההוצאות נתקבלו מהבונים על ידי חקירה של מדגם מייצג של בניינים חדשים למגורים שבנייתם נסתיימה במסגרת הבנייה הפרטית ביישובים העירוניים. הנתונים נתקבלו ישירות מהבונים באמצעות שאלון מיוחד בדואר או על ידי פקידה אצל הבונים.

חלק ב.- בנייה

I. כללי

ה ג ד ר ו ת

התחלת בנייה: התחלת חפירת היסודות.

בבנייה: בניין שבנייתו החלה אך טרם נסתיימה במועד הנקוב.

גמר בנייה: כשהבניין נגמר במובן הטכני ומוכן למלא את תפקידו, או שכבר הוחל השימוש ביותר ממחצית השטח שלו.

שטח: כולל את הקירות החיצוניים, המרפסות והשטח הבנוי שמתחת לעמודים.

דירה: חדר או מערכת חדרים במבנה קבוע או ארעי המיועד לדיור. דירה כוללת חדרי שירות ויש אליה גישה נפרדת נפרדת מהרחוב או משטח משותף עם דירות אחרות בתוך הבניין.

חדרים: הם חדרי דיור, חדרי שינה, חדרי אורחים, חדרי אוכל, חדרי ילדים, הולים וכד' ששטחם 6 מ"ר ויותר. לא כולל חדרי שירות - מטבחים, בתי שימוש, חדרי רחצה, וכן הולים וחדרים אחרים ששטחם עד 6 מ"ר.

חדרים נוספים: חדרי דיור שנבנו כתוספת לדירות הקיימות.

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

בנייה ציבורית: הבנייה ביוזמת הממשלה, המוסדות הלאומיים, הרשויות המקומיות והחברות שבשליטתם המלאה של המוסדות האלה.

בנייה פרטית: כל הבנייה,פרט לבנייה הציבורית. כולל גם את הבנייה של הסקטור ההסתדרותי.

בניין חדש למגורים: בניין, שבו השטח המיועד למגורים מהווה 75 אחוז ויותר משטח הבניין, והנבנה על מגרש שעליו לא קיים בניין, או על גבי יסוד של בניין הרוס שממנו לא נשארו כלל קירות היכולים לשמש בבניין החדש.

תוספת בנייה למגורים - שטח חדרי הדיור הנוספים ושטח חדרי השרותים (ראה לעיל) שנבנו כתוספת לדירות קיימות.

ייעודי הבנייה: נתוני הבנייה מתייחסים לייעודים הבאים:

א. בנייה למגורים: בנייה המיועדת לשיכון אנשים בודדים ומשפחות, המתעתדים לנהל משק בית.

ב. בנייה שלא למגורים הכוללת:

1. בנייה להארחה - בניית בתי מלון, פנסיונים, אכסניות, בתי מרגוע, בתי הבראה, מחנות קיט ונופש, הוסטלים וכד';

2. בנייה לעסקים ומשרדים - בנייה המיועדת לבתי מסחר, לעסקים ולעיסוקים שונים, מבנים לשירותים אישיים כגון: מספרות, מכבסות ועוד, מבנים למשרדים שונים (של בתי מסחר, סוכנויות חרושת, לעיסוקים במקצועות חופשיים וכד');

avoid the influence of speculative purchases and sales. It should be pointed out that fixed assets covered are only those which are intended for the use of the statistical unit, including fixed assets made by the unit's own labour force for its own use. Major additions, alterations and improvements to existing assets which extend their normal economic life or raise their productivity are also included.

Assets acquired from others are valued at the full cost incurred, that is, at the delivered price plus the cost of installation and any necessary fees and taxes. Assets produced by the unit for its own use are valued at the cost of work put in place during the reference year, including the cost of labour, materials and other supplies and also an allocation for overhead. Used assets sold are valued at the actual amount realized.

New fixed assets

New fixed assets include all those that have not been previously used in the country. Thus, newly imported fixed assets are considered as new whether or not used before they were imported. Used fixed assets include all those that have been previously used within the country.

Stages of construction

Construction authorized. Building projects for the carrying out of which a permit has been issued.

Construction started. The first physical operations undertaken on the construction site of buildings authorized, i.e., excavation, laying of foundations etc.

Building under construction. Work started but not yet completed.

Construction completed. It is considered that the work is completed when the building or other structure is physically ready to be occupied or to be put into use.

Type of building activity

New construction. The erection of an entirely new structure, whether or not the site on which it is built was previously occupied. Extensions are generally included under new construction.

Extensions. Enlargement of existing buildings by which space is added.

Capital repairs. Construction work by which the utility of buildings or other structures is raised or at least renewed, i.e. which materially extends the normal life of those fixed assets. Restorations and conversions are included here.

Restoration. Repairs by which at least one dwelling or other structure is effectively reinstated and where substantial parts of the existing structure is used.

Conversion. Structural changes carried out within a building.

Current repairs and maintenance. This includes construction work on buildings and other structures which does not, in principle, result in extending their normal life, but only prevents their abnormal deterioration and keeps them in a state of normal functioning. (Current repairs and maintenance on own-account are excluded.)

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, י"ב בתשרי התשנ"א
1 באוקטובר 1990

אל: המנהל הכללי
חברי הנהלה
מנהלי אגפים

שלום רב,

הנדון: התחלות בניה ציבורית עירונית - 1/4/90 - 27/9/90

1. מצו"ב נתונים מעודכנים על מספר התחלות בניה ציבורית עירונית מאז אפריל 1990, לפי מחוזות וישובים.

2. בתקופה 1.4.90 - 27.9.90 החלו בבנית 6,983 יחידות דיור, כולל פרוגרמת 1989. בשבוע האחרון נוספו 314 יח"ד. בהנחה שקצב התחלות הבניה שיאפיין את החודשים הבאים ידמה לקצב ההתחלות בחודש האחרון לפחות, הרי שבמונחים שנתיים יגיע מספר התחלות הבניה ליותר מ-20,000 בשנת התקציב 1990/91.

3. סה"כ התחלות הבניה מתפלגות לפי מחוזות באופן הבא: במחוז ירושלים 30% (35% בעיר אשקלון, 22% בעיר ירושלים); במחוז מרכז - 23% (במיוחד נתניה, לוד ואשדוד); בנגב 22% (66% בבאר שבע וכן אילת); בגליל 15% (כרמיאל ועפולה) ובמחוז חיפה 10% (37% בקרית ים ו-18% בנהריה).

4. הקצב החודשי הוא כדלקמן:

4/90	439
5/90	645
6/90	1661
7/90	1517
8/90	1933
1-27/9/90	788

הערות: (1) הנתונים לספטמבר 1990 אינם מלאים. ההשלמות המתבצעות ע"י המחוזות בסוף כל חודש הינן משמעותיות.

(2) יש להניח ירידה בהתחלות בניה בחודשים ספטמבר - אוקטובר 1990 בגין חופשות החגים.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל' 02-277596