מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מיכל

נושא

מידע על פעולות משב"ש (2)

יולי אוגוסט 1990

29/8/90 - 9/7/90

תיק מס'

41190/1

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: לשכת הגזבר

התאריך: 29.8.90

מאת: רחל הלנדר

חיק מס':

הנדון: דוח שבועי

סימוכין:

שלום רב,

רצ"ב התחלות בניה דיווח איחוני

בברכה

ר/הל

מדף 1010

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 - 23.08.90

המסמך כולל -

1. טבלת פירוט לפי ישובים ומחוזות המשרד

עם סיכומים חלקיים לשכונות בירושלים.

2. טבלת ריכוז לפי מחוזות וארצי.

נכון לתאריך - 23.08.90

משרד הבינוי והשיכון - המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

התחלת דירות בבנייה העירונית, מצטבר מ-1 לאפריל 1990 ובשבוע 23.08.90 - 17.08.90

1. פירוט לפי יישובים ומחוזות.

מחוז ירושלים			מחוז הגליל			מחוז הנגב			מחוז חיפה			מחוז המרכז		
	התחלות			התחלות			התחלות			התחלות			התחלות	
יישוב/שכונה	מצטבר	שבוע	יישוב	מצטבר	שבוע	יישוב	מצטבר	שבוע	יישוב	מצטבר	שבוע	יישוב	מצטבר	שבוע
אפרתה	19		בית שאן	17		אילת	341		חדרה	44		אלפי מנשה	18	
אשקלון	570		חצור הגליל	11		באר שבע	714	36	חיפה	94		אשדוד	278	
ביתר	136		כרמיאל	605	57	דימונה	28		יקנעם	48		בית דגן	8	
-- גילה	60		נצרת עילית	51		נתיבות	56		נהריה	32	32	בת ים	56	
-- פסגת זאב	107		עפולה	209		ערד	14		נשר	12	12	יהוד	50	
-- רמות	4		קרית שמונה	8		שדרות	24		קרית ביאלי	21		כפר סבא	32	
סה"כ בירושלים	171								קרית ים	265		לוד	211	
קרית גת	196											נתניה	282	
קרית מלאכי	171											צופים	23	
												קרית אונו	90	
												ראש העין	47	
												רחובות	44	
												רמלה	48	
												תל אביב יפו	56	
מחוז ירושלים	1263		מחוז הגליל	901	57	מחוז הנגב	1177	36	מחוז חיפה	516	44	מחוז המרכז	1313	

2. ריכוז מחוזי וארצי.

תקופה	סה"כ ארצי	ירושלים	הגליל	הנגב	חיפה	המרכז
דווח בתקופה 1.4.90 - 16.08.90	5,033	1,263	844	1,141	472	1,313
נוסף בשבוע 17.08 - 23.08.90	137	0	57	36	44	0
סה"כ מצטבר 1.4.90 - 23.08.90	5,170	1,263	901	1,177	516	1,313

מקור - מחוזות המשרד באמצעות המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

משרד הבינוי והשיכון
אגף אכלוס

ירושלים, ה' באלול תש"ן
26 באוגוסט 1990

תוכניות הסיוע לדיור

מטרות

- **הפגשת הצרכנים (זכאים) עם פתרונות הדיור:**
  * סיוע ל"דירה ראשונה" לכל משק בית ("חסרי דירה"):
    - זוגות צעירים
    - עולים
    - אחרים - יחידים, זוגות ותיקים ומשפחות חד-הוריות.

    הערה: חסרי דירה הם מי שאין **ולא היתה** להם זכות על דירה או חלק בדירה.
  * סיוע בפתרון מצוקות דיור ("בעלי דירה"):
    - מגורים בצפיפות
    - מוכרי דירה בעבר שהינם חסרי דירה היום
    - אחרים - הכרח להחלפת הדירה בשל בעיות בריאות, גרושים וכו'.

- **עידוד מגורים במקומות מועדפים:**
  * פיזור אוכלוסיה בהתאם למדיניות הממשלה:
    - ערי הפיתוח
    - ההתיישבות: בגליל, בנגב, בערבה, בגולן, בעומק השטח ביהודה ושומרון, בהרי חברון, בבקעה ובגוש קטיף.
  * סיוע קהילתי לפתרון בעיות חברתיות - בשכונות השיקום.

מסלולי הסיוע

- **הלוואות**
  - לרכישת דירה - חדשה (מבניה ציבורית או מקבלן פרטי), מיד שניה או מדמ"פ
  - לבניה עצמית
  - להרחבה ולשיפוצים
  - לרכישת הדירה בה מתגוררים בשכירות בשיכון הציבורי (מעבר משכירות לבעלות)

- **מענקי השתתפות בשכר דירה**

- **השכרת דירות בשיכון הציבורי**
  - שד"ח - בשכר דירה חופשי
  - בשכירות מסובסדת.

קביעת הזכאות לסיוע

הגורמים המשכנתאות הם המרכזים את הטיפול בציבור הפונים לסיוע בדיור. בקשות הסיוע מועברות למשרד לאימות הנתונים ולקביעת הזכאות לפי הכללים. העודה זכאות שמונפקה מגדירה את הזכאות האישית והתנאים למימוש הסיוע, ומשמשת התחייבות ממשלתית למתן סיוע לתקופה של שנה וחצי (לפי רמה הסיוע העדכנית).

בפני חריגים ואחרים, פתוחה הדרך לערעור בפני ועדת אכלוס עליונה, ואף לפני ועדה ציבורית.

לזכאים הופש בחירה של פתרון הדיור ההצוי להם - מסלול הסיוע (לפי שזכאים ליותר ממסלול אחד), ישוב, מקור הרכישה, אופי הדירה ואודלה. קבלת הסיוע בבנק למשכנתאות עם הצגת חוזה לרכישה (או לשכירת הדירה). גובה הסיוע נקבע לפי הזכאות האישית ולפי הישוב והשכונה בה נמצאת הדירה שבגינה ניתן הסיוע.

הלוואות

בעקרון זכאים כל חסרי הדירה להלוואה לרכישה או לבנית דירה. "חסרי הדירה" מוגדרים כמי שאין ולא היתה להם זכות על דירה או על חלק בדירה. הם מחולקים לקבוצות לפי הותק בארץ (ותיקים ועולים חדשים) ולפי המצב המשפחתי ורמת זכאותם נקבעת לפי נתונים שונים בכל קבוצה.

זוגות צעירים

זוגות צעירים היוו בשנת התקציב החולפת כ-40% מסך ממשי הסיוע לדיור. כזוג צעיר מוגדר זוג "חסר דירה" שנישא מאוקטובר 1970 ואילך. זכאותו נבחנת לפי ארבעה משתנים שמצביעים על מצבו החברתי-כלכלי, ומבוטאת בניקוד. המשתנים הם:

- משך זמן נישואין - בתנאי המשק הישראלי שואף כל זוג צעיר לרכוש דירה בהקדם. הזמן שהזוג הצעיר נמצא ללא דירה (שכירות חודשית או מגורים אצל הורים) משמש מודד טוב לחוסר יכולתו לרכוש דירה.
- מספר הילדים של הזוג - ככל שגדלה המשפחה גדל נטל ההוצאות, קטנה היכולת לחסוך ודרושה דירה גדולה יותר.
- גודל משפחת המוצא של כל אחד מבני הזוג - הסיוע שיכולים לקבל יוצאי משפחות ברוכות ילדים ממשפחתם הטן יחסית, נוכח הצורך לסייע לילדיהם הרבים יותר.

כ-65% מהזוגות הצעירים צוברים עד 1399 נקודות ונכללים ברמת הסיוע הנמוכה, אך משקלם מבין רוכשי הדירה בסיוע המשרד גבוה יותר - כ-73%. להלן נתוני ההלוואות לזוגות צעירים במרכז הארץ:

	בישובי המרכז		בירושלים	
הנקודות	ההלוואה	המחיר	ההלוואה	המחיר
עד 1399 נקודות	33,250	211	35,750	227
1400 עד 1599 נקודות	38,750	108	41,500	116
1600 עד 1799 נקודות	50,250	140	52,750	147
1800 נקודות ויותר	65,250	182	67,750	189

הסיוע האמור הוא לזוגות שלפחות אחד מהם שירת בצה"ל, והוא גבוה בכ-50% מהסיוע לפי פלא שירתו.

בישובי הפיתוח ובהתיישבות בפריפריה (כמפורט לעיל) - נקבע גובה ההלוואה לפי מספר הילדים בלבד:

מספר הילדים	הסיוע

[illegible]

נזקים נתנים מרמת הסיוע הגבוהה במערכת. הסיוע לעולים אחיד בכל הישובים, אך הם יכולים כמנות מהלוואות נוספות דוגמת הלוואה לדירה חדשה בישובי הפיתוח ובהתיישבות ו/או הלוואת מקום. להלן נתוני ההלוואות הבסיסיות לקבוצות העיקריות:

הקבוצה	ההלוואה	מהמחיר
משפחת עולים שלה עד 2 ילדים	74,500	207
משפחת עולים עם 3 ילדים	86,000	239
משפחת עולים עם 4 ילדים	98,500	274
משפחת עולים עם 5 ילדים ויותר	106,000	295
עולה יחיד/ה	33,250	92

בעלי דירה

לעידוד ההתיישבות באזורים מועדפים, ניתן סיוע גם לבעלי דירה שהם יוצאי צבא, בסכומים הנעים בין 12,500 ל-15,500 ש"ח. מי שמגיע מהמרכז אינו חייב למכור דירתו כתנאי לקבלת הסיוע.

הלוואה לדירה חדשה בישובים מועדפים

בישובים מועדפים (ערי הפיתוח וההתיישבות כאמור לעיל), ניתנת הלוואה נוספת לרוכשי דירות חדשות או לבונים בבניה עצמית. סכום ההלוואה ברוב הישובים הוא 14,500 ש"ח - ללא ריבית ל"חסרי דירה" ובריבית של 4.5% לאחרים.

הלוואת מקום

הלוואות מקום, או הלוואות לשכונות מועדפות, ניתנות לעידוד מכירת דירות מפרוגרמת הבניה של המשרד. הן ניתנות כתוספת על ההלוואות לזכאים או כהלוואה ללא זכאים.

בישובים: אשדוד, אשקלון, באר שבע, יקנעם, כרמיאל, לוד, נשר, קרית גת, קרית ים, קרית מלאכי ורמלה - ניתנו הלוואות מקום בסך 40,000 ש"ח מחצית ללא ריבית ומחצית ב-4.5% ריבית (למעט אשדוד שם כל ההלוואה ב-4.5%), כשהחזר החודשי ההתחלתי על הלוואה זו הוא 183 ש"ח.

הלוואה משלימה

עד לאחרונה יכלו הזכאים לקבל הלוואות משלימות ממקורות בנקאיים בתנאים עדיפים על התנאים בשוק החופשי. הלוואות אלה היו בסך 17,000 ש"ח ובריבית של 5.7% ל-20 שנה. כשאחרי 10 שנים ניתן לשנות את הריבית, אך לא יותר מ-9%. ההלוואות החופשיות ניתנות כיום בתנאים עדיפים ולכן אין משמעות להלוואה המשלימה.

מענקי השתתפות בשכר דירה

מענק השתתפות בתשלום שכר דירה ניתן ל"חסרי דירה" המוגדרים כ"חלשים". קבלתו אינה גורעת מהזכאות לסיוע במסלולים אחרים.

רוב הזכאים מקבלים סיוע לפי הכאותם האישית:

- עולים חדשים - במהלך 5 שנות זכאותם כעולים
- זוגות צעירים שצברו 1400 נקודות ויותר - לתקופה של עד 3 שנים
- משפחות חד-הוריות - לתקופה של עד 3 שנים.

קבוצות אוכלוסיה נוספות מקבלות סיוע אם הכנסתם נמוכה מסף מסוים, ובתנאי שהם ממצים את כושר השתכרותם.

דירות בשכירות בשיכון הציבורי

הדירות בשכירות בשיכון הציבורי מנוהלות על-ידי החברות המאכלסות הכוללות גם חברות ממשלתיות-שירותיות לדיור. שתי צורות להשכרת הדירות:

* שר"ח - שכר דירה הוגן
מסלול זה קיים רק במקומות בהם קיים מלאי דירות פנויות בישוב - בדרך כלל בישובי הפיתוח. מסלול זה פתוח לכלל הזכאים.

* שכירות מסובסדת
שתי קבוצות אוכלוסיה זכאיות למגורים בשיכון הציבורי בשכירות מסובסדת (בשכר דירה נמוך):
- משפחות חסרות דירה עם 3 ילדים לפחות שהכנסתם נמוכה
- דיירי השיכון הציבורי המתגוררים בשכירות מסובסדת וסובלים ממצוקת דיור.

המשרד מייעד תקציב מיוחד לרכישת דירות בשוק הפרטי - דירות נ"ר - בעיקר במרכז הארץ. דירות אלה משמשות כפתרונות דיור למועמדים לשכירות מסובסדת בעדיפות גבוהה שלא נמצאו להם פתרונות דיור במלאי הקיים.

שוכרי דירות בשיכון הציבורי שרמת הכנסתם אינה מאפשרת תשלום של שכר הדירה (הנמוך יחסית), מקבלים השתתפות בתשלום שכר דירה ממסגרת מה"ש - מרכז הנחות בשכירות.

מימון הסיוע

עד לשנת התקציב הנוכחית, מומן כל הסיוע מתקציב המדינה והוא היווה כ-70% מתקציב הפיתוח של המשרד:
- 1.2 מיליארד ש"ח להלוואות
- 61 מיליון ש"ח למענקי השתתפות בתשלום שכר דירה.

בשנת התקציב הנוכחית הועבר מימון ההלוואות נושאות הריבית לחסרי הדירה מתקציב המדינה לבנקים למשכנתאות. כשהתקציב מממן את סבסוד ההפרש בין הריבית בשוק לבין הריבית לזכאים (4.5%). כתוצאה מכך קטן תקציב ההלוואות נומינלית:
- הלוואות - 944 מיליון ש"ח
- סבסוד לזכאים - 65 מיליון ש"ח

מימון ההלוואות על-ידי הבנקים הוסיף שותפים לתהליך קבלת ההחלטות לגבי ההלוואות - אגף החשב הכללי באוצר והבנקים למשכנתאות.

החזרי כל ההלוואות הם בהצמדה חודשית למדד המחירים לצרכן - ההחזר ההתחלתי נקבע לפי גובה ההלוואה ותנאי הזכאות, והוא מוצמד מדי חודש לפי המדד הידוע. נבחנו שיטות הצמדה אחרות, אך נמצא כי שיטה זו עדיפה - הן לזכאים והן מבחינה משקית.

משרד הבינוי והשיכון
יחידת מימון ותקציבים

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

תאריך: 26.8.90

1.0 הלוואות מקום והשתתפות בפיתוח

1.1 ביסוס הנושא של הלוואות מקום וקיבועו. במהרה יתוספו להלוואות מקום עידכוני סיוע.

1.2 מחצית מההלואה ב- 0% ריבית ומחצית ב- 4.5%. בירושלים הלואה מוגדלת.

1.3 השתתפות בפיתוח: בירושלים ובאשדוד - 50%
בכרמיאל. באר שבע. עפולה - השתתפות של 100%

1.4 ישום הלוואות מקום + השתתפות בפיתוח יתן דחיפה אדירה לבניה במסגרת הפרוגרמה.

2.0 חוק התיכנון והבניה - רשוי

המשרד יהיה גורם מוביל ומדרבן.

3.0 קרקע

3.1 קרקע הינו גורם יצור מרכזי בתחום הדיור משרד השיכון חייב לודא זמינות הקרקע במחיר סביר.

3.2 משרד השיכון פועל בצורה נמרצת להגדיל את הסיוע למשתכן ולסבסד את הפיתוח כדי להקטין את פערי המימון של המשתכן. מינהל מקרקעי ישראל נוהט לעיתים צעדים הפוכים ומייקר את הקרקע ללא כל הצדקה כלכלית.

3.3 שינוי יעוד של קרקע

הגדלת היצע קרקעות בהתאם להחלטת הממשלה תשפיע על הפחתת מחירי הדירות.

הגדלת היצע קרקע תיעשה לפי סדר עדיפויות:

א. מקומות בהן מחיר הקרקע גבוה.

ב. מקומות בהן ניתן להגיע לבניה בהקדם.

4.0 מעקב אחר הפרוגרמה - 45.000

4.1 מדד מחירים לצרכן עלה ב- 7 חודשים ב- 9.7% . מדד מחירי דירות עלה ב- 19.3%. (פי שניים). עלית מחירי הדירות מאיצה את האינפלציה.

4.2 הגדלת היצע דירות (גם קרקעות) באזורי ביקוש תתרום לבלימת השתוללות מחירי הדירות. תקטין את הלחץ החברתי של זוגות צעירים באזורי הביקוש.

4.3 חייבים לשים דגש על הפעלת בניה באזור המרכז וחיפה. באזורים אלו מתרכזת מרבית אוכלוסית המדינה ובעתיד תתרכז מרבית אוכלוסית העולים. באזורים אלו הגורמים המעכבים את הבניה הינם בעיקר גורמים ממסדיים. מינהל מקרקעי ישראל - שומה, ומחיר הקרקע. עיריות - מנסות בהזדמנות זו לשפר עמדות וכן עיכובים בירוקרטיים. משרד השיכון - קצב פעילות איטי וחוסר אפקטיביות בהתמודדות. דחייה בטיפול עשויה להחמיר את הבעיה ולהקטין את האפקטיביות של המשרד להתמודד עם ההפעלה.

5.0 יבוא

5.1 מחסור בגורמי יצור מקומיים. עליית מחירי גורמי יצור מיצור מקומי.

5.2 מגבלות יבוא, הקלות ביבוא, הקלות ברישוי. (החלטות ממשלה)

5.3 גורם במשרד חייב להיות אחראי על הנושא ולודא בצורה. שוטפת האמור לעיל. (רצוי באמצעות גוף חיצוני).

6.0 תשתיות

6.1 צריכה להיות פרוגרמה בניה ראשונית שתיתן סדרי גודל ומושג לגבי היקף התשתיות ופיזור הגאוגרפי שלהן. מים, חשמל, טלפון, ביוב, כבישים.

6.2 המשרד חייב לודא שבמקביל לבניית הדירות יתבצעו גם התיכנון והביצוע של התשתיות. המעקב יכול להיעשות ע"י גוף חיצוני שיתן שירותיו למשרד.

7.0 תקציב - התאמת סדרי עדיפויות

שינוי סדרי עדיפויות - דחיית פרוייקטים ו/או החלטות לשנים הבאות. קידום תשתיות ותכנון לבניה מיידית.

8.0 צוארי בקבוק - בתוך המשרד

בדיקת תהליך הבניה במשרד ממועד החלטה על פרוגרמה עד להתחלת בניה. מערכת היחסים והקשרים בין היזם. המחוז. המשרד הראשי. מתכנן. מועצה מקומית קיצור ופישוט תהליך. עבודה במקביל ולא בטור.
ביטול הליכים שאינם הכרחיים.

9.0 קרית ספר

קידום בניית בית ספר וגן ילדים במקום מימון ביניים לבניה.

10.0 ביתר

ביתר. מועצה אזורית גוש עציון

משרד הבינוי והשיכון
יחידת מימון ותקציבים

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

תאריך: 26.8.90

1.0 הלוואות מקום והשתתפות בפיתוח

1.1 ביסוס הנושא של הלוואות מקום וקיבועו. במהרה יתוספו להלוואות מקום עידכוני סיוע.

1.2 מחצית מההלואה ב- 0% ריבית ומחצית ב- 4.5%. בירושלים הלואה מוגדלת.

1.3 השתתפות בפיתוח: בירושלים ובאשדוד - 50%
בכרמיאל. באר שבע. עפולה - השתתפות של 100%

1.4 ישום הלוואות מקום + השתתפות בפיתוח יתן דחיפה אדירה לבניה במסגרת הפרוגרמה.

2.0 חוק התיכנון והבניה - רשוי

המשרד יהיה גורם מוביל ומדרבן.

3.0 קרקע

3.1 קרקע הינו גורם יצור מרכזי בתחום הדיור משרד השיכון חייב לודא זמינות הקרקע במחיר סביר.

3.2 משרד השיכון פועל בצורה נמרצת להגדיל את הסיוע למשתכן ולסבסד את הפיתוח כדי להקטין את פערי המימון של המשתכן. מינהל מקרקעי ישראל נוקט לעיתים צעדים הפוכים ומייקר את הקרקע ללא כל הצדקה כלכלית.

3.3 שינוי יעוד של קרקע

הגדלת היצע קרקעות בהתאם להחלטת הממשלה תשפיע על הפחתת מחירי הדירות.

הגדלת היצע קרקע תיעשה לפי סדר עדיפויות:

א. מקומות בהן מחיר הקרקע גבוה.

ב. מקומות בהן ניתן להגיע לבניה בהקדם.

4 מעקב אחר הפרוגרמה - 45,000

4.1 מדד מחירים לצרכן עלה ב- 7 חודשים ב- 9.7% . מדד מחירי דירות עלה ב- 19.3%. (פי שניים). עלית מחירי הדירות מאיצה את האינפלציה.

4.2 הגדלת היצע דירות (גם קרקעות) באזורי ביקוש תתרום לבלימת השתוללות מחירי הדירות. תקטין את הלחץ החברתי של זוגות צעירים באזורי הביקוש.

4.3 חייבים לשים דגש על הפעלת בניה באזור המרכז וחיפה. באזורים אלו מתרכזת מרבית אוכלוסית המדינה ובעתיד תתרכז מרבית אוכלוסית העולים. באזורים אלו הגורמים המעכבים את הבניה הינם בעיקר גורמים ממסדיים. מינהל מקרקעי ישראל - שומה, ומחיר הקרקע. עיריות - מנסות בהזדמנות זו לשפר עמדות וכן עיכובים בירוקרטיים. משרד השיכון - קצב פעילות איטי וחוסר אפקטיביות בהתמודדות. דחייה בטיפול עשויה להחמיר את הבעיה ולהקטין את האפקטיביות של המשרד להתמודד עם ההפעלה.

5.0 יבוא

5.1 מחסור בגורמי יצור מקומיים. עליית מחירי גורמי יצור מיצור מקומי.

5.2 מגבלות יבוא, הקלות ביבוא, הקלות ברישוי. (החלטות ממשלה)

5.3 גורם במשרד חייב להיות אחראי על הנושא ולודא בצורה, שוטפת האמור לעיל. (רצוי באמצעות גוף חיצוני).

6.0 תשתיות

6.1 צריכה להיות פרוגרמה בניה ראשונית שתיתן סדרי גודל ומושג לגבי היקף התשתיות ופיזור האוגרפי שלהן. מים, חשמל, טלפון, ביוב, כבישים.

6.2 המשרד חייב לודא שבמקביל לבניית הדירות יתבצעו גם התיכנון והביצוע של התשתיות. המעקב יכול להיעשות ע"י גוף חיצוני שיתן שירותיו למשרד.

7.0 תקציב - התאמת סדרי עדיפויות

שינוי סדרי עדיפויות - דחיית פרוייקטים ו/או החלטות לשנים הבאות. קידום תשתיות ותכנון לבניה מיידית.

8.0 צוארי בקבוק - בתוך המשרד

בדיקת תהליך הבניה במשרד ממועד החלטה על פרוגרמה עד להתחלת בניה. מערכת היחסים והקשרים בין היזם. המחוז. המשרד הראשי. מתכנן. מועצה מקומית קיצור ופישוט תהליך. עבודה במקביל ולא בטור.
ביטול הליכים שאינם הכרחיים.

9.0 הרית ספר

קידום בניית בית ספר וגן ילדים במקום מימון בינים לבניה.

10.0 ביתר

ביתר, מועצה אזורית גוש עציון

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ב' באלול התש"ן
23 באוגוסט 1990

מר מ. מרחב, ס/מנהל מינהל תכנון והנדסה

הנדון: דוחות ביקורים - לחודש יולי 1990

מצ"ב דוחות בקרת מהימנות הדיווח על התקדמות הבנייה לגבי חודש יולי 1990.

נא שים לב למספר חריגות בהם הדיווח לא מתאים למצב בשטח.

לטיפולך המסור.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: מנהל הכללי, מר עמיקרם אורן
מר א. שושני, מנהל המינהל לתכנון והנדסה
מר י. צור, המבקר הפנימי (בצירוף כל הדוחות)
מנהלי מחוזות
מנהלי מחלקות טכניות (בצירוף כל הדוחות)
עוזרים טכניים
גב' מ. שערי, אחראית על הסטטיסטיקה והבקרה
מר ע. דהאן, ראש ענף (מידע ודיווח)

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

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 277211

תאריך: א' באלול תש"ן
22 באוגוסט 1990

מספר : צשד43

אחוזי התחייבות רכישה לפי יישובים

שם היישוב	אחוז התחייבות רכישה
גליל	
כרמיאל	70%
טבריה	80%
צפת	85%
נצרת עלית	70%
חצור	85%
בית-שאן	85%
עפולה	70%
מגדל-העמק	70%
ק. שמונה	85%
נגב	
באר-שבע	70%
אילת	50%
אופקים	85%
נתיבות	80%
שדרות	80%
דימונה	85%
ערד	80%
ירוחם	85%
מצפה רמון	85%

שם היישוב	אחוז התחייבות רכישה
חיפה	
נשר	50%
עין-תל חיים	70%
יוקנעם	70%
נהריה	50%
טירת-הכרמל	50%
קרית מוצקין	50%
חיפה	50%
מעלות	85%
עתלית	50%
שלומי	85%
עכו	70%
רכסים	50%
קרית אתא	50%
קרית-ים	50%
חדרה	50%
כיפת חנה	60%
אור-עקיבא	50%
ירושלים	
קרית מלאכי	50%
בית-שמש	50%
קרית גת	70%
אשקלון	70%
ירושלים	50%
מרכז	
כל המחוז	40% - 50%

21/8/90

לשכת שר הבינוי והשיכון

אל: מר עמיקם אורן, מנהל משרד

מאת: רחמים, עוזר השר

הנדון: עדכון הישגים לגיא

עמיקם שלום.

אודה הישגים לגיא.

רחמים

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: לשכת שר הבינוי והשיכון | התאריך: 29/7/90

מאת: רחל בוקובזה, מנהלת המרכז לעידוד וניהול עסקי | תיק מס':

הנדון: עידוד התחדשות הבנייה

002004

משרד הבינוי
05-08-1990

שלום רב,

מצורפת מכתבה שקבלנו לעבודה בנושא מיומיים שלא עלה מהבריבה במכתבה עסקן, בין היתר, בעידוד התחדשות הבנייה מבלי הבינושים (בלי הסיוע) בעוד שלא כל התמריצים שקיימים בהם המשרד הינם בבלי הינלע הבורות.

להערכתי הקבלנים אינם מתחולים לבנות כי אינם בנאים מקצוע בינושע. לזו הבור לבם מי יקנה את הבורות שיבנו – ישראלים ותיקים או עולים וצבאים אחרים. אם צבאים – לזו הבור לקבלנים מקצוע יהיו להם אמצעים כספיים לרכישת הבורות וכזאת כי כל שנה (מהשנים האחרונות) מקבלים סיוע

מדף 1010

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס'

הנדון:

בינוי. המשפחה לא רק שהיה צריך להגדיל את הסיוע מעבר להגדלה רגילה (שהמשפחה תמיד פרנסה משיעור עליות מחירי פירות) אלא אפילו עדכון רגיל לא בוצע.

נראה לי שצריך:

1. להמשיך ולשכלל את הבדיקות מקום הפנימה לצבאים וגם עלו צבאים) הפרנסה דרכה בכל הישובים הפריפריה ולשקה — שיתוים לפרנסה.

2. להגדיל משמעותית את הסיוע לעולים ולצעד כך שהקבלנים יבדקו את יכולת המשפחה שלא הצבאים מעל מחירי הדירה.

3. ומבן ובאופן מסויים יש להגיע התחייבות רכישה שלא קרוב ל 100% למרות

מ ז כ ר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס'

הנדון:

שלב נשמע מבחינה במחשבה ראשונה).

גם כאן, לאור חשיבות הוצאת מעלות מחברים נוספת עם עדכון המשכתאלת גם עד אין הוצאת מספיק של דירות.

הטעמ, לדעתי, בחשיבה זו היא שגם עד אין עדכון של משכתאלת – אין הוצאת של דירות וכך גרגר שאין מבלים לפרוץ אותו.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

סז'	בתמוז	תש"ן
9	ביולי	1990

אל: שר הבינוי והשיכון - מר אריאל שרון
סגן שר הבינוי והשיכון
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מנהלי אגפים
מנהלי מחוזות

שלום רב,

הנדון: עולי בריה"מ - מאפיינים עיקריים והשואה לעליות קודמות

העליה הגדולה מבריה"מ שהחלה בסוף שנת 1989, מחייבת בחינת מאפיניה העיקריים לשם הערכות נכונה לקליטת העולים בצורה היעילה ביותר.

מצו"ב נתונים על המאפינים העיקריים של אוכלוסיה זו והשוואתם עם נתוני עליות קודמות (בעיקר נתוני מפקד האוכלוסין והדיור 1983) ועם האוכלוסיה היהודית הותיקה.

נראה כי העובדה שהעולים מבריה"מ מיצגים בד"כ משפחה קטנה יותר ורמת השכלה (משלח יד) גבוהה יותר, בהשוואה לכלל האוכלוסיה היהודית - פירושה פוטנציאל סוב יותר הן מבחינת קליטה בעבודה ורמת הכנסה צפויה (2 בני זוג עובדים) והן מבחינת סיכויים לרכישת דירה ומציאת פתרון דיור של קבע בהקדם, יחסית.

נמצא בסקר ראשוני שב - 40% ממשקי הבית של עולי בריה"מ שנמצאים בארץ יותר מששה חודשים, לפחות בן משפחה אחד עובד. כמו כן, ציינו כ- 15% ממשקי הבית שבכוונתם לרכוש דירה בשנה הראשונה לשהותם בארץ וכ- 30% נוספים מצפים לרכוש דירה בשנה השניה לשהותם בארץ.

עם זאת, על רקע של שיעור גבוה, יחסית, של אבטלה ומבנה תעסוקתי שאולי לא כ"כ מתאים למבנה הנוכחי של התעסוקה במשק - התוצאה עלולה להיות שונה: מספר רב יותר של בלתי מועסקים וכן של חסרי פתרון דיור של קבע (מתגוררים בשכירות חופשית או עם קרובים).

על רקע זה, מן הראוי לדעתי, לפעול בהקדם לביצוע הפעולות הבאות:

1. הגדלה משמעותית ומידית של ההלוואות לדיור, הן לעולים והן לזוגות צעירים, כולל זוגות שצברו ניקוד נמוך.

אי - עשיה בתחום זה פירושה:

(א) לחצים הולכים ונמשכים על שוק הדירות להשכרה והמשך תהליך עלית דמי השכירות, על ההשלכות הכלכליות והחברתיות הנובעות מכך.

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

(ב) המשך תהליך עלית המחירים בשוק הדירות למכירה, למרות יציבות או אף ירידה בביקושים (מ - 1165 זו"צ מבצעים ב- 10-12/89 ל - 760 ב - 5/90. ירידה הנובעת מהעובדה שזכאים מחכים לעדכון הסיוע). תהליך עלית מחירי הדירות מוזן מצפיות לעליות מחירים נוספות, שתחולנה עם כניסת העולים והזו"צ הממתינים - לשוק הדירות למכירה.

(ג) עיכוב עדכון המשכנתאות בנימוק שהגדלת ביקושים על רקע היצע מוגבל של דירות - תתרום לעלית מחירים, לא מביאה בחשבון, לדעתי, את העובדה שהמחירים ממילא עולים (עקב הצפיות) ומאידך הביקושים (בשל אי עדכון סיוע) אינם יוצאים מהכח אל הפועל.

(ד) לעובדה שהביקושים אינם מתממשים השלכות על הנכונות לבניה מצד הקבלנים, שעדיין אינם רואים ביקושים (אף ביחס לשיעורים שמעבר להתחייבות רכישה) ולפיכך חוששים לקחת סיכונים.

הגדלת סיוע אמנם תעלה במקצת מחירים אולם במקביל תגדיל ביקושים וכתוצאה מכך את נכונות הקבלנים <u>להגדיל את היצע הדירות</u>.

(ה) את ההלוואות יש לעדכן באופן משמעותי, בין היתר בשל העובדה שבעבר רק כ - 10% - 12% מהזכאים רכשו דירות חדשות ואילו חלק הארי של הזכאים רכש דירות מיד שניה. אין ספק, שבתנאים הנוכחיים, גם אם מרבית הדירות החדשות עדיין תימכרנה ללא - זכאים, יעלה אחוז הזכאים שירכוש דירות חדשות, שהינן גדולות יותר ומחיריהן בד"כ גבוהים יותר מאלו של דירות יד שניה.

(ו) מובן שעם העדכון המשמעותי בנפח הסיוע יש להביא בחשבון גם את עומק הסבסוד ואת יכולת ההחזר של הזכאים.

2. למרות הנסיון הבלתי-מוצלח שהתנסה בו משרד הבינוי והשיכון בעבר, בכל הקשור לבניה להשכרה, יש מקום, לדעתי, לעודד כיום היווצרות שוק מסויים, שייועד להשכרה (הן עבור כלל הזכאים והן עבור קבוצות חלשות כגון, קשישים, מוגבלים, משפחות חד הוריות, ועוד).

שיטות העידוד עשויות לכלול הבטחת שכ"ד ריאלי לקבלנים שישכירו דירותיהם לזכאים במשך תקופה נתונה. הבטחת שכ"ד הריאלי תתבצע ע"י מענקי השתתפות בשכ"ד לעולים (ויתכן ויש לשקול מתן זכות זו גם לחלק מהזו"צ שאינם זכאים לכך היום, כגון אלו שצברו 600 נק' ויותר).

יש לשקול בחיוב הצעת בנק ישראל וגופים נוספים בדבר עידוד האפשרות להקמת קרנות נאמנות, המתמחות בהשקעה בבניה למגורים, כלומר מתחייבות להשקיע חלק ניכר ממקורותיהן בדירות. לקרנות אלה יהיה תמיד מלאי דירות, והן תשכרנה אותן למעוניינים (מצו"ב צילום מספר הצעות).

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

אם קרן מעין זו תשקיע ברכישת דירות הנבנות במסגרת הפרוגרמה ותשכירן במשך תקופה מסויימת, אזי יגברו הביקושים לדירות אלו ויקטן חשש הקבלנים מפני אי יכולת למכרן. במקביל יקטן ההכרח מצד הממשלה לרכוש דירות אלו בעתיד (במסגרת אחוזי ההתחייבות רכישה או אף את השארית שלא תמכר).

נראה שהפתרון האלטרנטיבי להצעות שלעיל, שהינו רכישת הדירות ע"י הממשלה והשכרתן הינו יקר יותר מבחינה ממשלתית ומשקית בכל מקרה. מה גם שעל פי נסיון העבר, ניהול המלאי והשכרתו ע"י החברות המשכנות, אינו יעיל.

3. שחרור קרקעות בהיקף נרחב באזור המרכז (בשיטה הדומה לשיטת המכרזים להקצאת אשראי של בנק ישראל,למשל) עשוי להקטין צפיות לעליה נוספת במחירי קרקעות שבבעלות פרטית ולהקדים הוצאתן לבניה ע"י בעלי קרקעות אלה.

בהכנת העבודה השתתפה דורית בצרי.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

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

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ל' באב התש"ן
21 באוגוסט 1990

אל: חברי ועדת היגוי למחקר דיור מוגן

שלום רב,

הנדון: פרסום מכרז לבצוע מחקר "דיור מוגן"

1. מצו"ב צילום מכתב שהעבר אלינו ע"י מר ר. קרשאי בנושאי, לפיו אין הלמ"ס מוכנה לבצע בשנים הקרובות את המחקר האמור.

2. מאחר ואנו נדרשים לבצע את המחקר בהקדם, נצא במכרז פתוח לעתונות.

3. אנו מצרפים בזה נוסח המודעה לעתונות ונוסח מכתב לפונים להשתתפות במכרז.

אודה על קבלת הערותיכם בהקדם.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: לשכת המנהל הכללי, מר עמיקם אורן
היועצת המשפטית, גב' צ. בירן

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

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ל' באב תש"ן
21 באוג' 1990

אל: מר נמרוד גרנית - דובר המשרד

הנדון: <u>פרסום מודעה</u>

אודה לך על פרסום המודעה שלהלן בהקדם האפשרי בעיתונים הבאים:

הארץ, מעריב, ידיעות אחרונות, גלובס.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

המשרד מבקש לקבל הצעות מחקר בנושא דיור מוגן.
מטרות המחקר הן:

א. בחינת היקף ואפיון הדיירים המוגנים.

ב. בחינת היקף ואפיון בעלי הדירות המוגנות.

ג. בחינת מלאי הדירות המוגנות.

ד. בדיקת ההשלכות הכלכליות, המשפטיות והחברתיות של חוק הגנת הדייר.

העבודה צריכה להבחין בין דירות למגורים ובין בתי עסק.
רצויים גופי מחקר הכוללים יועצים מתחום המשפט.
משך העבודה המוצע הוא תשעה חודשים.

גופי מחקר המעוניינים להציע מועמדותם לביצוע מחקר זה יתקשרו למרכז למידע ולניתוח כלכלי, משרד הבינוי והשיכון, ת.ד. 18110, ירושלים 91180, טל': 277596 - 02.

הצעות תוגשנה תוך 30 יום מפרסום זה.

כל הצעות המחקר שתוגשנה יהיו רכוש המשרד.

אין המשרד מתחייב לקבל הצעה כלשהי.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: לשכת המנכ"ל.

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

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ל' באב התש"ן
21 באוגוסט 1989

לכבוד
הפונים להשתתפות בהגשת
הצעות למחקר "דיור מוגן"

שלום רב,

הנדון: מחקר "דיור מוגן" - פנייתכם לקבלת מידע

1. מטרות העבודה

1.1 בחינת היקף ואפיון הדיירים המוגנים:

א. במגורים (גיל, גודל משפחה, הכנסה, מספר שנות מגורים בדירה וכו')

ב. בבתי עסק (סוג העסק, גודל היקף הפעילות, מספר מועסקים, שנת כניסת העסק לדירה וכו').

1.2 בחינת היקף ואפיון בעלי הדירות המוגנות: אנשים פרטיים או חברות, גיל, הכנסה שנתית וכו'.

1.3 בחינת מלאי הדירות המוגנות (ישוב, גיל דירה, גודלה, מצב, ערכה הכלכלי, משך זמן השכרתה כנכס מוגן, וכו').

1.4 בדיקת ההשלכות הכלכליות, המשפטיות והחברתיות של השארת חוק הגנת הדייר בנוסחו הנוכחי לעומת ההשלכות של שינוי החוק או ביטולו.
יש להתייחס לדיירים המוגנים, לבעלי הדירות המוגנות ולכלל המשק - שוק הדירות למכירה ולהשכרה, ההכנסות ממיסים למדינה, וכו'.

1.5 מטרות אחרות הקשורות למטרות דלעיל ואשר נראות למגיש ההצעה כרצויות כתוספת לעבודה.

2. ביצוע העבודה

2.1 מבצע העבודה יבחן את שוק הדירות המוגנות בארץ ואת הבעיות הנובעות מקיום חוק הגנת הדייר.
הפונים יציעו את שיטות איסוף המידע ואת מקורותיהם.

2.2 באם מבצע העבודה יעזר במודלים ממוחשבים, עליהם לכלול תיעוד מלא ומדוייק ולעבור בדיקות תקינות ויכולת הפעלה.
המבצע יתחייב לתקן באגים לתקופת אחריות גם אחרי הגשת המוצר הסופי.

2.3 משך העבודה מוצע לתשעה חודשים. התמורה ותנאי תשלום יוצעו ע"י מגיש ההצעה. רצויה הצעה מפורטת שניתן גם לראותה כמפורקת למרכיבי העבודה השונים.

2.4 מבצע העבודה יתחייב לבצע מטלות נוספות, תוך הסכמה הדדית, על בסיס מחיר לשעת עבודה, לפי סיווג המבצע. המחיר לשעת עבודה יוצע בהצעת העבודה.

2.5 העבודה הסופית תוגש ב-100 עד 500 עותקים (עם הצעת מחיר לכל 100 עותקים). כל נתוני המחקר ודיסקט תמליל העבודה הסופית יועמדו לרשות המשרד לפי דרישתו.

3. תפוקת המחקר

3.1 תפוקת המחקר תכלול לפחות את הפרקים הבאים (כאשר הפונים רשאים להציע תוספות):

1. סיכום וממצאים עיקריים. פרק זה הינו "דוח מנהלים" ובו יהיו ההצעות וההמלצות האופרטיביות למשרד הבינוי והשיכון בנושא דיור מוגן (ובנושאים נוספים אם יועלו ע"י מבצעי המחקר).

2. פרוט הממצאים וההצעות. דגש יושם על בדיקת אופרטיביות ההצעות.

4. הצעת המחקר

4.1 ההצעה תוגש עד 1990____ בשעה 12.00 למשרדנו - משרד הבינוי והשיכון קרית הממשלה המזרחית, בנין א' חדר 155.

4.2 הצעת המחקר תוגש ב-10 עותקים.

4.3 צוות ההיגוי של המשרד יבחן את ההצעות. אם לא ייבחר מייד מבצע המחקר יחליט צוות ההיגוי מי ממגישי ההצעות עובר לשלב השני.

4.4 בשלב השני עשוי המשרד לבקש מהמציע לשקול שיתופם של אנשי מקצוע שונים על מנת לשפר את הצעתם. המשרד עשוי להציע למציע להתאחד בהצעת המחקר עם מציע אחר.

4.5 הצעת המחקר תכלול פירוט רלבנטי לגבי המועסקים המוצעים ומידת תרומתם הצפויה לעבודה. כמו כן נדרשת התחייבותם לשהות בארץ בתקופת המחקר המוצעת, תוך ציון תקופות החופשה הצפויות בארץ ובחו"ל ותקופות שהות אחרות בחו"ל.

4.6 דוגמת ההסכם שעל מבצע העבודה לחתום עם המשרד תישלח לפונים אשר יחליטו להגיש הצעתם ולאחר קבלת בקשתם לכך. הצעת המחקר תהיה כפופה להסכם זה.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, כ"ט באב התש"ן
20 באוגוסט 1990

אל: המנהל הכללי
חברי הנהלה
מנהלי אגפים

שלום רב,

הנדון: התחלות בניה ציבורית עירונית - 1/4/90 - 16/8/90

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

2. בתקופה 1.4.90 - 16.8.90 החלו בבנית 5,033 יחידות דיור, כולל פרוגרמת 1989. בשבוע האחרון נוספו 339 יח"ד. במונחים שנתיים קצב התחלות הבניה מבטא כ-13,400 התחלות בניה ציבורית בהשואה ל-3230 בשנת 1989.

3. התחלות הבניה מתפלגות לפי מחוזות באופן הבא: מחוז מרכז -26% (במיוחד אשדוד, נתניה ולוד); מחוז ירושלים 25% (45% בעיר אשקלון); בנגב 23% (באר שבע וכן אילת); בגליל 17% (כרמיאל ועפולה) ובמחוז חיפה 9% (בעיקר קרית ים).

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

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

משרד הבינוי והשיכון - המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

התחלת דירות בבנייה העירונית, מצטבר מ-1 לאפריל 1990 ובשבוע 10.08.90 - 16.08.90

1. פירוט לפי יישובים ומחוזות.

מחוז ירושלים			מחוז הגליל			מחוז הנגב			מחוז חיפה			מחוז המרכז		
יישוב/שכונה	התחלות מצטבר	התחלות שבוע	יישוב	התחלות מצטבר	התחלות שבוע	יישוב	התחלות מצטבר	התחלות שבוע	יישוב	התחלות מצטבר	התחלות שבוע	יישוב	התחלות מצטבר	התחלות שבוע
אפרתה	19		בית שאן	8		אילת	17		חדרה	341		אלפי מנשה	44	
אשקלון	570	48	חצור הגלילי			באר שבע	11		חיפה	678	48	אשדוד	94	
ביתר	136		כרמיאל	44		דימונה	548		יקנעם	28		בית דגן	48	
-- גילה	60		נצרת עילית			נתיבות	51		קרית ביאלי	56		בת ים	21	34
-- פסגת זאב	107	22	עפולה			ערד	209		קרית ים	14	8	יהוד	265	
-- רמות	4		קרית שמונה			שדרות	8			24		כפר סבא		
סה"כ בירושלים	171	22										לוד		
קרית גת	196	47										נתניה		
קרית מלאכי	171	30										צופים		
												קרית אונו		
												ראש העין		
												רחובות		
												רמלה		
												תל אביב יפו		
מחוז ירושלים	1263	147	מחוז הגליל	52	844	מחוז הנגב	1141	48	מחוז חיפה	472	8	מחוז המרכז	1313	84

2. ריכוז מחוזי וארצי.

הקופה	סייה ארצי	ירושלים	הגליל	הנגב	חיפה	המרכז
דווח בהקופה 1.4.90 - 09.08.90	4,694	1,116	792	1,093	464	1,229
נוסף בשבוע 10.08 - 16.08.90	339	14[illegible]	52	48	8	84
עדכון מצטבר 1.4.90 - 16.08.90	5,033	1,263	844	1,141	472	1,313

מקור - מחוזות המשרד באמצעות המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

מדינת ישראל.

משרד הבינוי ושיכון

המרכז למידע ולניתוח כלכלי

● ●

דיווח התחלות הבני-ה העירוניים של דירות בירושלים משרד הבינוי והשיכון.

התחלת בני-ה בשבוע האחרון ומצטבר מאפריל 1990

נכון לתאריך - 16.08.90

המסמך כולל -

1. טבלת פירוט לפי ישובים ומחוזות המשרד

עם סיכומים חלקיים לשכונות בירושלים.

2. טבלת ריכוז לפי מחוזות וארצי.

● ●

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, כ"ט באב התש"ן
20 באוגוסט 1990

אל: המנהל הכללי
חברי הנהלה
מנהלי אגפים

מר נמרוד אילון

שלום רב,

הנדון: התחלות בניה ציבורית עירונית - 1/4/90 - 16/8/90

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

2. בתקופה 1.4.90 - 16.8.90 החלו בבנית 5,033 יחידות דיור, כולל פרוגרמת 1989. בשבוע האחרון נוספו 339 יח"ד. במונחים שנתיים קצב התחלות הבניה מבטא כ-13,400 התחלות בניה ציבורית בהשואה ל-3230 בשנת 1989.

3. התחלות הבניה מתפלגות לפי מחוזות באופן הבא: מחוז מרכז -26% (במיוחד אשדוד, נתניה ולוד); מחוז ירושלים 25% (45% בעיר אשקלון); בנגב 23% (באר שבע וכן אילת); בגליל 17% (כרמיאל ועפולה) ובמחוז חיפה 9% (בעיקר קרית ים).

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

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

משרד הבינוי והשיכון – המרכז למידע ולביטוח כלכלי.

התחלה דירות בבנייה העירונית, מצטבר מ-1 לאפריל 1990 ובשבוע 10.08.90 – 16.08.90

1. פירוט לפי יישובים והחודות.

מחוז ירושלים			מחוז הגליל			מחוז הנגב			מחוז חיפה			מחוז המרכז		
התחלה			התחלה			התחלה			התחלה			התחלה		
יישוב/שכונה	שבוע	מצטבר	יישוב	שבוע	מצטבר	יישוב	שבוע	מצטבר	יישוב	שבוע	מצטבר	יישוב	שבוע	מצפבר
אבו גוש		19	בית שאן	8	17	אילת		341	חדרה		44	אלפי מנשה		18
אשקלון	48	570	חצור הגליל		11	באר שבע	48	678	חיפה		94	אשדוד	50	278
ביהו		136	כרמיאל	44	548	דימונה		28	יקנעם		48	בית דגן		8
-- גילה		60	נצרת עילית		51	נתיבות		56	קרית ביאלי		21	בת ים	34	66
-- פסגת זאב	22	107	עפולה		209	ערד		14	קרית ים	8	265	יהוד		50
-- רמות		4	קרית שמונה		8	שדרות		24				כפר סבא		92
סה"כ ירושלים	22	171										לוד		211
קרית גת	47	196										נתניה		232
קרית מלאכי	30	171										צופים		23
												קרית אונו		90
												ראש העין		47
												רחובות		44
												רמלה		43
												תל אביב יפו		56
מחוז ירושלים	147	1263	מחוז הגליל	52	844	מחוז הנגב	48	1141	מחוז חיפה	8	472	מחוז המרכז	84	1313

2. ריכוז מחוזי וארצי.

הקופה	סה"כ ארצי	ירושלים	הגליל	הנגב	חיפה	המרכז
דווח בתקופה 1.4.90 - 09.08.90	4,694	1,116	792	1,093	464	1,229
נוסף בשבוע 10.08 - 16.08.90	339	147	52	48	8	84
סה"כ מצטבר 1.4.90 - 16.08.90	5,033	1,263	844	1,141	472	1,313

מקור – מחוזות המשרד באמצעות המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

1. מדקמ בכלמ קפב כמלבכמ המשלשמ המאלל

לע מ.כלמ.מ מקפ-כמ קאבלבמ כ.למקב.מ.

2. מדקמ כ.כלי קפב המשלמ [redacted] .כ"ל

כלל קמשב.ל - 06.80.91

המקמ כב.-מ כאבלק המולל המאבל מאבלב 0661

כ.לבמ המקמב מכב.-מ מק.לבב.מ מק כ.לבמ כ.לבמה מאלל מכ.כב. המ.כל.

מלב.כמ .מלמק

מאלל מכ.כב. המ.כל

מלכבי קמ.כק בקב.מלב[redacted]קבקב.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, כ"א באב התש"ן
12 באוגוסט 1990

אל: נמרוד מרגוע, דובר משרד

שלום רב,

הנדון: התחלות בניה ציבורית עירונית - 1/4/90 - 9/8/90

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

2. בתקופה 1.4.90 - 9.8.90 החלו בבנית 4,561 יחידות דיור (בשבוע האחרון :277). במונחים שנתיים קצב התחלות הבניה מבטא כ-12,600 התחלות בניה ציבורית בהשואה ל-3230 בשנת 1989.

3. התחלות הבניה מתפלגות לפי מחוזות באופן הבא: מחוז מרכז -27% (במיוחד אשדוד, נתניה ולוד); מחוז ירושלים 25% (46% בעיר אשקלון); בנגב 22% (באר שבע וכן אילת); בגליל 16% (כרמיאל ועפולה) ובמחוז חיפה 10% (בעיקר קרית ים).

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

הלא יש מנוקה אלה לדם עסיק
לי. לעליון חדשה!

21/8/90
יש בכך נתון
ולגבי מעונבן 5000 (תקבל הולם בלבלי)
רחל

לדעתי
דבשי לפרסם.

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

)c.

מינהל דגיטלי

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

בינוי לקליטת עליה

מדיניות והחלטות עיקריות

א. אי וודאות (ישיבה על הגדר) - המסר הכפול

ב. מדיניות קרקעית:

1. קרקעות חקלאיות - שינוי יעוד.
2. הצפת השוק והורדת מחירים.

ג. צמצום הפער בין צרכים לביקושים:

1. מחיר הדירות.
2. משכנתאות.
3. אחוז התחיבות רכישה.

ד. פתרונות הביניים:

1. קרוואנים (מבנים יבילים).
2. צמודי קרקע מיובאים (אתרי החרום).

ה. תנאי תחרות:

1. רשיונות ליבוא, מיסים ומכסים.
2. היתרים ליבוא בתחום חמרים, ציוד, פועלים, חברות בניה.
3. הקצאת קרקעות באמצעות מכרזים.
4. מכרזים בינלאומיים.

ו. המערכת הסטטוטורית - נוהל מקוצר להיתרי בניה:

ז. הורדת לחצים תקציביים בטווח הקצר:

1. קוי אשראי.
2. בניה להשכרה.

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל. 277106

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנגב, באר-שבע

אחוז מכירות מכלל הדירות במכירה של חברות משכנות

הישוב	כמות דירות במכירה	כמות דירות שנמכרו	אחוז מכירה
שדרות	62	42	67.74%
נתיבות	251	62	24.70%
אופקים	18	0	0.00%
באר-שבע	638	281	44.04%
ערד	108	53	49.07%
דימונה	24	19	79.17%
ירוחם	48	36	75.00%
מצפה-רמון	145	82	56.55%
אילת	473	178	37.63%
סה"כ	1,767	753	42.61%

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

אתרי חרום אזרחיים
(מוצעים)

גליל

ק. שמונה	350	יח"ד
צפת	850	יח"ד
נצרת עילית	1,200	יח"ד
*עפולה עילית	500	יח"ד
*חצור	500	יח"ד
טבריה עילית	500	יח"ד
	3,900	יח"ד

חיפה

שלומי	400	יח"ד
*יוקנעם	1,500	יח"ד
רכסים	1,300	יח"ד
מעלות	1,800	יח"ד
אור עקיבא	300	יח"ד
	5,300	יח"ד

ירושלים

קרית גת	500	יח"ד
בית שמש	1,800	יח"ד
אשקלון	400	יח"ד
	2,700	יח"ד

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל. 277106

משרד הבינוי והשיכון
לשכת המנהל הכללי

נגב

באר שבע	1,500	יח"ד
ערד	700	יח"ד
אופקים	700	יח"ד
נתיבות	600	יח"ד
שדרות	400	יח"ד
דימונה	500	יח"ד
ירוחם	200	יח"ד

	4,600	יח"ד

סה"כ	16,500	יח"ד

* עתיד האתרים עדין לא ברור

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים 91180 טל. 277106

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
יחידת מימון ותקציבים

כח'	באב	תש"ן
19	באוג'	1990

אל: מר א. ספרן - ס/הממונה על התקציבים משרד האוצר

הנדון: עידוד הפעלת בניה - סיוע למשתכנים

כללי:

א. הפער בין ההיצעים של בניה במסגרת הפרוגרמה לביקושים לדירות אלו הולך ומתרחב מיום ליום. לפערים אלו נלוים אי ודאות גדולה בתחומי הבניה והשיכון.

ב. יש לפעול לאלתר בעוצמה ובנחישות להגדלת הביקושים לדירות הניבנות במסגרת הפרוגרמה כדי לשנות את המגמה ואוירה השוררת בענף ולהניע בעוצמה את הבניה במסגרת הפרוגרמה. היזמים אינם מסתפקים בהבטחות או בתחזיות עד שלא יחושו בפועל שיש ביקושים לא תהיה תנופת בניה.

ג. דחייה בהפעלת הביקושים גרמה וגורמת לדחית הבניה, לנטל תקציבי גדל ולהשלכות חברתיות מזיקות.

1.0 פערים בין היצע וביקוש

1.1 בשנת התקציב 1989 ו - 1990 ישנם התקשרויות עם חברות לכ-30,000 אלף דירות מתוכם הופעלו קרוב ל-10,000 דירות.

1.2 החברות שבונות במסגרת הפרוגרמה מסתכלות על היקף הדירות שלגביהן יש התקשרויות לבניה (כ-30,000 דירות) וכן על היקף הדירות שתבנינה בכלל בכל ישוב וישוב.

מול היצעים הולכים ומתרחבים הביקושים השוטפים הינם סטטיים.

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

2.0 אי ודאות

2.1 אי הודאות בשוק הדירות בכלל ובבניה במסגרת הפרוגרמה גדל לאחרונה.

2.2 קיימת אי ודאות לגבי הביקושים, כולל עידכוני סיוע להלוואות מקום, ביום 28/3/1990 סוכם עם אגף התקציבים על הפעלה נסיונית של הלוואות מקום. מסיבות "שלטוניות" הופעלו הלוואות מקום רק ביום 5.6.90 למשך חודש. זמדי חודש מוארך לחודש נוסף, התהליך הנ"ל תרם להגדלת אי הודאות.

2.3 עריכת חוזה המסגרת של הפרוגרמה השתרע על פני 4 חודשים, במקביל התקשר משרד השיכון בסיכומים דברים עם חברות בניה על היקפי בניה גדולים תוך הבטחה שהחוזה יגמר "מחר", המחר נמשך 4 חודשים.

עד היום קיימים מספר סימני שאלה במספר מרכיבים של חוזה המסגרת.

3.0 תוצאות אי הודאות

3.1 היזמים לוחצים לשיפור תנאי ההתקשרות, היזמים תובעים הגדלת המחירון לבניה והגדלת התחייבות רכישה.

3.2 חברות קבלניות לוחצות מיעצות (ואף מזהירות) שהדרך היחידה להבטחת בניה בהיקפים נדרשים, הינה בניה ישירה.

3.3 גם בתוך המערכות הממשלתיות הולכים וגוברים הקולות המצדדים במעבר לבניה ישירה מסיבית.

3.4 במכרזים האחרונים של משרד השיכון לגבי גובה התחייבות רכישה הולכים וגדלים אחוזי התחייבות הרכישה הנדרשים ע"י החברות, ישנם יזמים (חלקם מהמרכזיים בענף הבניה) שאינם נענים למכרזים או מציעים התחיבות רכישה בשעורים גבוהים ביותר.

3.5 ישנם יזמים שמקטינים את הסיכון ע"י התקדמות מואצת רק בחלק מהפרויקט והאטת הבניה בחלק האחר.

3.6 יזמים שרוצים להרחיב את היקף היצור ע"י רכישת ציוד והשקעות הון נרתעים ודוחים החלטתם.

4.0 שינוי המגמה

4.1 רק הגדלת המשכנתאות בכלל והסיוע המכוון ישירות ובעוצמה לבניה במסגרת הפרוגרמה ישנה באופן מיידי את המגמה. הדחייה הנמשכת בטיפול (אינטנסיבי) בסיוע מעלה מיום ליום את הנטל התקציבי ויגביר את המתחים החברתיים.

4.2 היום לאחר החלטת הממשלה ליבא ולרכוש דירות גבר הצורך לטיפול מיידי בסיוע. עידכון הסיוע יוריד מהגדר זכאים המחכים לקבל דירה חינם.

4.3 עידכון הסיוע לזוגות צעירים הינו היעיל (בחודשיים

הקרובים) כדי להשפיע על הביקושים. בתוספת סיוע קטנה יחסית, יוצרים הרבה פתרונות. (מרבית הזוגות הצעירים זכאים לסיוע מכספי בנק).

לעידכון הסיוע לזוגות צעירים יש גם חשיבות חברתית שעשויה להקטין את המחיר הכלכלי לפתרון בעית הדיור.

4.4 נושא הסיוע דומה לפיחות, דחיה בהחלטות דוחה את רכישת הדירות ע"י הזכאים.

5.0 <u>סיכום - מסקנות</u>

5.1 בטווח המיידי (מחד) הרחבה משמעותית של הלוואות מקום.

א. הרחבה מכסימלית של מספר הישובים.

ב. מחצית מההלוואה ב- 0% ריבית בכל האתרים.

ג. אותם תנאים לזכאים וללא זכאים באזורים פריפריאלים.

ד. הגדלת גובה הלוואות המקום באזורים מסוימים.

5.2 עלות הלוואות המקום מוערכות בכ - 150 מיליון שקל. הנסיון לדחות הישום המיידי של הלוואות מקום גבר וימשיך לגרור את הממשלה להוצאות עתק.

א. כמות הדירות שהממשלה תרכוש בהתחייבות רכישה גדילה (1,000 דירות=כ- 150 מיליון ש"ח). צריך להיות ענין משותף למשרד השיכון ולמשרד האוצר להקטין את כמות הדירות הנרכשות על ידי הממשלה.

ב. דחיית הבניה מגדילה את ההזדקקות ליבוא דירות ולבניה ישירה של דירות ע"י משרד השיכון.

החסכון של 150 מיליון ש"ח בהלוואות מקום עשוי לעלות למשק מאות מליוני שקלים ואולי גם מליארדי שקלים.

החיסכון כביכול של 150 מיליון ש"ח עשוי לגרור לבניה ישירה ולהעברת רבבות של דירות לבעלות המדינה, שינויים אלו יביאו לנזקים כלכליים וחברתיים אדירים.

ב ב ר כ ה,

אריאל לוין
ראש תחום מימון ותקציבים

העתק: מר ד. בועז - הממונה על התקציבים
מר ע. אורן - המנהל הכללי משרד השיכון
מר י. שוורץ- מנהל אגף איכלוס
גב' ש. צימרמן- מנהלת אגף נכסים ודיור

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

מ ד י נ ת י ש ר א ל

משרד ראש הממשלה
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

תאריך: 14.8.90

מספר : 6311/2713

לכבוד
גב' ר. הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
20-08-1990
ירושלים

לרחל שלום רב

הנידון: מחקר "דיור מוגן"
מכתבך מה-8/8/90

המחקר המוצע הינו מחקר מסובך ביותר.
בשנת 1973-74 ביצעה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מחקר דומה - לגבי דירות-מגורים בלבד. החקירה כללה סקר בין בעלי הדירות וסקר בין הדיירים המוגנים - בנושאים רבים ומגוונים, שחלקם אינם קלים לחקירה, כגון ההכנסות שלהם ועוד. בנוסף לכך נחקרו נושאים רבים לגבי הדירה המוגנת, שחלקם אף הם היו קשים לחקירה בעיקר בגלל אופיה של האוכלוסיה הנחקרת (רובם קשישים). החקירה המוצעת אף קשה יותר. ראשית, אתם מעונינים שהחקירה תתיחס הפעם גם לעסקים ולא למגורים בלבד. אין לנו בכך כל נסיון - והיה צורך במבחן - מוקדם לפני ביצוע הסקר. שנית, בשנת 1973 היו במס רכוש רישומים מלאים על נכסים מוגנים וכעת אין. הבדיקות הראשוניות שעשינו מראות, כי קיימות כיום רק רשימות חלקיות בלבד של הנכסים המוגנים. הרכבת מסגרת שלמה של נכסים מוגנים - שממנו יוצא מדגם מייצג של נכסים לחקירה - היתה מצריכה כשלעצמה פעולה מסובכת של איתור נכסים מוגנים באיזורי הארץ השונים שבהם הם קיימים.
לצערי, תכניות הלשכה בשנתיים - שלוש הקרובות אינן מאפשרות לנו לגשת לתכנון ולא כלשכן לביצוע סקר כה מסובך וארוך, ב-3 שנים הבאות. הלשכה מתחילה בתכנון מפקד האוכלוסיה וסקר הוצאות המשפחה הבא; מתחילה בביצוע "סקר פעילויות בזמן הפנוי"; קיבלה על עצמה ביצוע סקר קליטת העלייה; מבצעת "סקר הוצאות בנייה" ועדכון מדד מחירי התשומה בבנייה" ועוד - ובמסגרת האפשרויות שלה לגיוס כח אדם נוסף - לא תוכל, כאמור, לבצע את המחקר הנ"ל.

בברכה
קרשאי ראובן
מנהל אגף בכיר

העתק: מר עמיקם אורן, המנהל הכללי, משרד הבינוי והשיכון
גב' צ. בירן, היועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון

הקריה - רוממה, ירושלים 91130 טל. 02-533-553 טלקס 25327

רחוב מקוה-ישראל 8, תל-אביב 65114, טל. 622621 · כתובת למברקים: רוביקום · ת.ד. 2388, ת"א 61022
רובינשטין
חברת הבנייה הפרטית הוותיקה והגדולה בישראל

14.8.90

741 /90

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

ג.נ.,

הנדון: מחירי דירות
מכתבך מ-5.8.90

להלן מחירים לדוגמא של הפרויקטים הנבנים על ידינו עתה. כל המחירים כוללים מע"מ:-

1. ירושלים - גילה: דירות 4 ח' החל מ-266,100 ש"ח.

2. תל-אביב - נוה אביבים: דירות 4 ח' במחיר 515,500 ש"ח.
דירות 5 ח' במחיר החל מ-607,400 ש"ח
דירות פנטקוטג' במחיר החל מ-1,572,000 ש"ח

3. תל-אביב-רמת אביב ג': דירות 4 ח' החל מ-461,500 ש"ח
דירות 5 ח' החל מ-635,500 ש"ח
דירות גג החל מ-984,000 ש"ח
דירות פנטקוטג' החל מ-1,364,000 ש"ח.

בכבוד רב,
ד. שדמי
אברהם רובינשטיין ושות'
חברה קבלנית בע"מ

העתק: מר ע. אורן, מנכ"ל המשרד

מ ד י נ ת י ש ר א ל

משרד ראש הממשלה
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

תאריך: 14.8.90

מספר: 63.11/2713

מיכל

לכבוד
גב' ר. הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

23-08-1990
ירושלים

לרחל שלום רב

הנידון: מחקר "דיור מוגן"
מכתבך מה-8/8/90

המחקר המוצע הינו מחקר מסובך ביותר.
בשנת 1973-74 ביצעה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מחקר דומה - לגבי דירות-מגורים בלבד. החקירה כללה סקר בין בעלי הדירות וסקר בין הדיירים המוגנים - בנושאים רבים ומגוונים, שחלקם אינם קלים לחקירה, כגון ההכנסות שלהם ועוד. בנוסף לכך נחקרו נושאים רבים לגבי הדירה המוגנת, שחלקם אף הם היו קשים לחקירה בעיקר בגלל אופיה של האוכלוסיה הנחקרת (רובם קשישים). החקירה המוצעת אף קשה יותר. ראשית, אתם מעונינים שהחקירה תתיחס הפעם גם לעסקים ולא למגורים בלבד. אין לנו בכך כל נסיון - והיה צורך במבחן - מוקדם לפני ביצוע הסקר. שנית, בשנת 1973 היו במס רכוש רישומים מלאים על נכסים מוגנים וכעת אין. הבדיקות הראשוניות שעשינו מראות, כי קיימות כיום רק רשימות חלקיות בלבד של הנכסים המוגנים. הרכבת מסגרת שלמה של נכסים מוגנים - שממנו יוצא מדגם מייצג של נכסים לחקירה - היתה מצריכה כשלעצמה פעולה מסובכת של איתור נכסים מוגנים באיזורי הארץ השונים שבהם הם קיימים.
לצערי, תכניות הלשכה בשנתיים - שלוש הקרובות אינן מאפשרות לנו לגשת לתכנון ולא כלשכן לביצוע סקר כה מסובך וארוך, ב-3 שנים הבאות. הלשכה מתחילה בתכנון מפקד האוכלוסיה וסקר הוצאות המשפחה הבא; מתחילה בביצוע "סקר פעילויות בזמן הפנוי"; קיבלה על עצמה ביצוע סקר קליטת העלייה; מבצעת "סקר הוצאות בנייה" ועדכון מדד מחירי התשומה בבנייה" ועוד - ובמסגרת האפשרויות שלה לגיוס כח אדם נוסף - לא תוכל, כאמור, לבצע את המחקר הנ"ל.

בברכה
קרשאי ראובן
מנהל אגף בכיר

העתק: מר עמיקם אורן, המנהל הכללי, משרד הבינוי והשיכון
גב' צ. בירן, היועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון

הקריה - רוממה, ירושלים 91130 טל. 02-533-553 טלקס 25327

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, י"ז באב התש"ן
8 באוגוסט 1990

לכבוד
מר ראובן קרשאי
מנהל אגף בכיר-כלכלה
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
ירושלים.

שלום רב,

הנדון: מחקר "דיור מוגן"

כפי שציינו לפניך בפגישתנו ושיחותינו בנושא, הוטל על משרד הבינוי והשיכון בישיבת ממשלה, לבצע מחקר על "דיור מוגן".

מטרות המחקר הן:

1. בחינת היקף ואפיון הדיירים המוגנים:

א. במגורים (גיל, גודל משפחה, הכנסה, מספר שנות מגורים בדירה וכו')

ב. בבתי עסק (סוג העסק, גודל היקף הפעילות, מספר מועסקים, שנת כניסת העסק לדירה וכו').

2. בחינת היקף ואפיון בעלי הדירות המוגנות: אנשים פרטיים או חברות, גיל הכנסה שנתית וכו'.

3. בחינת מלאי הדירות המוגנות (ישוב, גיל דירה, גודלה, מצב, ערכה הכלכלי, משך זמן השכרתה כנכס מוגן, וכו').

בחינות אלו נחוצות לשם בדיקת ההשלכות הכלכליות, המשפטיות והחברתיות של השארת חוק הגנת הדיור בנוסחו הנוכחי לעומת ההשלכות של שינוי הריק או ביטולו.
יש להתייחס לדיירים המוגנים, לבעלי הדירות המוגנות ולכלל המשק - שוק הדירות למכירה ולהשכרה, ההכנסות ממיסים למדינה, וכו'.

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

מאחר וקבלתם על עצמכם לבדוק אפשרות ביצוע המחקר על-ידיכם, וכן בדיקת המסגרות האפשריות לדגימה שכנראה אינן קלות להשגה - אודה לכם על תשובתכם המהירה בדבר אפשרות ביצוע המחקר על-ידיכם ומתן לוח זמנים לביצוע העבודה.

בכבוד רב,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: מר עמיקם אורן, המנהל הכללי, משב"ש
גב' צ. בירן, היועצת המשפטית, משב"ש.

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

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: עמיקם אלון, המנהל הכללי

התאריך: 14/8/90

מאת: רחל הלנבר

תוק מס:

הנדון: הבעלות שהועברו עפ"י הקשרים "ממונדרים כלכליים"

סימוכין:

עמיקם שלום,

מצורף הבעלות של דר' שיינין ממונדרים כלכליים, שהועברו אלי עפ"י הקשרם. העברתי לאלי ולשפה את המומר להערה.

טלפונית - מסרתי לדם את הערה. שהמידע שבהן הינו:

1. לא ביינו את אפשרות מיום הפון מחוץ (נושא שעליו דברו הרבה בישיבה) - לעתים, אין הם מוכנים עדיין עם נושא זה.

2. לא עסקו בנושא הטלת מסוי גבוה על מתרשים שלא בנו עליהם זמן ממושך - עתרתם, הם לא בעלים בנושא זה ולא מצוינים כאלו שרצה אותו בפני הציבור

מדף סוסו

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

מזכר

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס'
הנדון:	

סימוכין:

(3) בנוסף, שיפרטו את השיטה הטובה ביותר להקצאת קרקע במגזר, מאחר והממשלה קבלה ממרכז החיטה לבצע זאת ובהתאם אין כח חובדוש. החובדוש הוא, לדעתי, בעייתי. כי מנסה כמו שבנק ישראל עושה נשמע הגיוני. הבעיה – כפל הוא מוגש הנמוכה. בעוד שקרקע אינה כזו ויש הבדלים בין אזורים; באזור הדרום, בגמוניה השונה וכו') יש שמתאבר במוגשים שונים.

לדעתי – בנוסף גם ובנוסף אחרים יש דרך בהקמת דות, עבודה בינמשרדית שחושבת בסדר גם הנוסח (ועדות גם אף בוועדות חובדנים המומחים לתחומים אלה).

מזכר

אל:

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

מאת:

התאריך	
תיק מס'	

הנדון:

סימוכין:

(4) סעיף 2 בעמוד 3 – מילים לבעלי. אינו מאמינים שבמעט כה מדוכה של ישראלים יעברו לאנגלי. הייתה ולבריבריה. בטלפון אני לי שבוועדה לאנגלי מודיעין, יבנה סביבעל כבר סבא וכפ' – מה שנשמע ועשה סביר.

בכל אופן – ברור שחלק מדתי בהרבה מהמבר מתנן העולא יעל בבירעל החבשעל שתיבנינה (בעבר רק כ"ל-%ל מהעולא כנשא בירעל חבשעל).

(5) בהקשר שהמספרים המוזכרים על-ידו בסעיפים השונים יהיו מבוססים ועשו (לפעמים נראה לי שעבקים סדר" כאינטואיציה).

אם יש לך הערות נוסף להעבירם אליהם בהמשך היום. שניתן יהיה לקבל בעוד סופ.

לסיכום:

מדף 1010

להת

רחל

מודלים כלכליים בע"מ מקב' כלל

קווי מדיניות לנוכח עלייה
של 500 אלף נפש עד 1994

מוגש למנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

מר עמיקם אורן

14 לאוגוסט 1990

בנין מכבי, זבוטינסקי 1, רמת גן 52131
טלפון 03 5751777, פקס 03 5751473

קווי מדיניות לנוכח עלייה של 500 אלף נפש

רקע

תפקידו המרכזי של משרד הבינוי והשיכון הינו להבטיח תנאי שוק נאותים בענף הבינוי, אשר יאפשרו בניית דירות, משרדים ומבנים אחרים בהתאם לביקושים במשק. המשרד מופקד על מציאת פיתרונות דיור נאותים לקבוצות אוכלוסייה חלשות ועל הגנת הצרכנים והיצרנים מפני ניצול, או פגיעה, כתוצאה ממצבים מיוחדים.

באחריות המשרד לפתח, באופן קבוע, מערכת כבישים מודרנית, כחלק אינטגרלי מפיתוח התשתית בישראל. מערכת כזו דרושה להצלחת מדיניות פיזור האוכלוסייה של מדינת ישראל.

אחריות מיוחדת מוטלת על משרד הבינוי והשיכון להבטחת רמת דיור נאותה בתקופות של גלי עלייה גדולים. במצבים של גידול (שינוי) חד ובלתי צפוי בביקוש לדיור, אין השוק החופשי מסוגל לתת פיתרונות אופטימליים, אשר ימנעו מחסור חמור בדירות. מחסור בדירות עלול להאיט את קצב העלייה ולגרום לתנודות חריפות במחירי הדיור. לכן, מאחר שהעלייה הינה מטרה לאומית, נדרשת בטווח הקצר התערבות ממשלתית, אשר תמנע את המחסור ואת העלייה החדה במחירים.

קווי מדיניות לנוכח עלייה של 500 אלף נפש

מטרות עיקריות

1. הגדלת היצע יחידות הדיור ב-270 אלף יחידות תוך 4 השנים הקרובות: 100 אלף יחידות דיור נוכח הריבוי הטבעי של האוכלוסייה בישראל, ו-170 אלף יחידות דיור נוכח גל העלייה הצפוי.

2. ניצול הביקוש לדיור, הנובע מגל העלייה, להעלאת רמת הדיור (איכות וגודל יחידות הדיור) הממוצעת בישראל. לכן, כשני שלישים מכלל תוספת החיצע יהיו דירות רווחה ובתים לאוכלוסייה הוותיקה, ושליש יהיו דירות קטנות לעולים. רוב העולים יתגוררו בדירות קטנות, המשמשות היום את האוכלוסייה הוותיקה.

3. עידוד פיזור האוכלוסייה בדרך של מתן תמריצים לדיור (מחיר נמוך לקרקע) לתושבים ישראליים וותיקים, אשר יעברו לפריפריות הערים הגדולות ולאיזורי פיתוח. קליטת העלייה תתמקד דווקא באיזורים מבוססים, בקירבת מקורות התעסוקה. מטרה זו עקבית עם קליטה ישירה והשתלבות מהירה בתעסוקה.

4. פיתוח מואץ של מערכת כבישים מודרנית, אשר תקשר בין פרברי הערים לבין איזורי הפיתוח ותעודד מעבר ישראלים לאיזורים אלו. בשנים הקרובות נדרש להשקיע כ-1.2 מיליארדי דולר בסלילת כבישים מחירים באורך של כ-600 קילומטרים.

5. הורדה ריאלית של מחירי הקרקעות, אשר תאפשר יציבות ריאלית של מחירי הדיור בישראל.

6. תחרות חופשית בענף הבנייה, חשיפתו ליבוא, ועידוד תיעוש בנייה בהתאם לסטנדרטים בינלאומיים.

7. ויסות הזעזועים בענף הבנייה על ידי האצת הבנייה של מבנים ציבוריים לאחר סיום הבנייה המואצת למגורים.

אמצעי מדיניות

1. הפשרת קרקעות לבנייה

הפשרת קרקעות זמינות לבנייה עבור 500 אלף יחידות דיור באיזורים, התואמים את מטרות המדיניות לעיל. באיזורים המרוחקים, בהם הקרקע בלתי מתאימה לחלקאות, היא תוצע, בחכירה חינם (ללא פיתוח), לבנייה נמוכה. כמו כן, תופשר קרקע במרכז הארץ לבניית ישובים קהילתיים ולבנייה רוויה בסמיכות לערים בגוש דן.

2. הזמנת דירות מקבלנים

עקב הפיגור הנוכחי בהתחלות בנייה של דירות ועקב משך הזמן עד סיום הבנייה, יזמין משרד השיכון ישירות, באופן חד פעמי, כ-15,000 דירות ו-10,000 בתים מקבלנים. הזמנה זו תעשה באמצעות מיכרזים פתוחים. מיקום הבנייה יהיה בהתאם לפרוגרמה של משרד השיכון, תוך התחייבות לסיום בניית הדירות ב-12 חודשים ולסיום בניית בתים ב-8 חודשים.

3. בניית תשתית לישובים קהילתיים

משרד השיכון יזום ויבצע הכנת תשתית ליישובים קהילתיים בצמידות ליישובים קיימים, או כישובים עצמאיים, הקשורים במערכת כבישים מחירים למרכז הארץ. לצורך זה יוגדרו שטחי בנייה גדולים, שיאפשרו שימוש באמצעי בנייה מתועשת.

פיתוח האתרים ובנייתם תעשה על-ידי מיכרזים בינלאומיים, אשר יצטרכו לעמוד בקריטריונים של איכות, כמות וזמן סיום של הבנייה. יישובים אלו יהיו מיועדים לבנייה נמוכה, עם שטחי קרקע של עד דונם ליחידת דיור.

איזור שלם, אשר יכול לשמש לבניית יישובים קחילתיים באיזור המרכז, הינו התחום לאורך התוואי המוצע של כביש 6, מכוכב יאיר בצפון עד צומת לטרון בדרום. איזור זה מיושב בדלילות, ולקרקע אין כל ערך אלטרנטיבי, מלבד מגורים, והוא מתאים לפיתוח של בנייה נמוכה ואיכותית.

4. פיתוח שוק דירות להשכרה

תהליך שיכון העולים דורש גידול מסיבי בשוק הדירות להשכרה. חוסר המשאבים החומריים של העולים, והרצון לגמישות במקום המגורים עד למציאת תעסוקה קבועה, דורשים היצע רב של דירות להשכרה. קיומן של חברות עסקיות, אשר מתמחות בהשכרת דירות מותנה בשיעור תשואה של כ-5% נטו על החשקעה.

משרד השיכון יעבד הצעה כוללת, שתאפשר לחברות מסחריות בשוק הנדל"ן לקנות, או לבנות, דירות להשכרה, כך ששכר הדירה יאפשר רווח נורמלי.

משרד השיכון יבנה מסגרת בה יתאפשר לחברות ציבוריות, ישראליות וזרות להשקיע בדיור להשכרה. אחת האפשרויות הן שהדירות אשר משרד השיכון ירכוש (ראה סעיף 2), בהתאם לפרוגרמה הנוכחית, ימכרו לחברות ההשכרה הפרטיות. תוכנית זו תבטיח תחרות בענף ושיויון בתנאים בין השכרה על ידי פרטים לבין השכרה על ידי חברות. כלומר, לא יהיו הבדלים במיסוי הבעלות על יותר מדירה אחת, ושוק הנדל"ן יטופל כמו שוק ההון במשק, מנקודת ראות המיסוי.

5. בניית כבישים

משרד השיכון יוצא בתוכנית לסלילה של כ-600 קילומטרים של כבישים מהירים ולבנייה של כ-60 מחלפים, על מנת ליצור 1,100 קילומטרים של כבישים דו מסלוליים מהירים, אשר יחברו בין כל חלקי הארץ (ראה **תשתית 2000 של חברת מודלים כלכליים**).

מערכת כבישים זו תהפוך את כל איזורי הארץ, מקרית שמונה ועד דימונה, לשלושה מרכזים מטרופוליטניים, הקשורים ביניהם, ותגביר מאוד את ניידות העובדים והסחורות.

עלות מערכת הכבישים בשלמותה הינה 1.2 מיליארדי דולר, כאשר למעלה מ-80% הינם ערך מוסף מקומי (עלות עבודה). במצב הכלכלי הנוכחי, העלות למשק הלאומי במונחים של הפסדי תפוקה אלטרנטיביים נמוכה ביותר. עם זאת, יש לסקטור הציבורי בעייה עם גיוס המשאבים ואירגונם בתנאים הקיימים. לכן, נשקלת המלצה להוציא חלקים הומוגניים של סלילת הכבישים למיכרזים פתוחים בינלאומיים. בנוסף, תיבדק הכדאיות הכלכלית של בניית חלק מהכבישים ככבישי אגרה.

13 אוגוסט, 1990

לכבוד
עמיקם אורן
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

הנדון: מערכת תומכת החלטה במשרד השיכון

רקע

במסגרת פיתוח המודל תחזית פתרונות דיור, התברר לי שיהיה צורך להקים במהירות מערכת תומכת החלטה אשר תתבסס על:-

- קבלת נתונים של תכנון מול ביצוע בכל תחומי המשרד באופן רצוף.
- תאפשר קליטת ריכוז ועיבוד נתונים פרטנית מרמת אתר הבינוי.

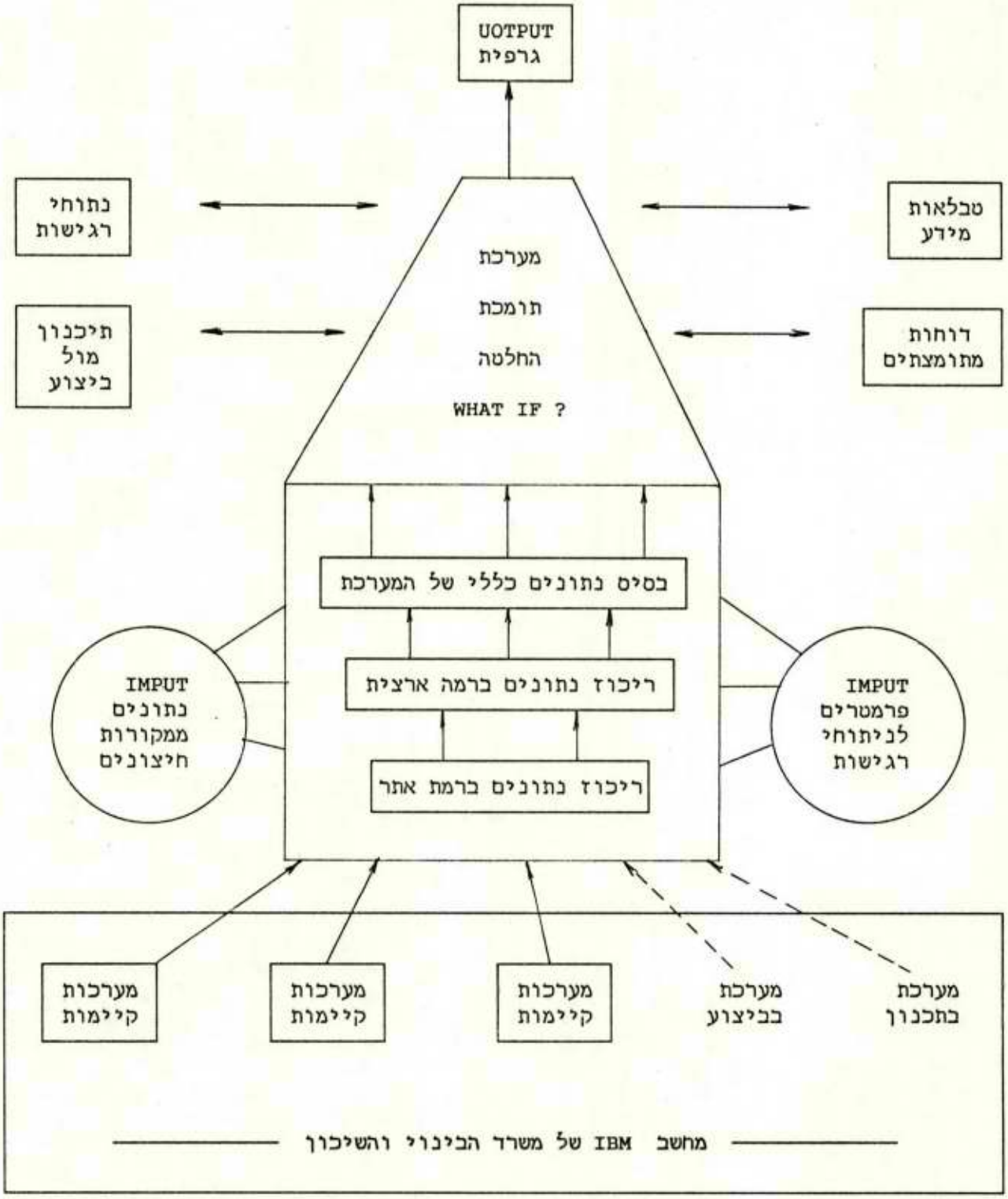
מערכת זו תחליף את המודול הקיים ותהיה מבצעית תוך זמן קצר, המערכת תהווה כלי בקרה מידע ומעקב למשרד הבינוי והשיכון ולגורמים נוספים המטפלים בעליה, תוך קבלת תמיכה עדכנית בנתונים וסימולציות אשר יחזו מצבים שונים בהתאם להתפתחות התכנון והביצוע, תאפשר בחינת רגישויות מצבים ותעזור בקבלת החלטות.

במסמך הנ"ל אנסה בתמציתיות לתאר את עיקרי הרעיון.

מבנה המערכת

המערכת תתבסס על בסיס נתונים משלה, המערכת תקלוט נתונים ממגוון המערכות הקיימות על מחשב משרד הבינוי והשיכון, וכן יתאפשר להזין נתונים ברמה מצטברת ממקורות חיצוניים או עדכון נתונים שעדיין לא מעובדים במחשב המשרד, (להלן תרשים לוגי של המערכת).

תרשים לוגי של המערכת



<u>הערה</u>: המערכת יכולה לשבת פיזית על אותו מחשב או על מחשב נפרד אשר ישמש כטחנת עבודה גרפית מתקדמת.

עקרונות

- התבססות על מערכת הישומים והנתונים הקיימת והמפותחת במשרד הבינוי והשיכון:
- עידכון נתונים אשר לא קיימים במערכת, או נתונים שיוצרו בטווח הארוך במסגרת תוכנית החומש למיכון והכנסתם באופן ידני ברמות מצטברות.
- ריכוז כל הנתונים הנ"ל בבסיס נתונים אשר ישב בתוך מחשב האם או על מחשב נפרד.
- עיבוד הנתונים הנ"ל במערכת תומכת ההחלטה בתוכנה תומכת החלטות.

רעיונות מרכזיים:

1) הכלי ירכז נתונים מרמת אתר, לשכונה, לעיר, לאזור וכלל ארצי.
2) כל הנתונים ישמרו הן ברמת התכנון והן ברמת הביצוע.
3) כל הנתונים שלא קיימים יוכנסו למערכת בעזרת גורמי משרד השיכון, או משרד הקליטה, עמידר, מינהל מקרקעי ישראל וכו'.

א. נתונים לדוגמא אשר יהיו במודל יכללו:
- רשימת האתרים בארץ, שכונות, ערים ואזורים.
- הכנסת נתונים סטטיסטיים לגבי פילוג האוכלוסיה בכל אחד מהערים הנ"ל.
- קליטת סוגי תשתיות קהילתיות לגבי זמינות ביה"ס, גנים, מוסדות ציבור וכו', לפי יחס לאלף נפשות.
- נתוני זמינות קרקע בהתאם לסטטוסים השונים של הקרקע באותו אזור.
- זמינות תשתיות כגון: חשמל, מים, מערכות ביוב וכו'.
- זמינות נתונים פרוגרמתים סיביבתיים אשר משפיעים על התכנון.

ב. - נתונים לגבי תכנון כמותי לגבי כל אתר בכל אחד מסוגי הפתרונות, קרוונים, חרום, קבלני חוץ, טרומיים, טרוגרמה וכו'.
- ריכוז אילוצים אזוריים, שכונתיים או ארציים לגבי כל אחד מסוגי הפתרונות הנ"ל.
- ריכוז נתונים תקציביים בהתאם לכל אחד מהחתכים הנ"ל, בהתאם לתכנון וביצוע.
- ריכוז נתונים חיצוניים כגון: כמות עולים שהגיעו לאיזור, כמות פתרונות זמניים, כמות משכנתאות שנחתמו.

לכל אחד מרמות הנתונים הנ"ל יוגדר סטטוס זמינות ומימוש על ציר הזמן כגון: סטטוס זמינות לדירה בביצוע (מתי ניתן יהיה לתת מפתחות לדיור) סטטוס, זמינות קרקעות וכו'.

מטרת המודול

בעזרת מודל זה אשר ירכז את כל הנתונים התשתתיים, התיכנונים, התקציבים, הפרוגרמתיים וכו', ניתן יהיה לקבל מערכת תומכת החלטה בנושאים כגון:-

- הנחות לתכנון פרוגרמות בינוי בכל אחד מהאתרים.
- קבלת תמונה של תכנון מול ביצוע בהתאם לתכנון המשרד ותוכניות העבודה.
- בדיקת רגישויות ושאלות WHAT IF בכל אחד מהתחומים הנ"ל.
- קבלת תמונה עדכנית לגבי צוארי בקבוק בכל אחד מהרמות וכו' וכו'.

דוגמאות לנתונים

כאמור, המערכת תפיק גרפים, טבלאות, דוחות מסכמים וניתוח רגישויות מגוון דוחות.

יתרונות הפיתוח:

כאמור, מודל זה חשוב ביותר למשרד השיכון במיוחד בחצי השנה הקרובה. בתקופה זו יתקבלו מירב ההחלטות אשר יקבעו את עתיד הבינוי לטווח הארוך, לכן יש לפתח כלי מסוג זה אשר יהיה גמור בלוח זמנים קצר ביותר (3-4 חודשים בצוות של 3-4 אנשים), כלי זה יתן מענה בטווח הקצר וגם יהיה הכלי הסופי לניהול כל מערך המיחשוב במשרד הבינוי.

כאמור, כלי זה ישתכלל במשך הזמן, ומסכי הקלט אשר צוברים את הנתונים יוחלפו בעתיד בממשקים מיוחדים אשר יתקשרו למערכות המפותחות בתוכנית החומש.

סיכום

בנמ"ט קצר זה, ניסיתי לתאר את כל המודל אשר יושב בראשי, רמת המורכבות ורמת הסיבוך היא גדולה מהמתואר בדפים אלו, אך יחד עם זאת ניתנת לפתרון.

לאור זאת, אשמח להכין הצעה מפורטת אשר תהווה פשרה בין הרצון לממש את תוכנית האב שלב אחר שלב בטווח הארוך, ובין הרצון לקבל כלי ניהולי מתקדם ואמין בטווח הקצר, כל זאת בתאום עם יחידת המחשב ועם התוכניות המתבשלות בימים אלו ביחידת המחשב.

אשמח לתאם עמך פגישה לפרוט בנושא.

בכבוד רב,
מיקי גוטר

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, כ"א באב התש"ן
12 באוגוסט 1990

אל: מר עמיקם אלון, המנהל הכללי

שלום רב,

הנדון: התחלות בניה ציבורית עירונית - 1/4/90 - 9/8/90

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

2. בתקופה 1.4.90 - 9.8.90 החלו בבנית 4,561 יחידות דיור (בשבוע האחרון :277). במונחים שנתיים קצב התחלות הבניה מבטא כ-12,600 התחלות בניה ציבורית בהשואה ל-3230 בשנת 1989.

3. התחלות הבניה מתפלגות לפי מחוזות באופן הבא: מחוז מרכז -27% (במיוחד אשדוד, נתניה ולוד); מחוז ירושלים 25% (46% בעיר אשקלון); בנגב 22% (באר שבע וכן אילת); בגליל 16% (כרמיאל ועפולה) ובמחוז חיפה 10% (בעיקר קרית ים).

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

1870

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

אורה

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: אורה

התאריך: 12/8/90

מאת: רחי הלרנר

תיק מס:

הנדון: שיחה עם פרופ' יצמן בתום – לא נשלח הפלא.

סימוכין:

אורה שלום

בברור עם המנהל הפלא בימים שני בערב בנושא הנ"ל. סדרם לצמן לפגישה בהקדם אבל אם המעדכנים לתבעה צו: מאור הוניבדוים (טל: 03-738172) ופרופ' בב סבן (הוניבדוים יצמן עם אלמן).

מהמשפחה משתתפים:

- אריה לוין
- שפה בוימרמן
- רחי הלרנר

כל מי שמעוניין רצה (אלי עם אבי שושן וסלפיה אלעזר).

אורה – האם הרוצה המלא ומסר לעמיקם?

תודה רחי

מדף 1010

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

ז'	באב	תש"ן
29	ביולי	1990

אל: מר עמיקם אורן, המנהל הכללי

מאת: רחל הולנדר, מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי

שלום רב,

הנדון: בתים מוכנים - עמדה

לאור המידע הקיים היום נראה שלפחות בתקופת ביניים יהיה צורך ביבוא בתים. מאחר ולאחרונה מתגבשת הצעה ליבא עשרות אלפי יחידות דיור מן הראוי לדעתי להתייחס לנושא באופן שונה מההתייחסות הראשונית, שהביאה בחשבון סדרי גודל קטנים יותר.

להלן מספר עקרונות שמוצע לשקול:

1. דיור קבע - לדעתי, יש לשאוף לכך שהבתים שייובאו יהיו בתים המיועדים לפתרון דיור של קבע. כלומר, איכות הבתים תהיה ברמה כזו שהציבור בישראל יעריכם כדיור טוב, שמן הראוי להשקיע בו הון עצמי ואף לקחת הלוואות לרכישתו.

אמנם בתי קבע יקרים יותר מקרוונים, (25,000 $ - 30,000 $ לעומת 15,000 $, ללא מיסים), אולם ההפרשים בעלויות מצטמצמים אם מביאים בחשבון את ההוצאה הכוללת הכרוכה בהקמת בתים מיובאים, דהיינו: את ערך הקרקע, עלות התשתיות ועוד. יש לזכור גם שההשקעה בקרוונים יורדת למעשה לטמיון בנגוד להשקעה בבתי קבע.

* אכלוס בקרוונים, שמן הסתם יעשה בתנאי שכירות וינתן לעולים חדשים או חסרי דירה ותיקים חלשים, יצור שכונות וריכוזים בעלי תדמית שלילית. בעלי היכולת הכלכלית הגבוהה יותר לא יאוכלסו בהם מלכתחילה או יעזבום בהזדמנות ראשונה כך שתרוכז בהם שארית בעיתית.

בכל מקרה אוכלוסיה זו לא תמצא בכך פתרון דיור של קבע ותחזור ותהווה נטל נוסף על המדינה בעתיד.

* דיור זמני פירושו גם תחזוקה לקויה של הנכס ובלאי מהיר יותר.

* מהירות ההובלה וההקמה של בתי קבע אינה שונה, אם איני טועה, משמעותית מקרוונים.

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

משתמע מהנ"ל שהחסכון הכספי המועט יחסית, בשלב ראשון, כתוצאה מיבוא בתי ארעי יתבטא בהפסד במועד מאוחר יותר.

* השקעה בבתי קבע שחלקם, לפחות, ירכש ע"י האוכלוסיה בארץ תיצור תמריץ לשלוב רמות שונות של תיעוש גם בבניה מקומית ועל ידי כך לצמצם את משך הבניה ולשנות את פני הענף.

2. חשוב להקפיד שדוקא הבתים הראשונים שיגיעו לארץ יהיו בעלי איכות טובה במיוחד. בתים אלו הם שיקבעו האם האוכלוסיה בארץ תהיה מוכנה להשקיע בהם.

מסיבה זו יש לקיים קשר עם מספר לא מועט של ספקים / יזמים כדי ליצור גיוון בטיפוסי המבנים (צורה וחומרים). יתכן וסוג מסויים (שאמנם מקובל בחו"ל) לא יקלט בארץ בעוד שסוגים אחרים יקלטו, כך שהמגוון יבטיח מפני כשלון.

יתכן וכדאי לשקול פניה ליזמים שייבאו כמה דוגמאות מטפוסי המבנים שעליהם מדובר, כך שניתן יהיה לבחון את תגובת הציבור לפני רכישה בקנה מידה גדול.

3. כאשר מדובר בכמויות מיובאות גדולות מן הראוי לשקול שילוב <u>יזמה פרטית</u> ברכישת הבתים ובמימונם.

א. היתרונות הנובעים מכך הם:

* הפחתת הנטל על תקציב המדינה בהשואה למצב שבו כל הרכישה תבוצע במימון מלא.

* ניהול ואחזקה שוטפת יעילים יותר, כאשר יבוצע ע"י יזמה פרטית, שתהיה חרדה לאריכות ימי המבנים, בהשואה לחברה משכנת ממשלתית.

* בתים שייובאו ביזמה ובמימון פרטיים יופנו למכירה או להשכרה (תלוי בעידוד ובתמריצים שינתנו ע"י הממשלה) לכלל הציבור ולאו דוקא לעולים או לקבוצת זכאים אחרת, ובכך יבטיחו גיוון האוכלוסיה בשכונה ואפשרות בחירה חופשית של הפתרון הרצוי.

שילוב מכירה והשכרה של הדירות תמנע עזיבת בעלי היכולת הכלכלית הגבוהה והישארות ריכוז של אוכלוסיה חלשה.

ב. במקרה של שילוב יזמה פרטית, תפקידה של הממשלה הוא ביצירת תנאים מתאימים לעידודה. כדאי לחשוב על תנאים דומים (או קרובים) לאלו המוצעים לבניה הקונבנציונאלית (או לחלק מהם) בהתאם לצורך, כגון:

- הבטחת התחייבות - רכישה;
- מתן מענקים לקיצור משך הבניה (ממועד ההתקשרות ועד הסיום).
- מימון ביניים
- מימון לקרקע

ISRAEL

ג. את הקצאת הקרקע והתמריצים ניתן לבצע באמצעות מכרז מפלה, לפיו המעוניינים להשתתף בו יציגו דרישותיהם ביחס להיקף יח"ד המבוקשות; היקף התחייבות הרכישה; המענקים וכו'.

הממשלה תקבע את האזורים המיועדים לבניה, תקצה את הקרקע, תכין את המכרזים ותפקח על טיב הבניה.

ד. יתכן ויש מקום להתנות עם הספקים והיזמים הקמת מפעל מקביל בארץ במשך הזמן וע"י כך להגדיל את שיעור המועסקים המקומיים ולהקטין את ההוצאות במטבע זר.

4. מוצע שתנאי הסיוע שינתנו למתגוררים בבתים המיובאים (הלוואות לרכישה, מענקים לשכ"ד עם או בלי אופציה לרכישה ועוד) יהיו דומים (או אפילו זהים) לתנאי הסיוע שינתנו למתגוררים בבניה הקונבנציונלית.

מאחר וידוע שרק 15%-20% מהעולים ירכשו דירות בשנה הראשונה לשהותם בארץ (ו-% דומה ירכוש דירה במשך השנה השניה), אין ספק שצריך יהיה להפנות חלק מהבניה הקונבנציונלית להשכרה למספר שנים (אפשר עם אופציה לרכישה), ואין הכוונה רק לבתים שירכשו במסגרת מימוש התחיבות הרכישה.

הכוונה, כפי שהומלץ ע"י בנק ישראל וגופים אחרים, שהממשלה תיצור תנאים אטרקטיביים שיאפשרו היווצרות חברה (קרן) שתשקיע ברכישת דירות מהחברות המשכנות ותשכיר אותן לזכאים או לאחרים.

בין התנאים שניתן להציע - הבטחת שכ"ד ריאלי לחברה (מוערך ששיעור תשואה ריאלי של 5% עשוי להספיק) במשך מספר שנים (5-6 שנים).

* החלת מיגוון פתרונות הדיור המצויינים לעיל גם על בתים מיובאים, עשויה להבטיח אוכלוסיה הטרוגנית בשכונה.

* נסיון העבר מוכיר שרק כ-10% (ולאחרונה אפילו פחות) מהזכאים, עולים וזו"צ, רוכשים דירות חדשות. הסיבה לכך נעוצה הן במחירים הגבוהים יותר (ובדירות הגדולות יותר בד"כ) של הבניה החדשה והן מסיבות סכניות דהיינו, שבעבר היצע הדירות החדשות היה מועט, יחסית.

ברור שכעת אחוז רוכשי הדירות החדשות מקרב הזכאים יעלה. עם זאת יתכן ויהיה צורך לאפשר מתן סיוע לכלל האוכלוסיה המעוניינת לרכוש בתים (במסגרת הפרוגרמה או מיובאים), וע"י כך לאפשר לזכאים לרכוש דירות מיד שניה.

5. יתכן ואני טועה, אך נראה לי שאין עדיין הכרות מספקת עם טיפוסי המבנים בהם מדובר (סה"כ אין נסיון בקנה מידה ממשי בארץ באכלוס בתי עץ או בתים מיובאים אחרים). כמו כן, אין הכרות מספקת עם השווקים הפועלים בחו"ל (מהות החוזים, אופן פעולת השוק בחו"ל, נושא הבטחת חלקי חילוף או אספקת חומרי גלם להרחבה בעתיד של בתים גדלים; האיתנות הפיננסית של הספקים עמם נהיה בקשר וכו').

יש אולי מקום לשקול שילוב גורמים בעלי ידע בנעשה בחו"ל בנושאים אלה.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע

העתק: לשכת שר הבינוי והשיכון, מר אריאל שרון
לשכת סגן שר הבינוי והשיכון, הרב רביץ
חברי המינהלת

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: מר עמיקם אלון, המנהל הכללי

מאת: רחל הלוברד

הנדון: שינויים בסדרת הנחיות לפ"ל "בניה"

התאריך: 9/8/90

תיק מס.

סימוכין:

עמיקם שלום,

1. בהחומר המצורף עוסק בנושא נמים ולכן יש לדון בו בהקדם, לפני שפל"מ (הרשות המרכזית לסטטיסטיקה) ובאה בפרסום ובהודעה לעתונות.

2. מדובר בטעות במספר הדורות שבבניה שבתקנות מ' הל"מ (בחלקה המלבנת - טעות בגיסוף החומר ובעבודת הל"מ).

3. בנמנו החלטנו עקב הכל לשנות את הסדרה ובמקום דורות "בבניה" אנו נפרסם (הל"מ תפרסם) דורות "בבניה פעולה" (עמוד, יתרגו הטעויות וכן תרבנה דורות נוספו אלו שבעמנותם שבבי שנים רבות אין מבוצעת בהן שום פעולה).

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס'

הנדון:

סימוכין:

4. הבעיה כפתוחה:

(א) הלמ"ס תצא לעתונות עם "הגדלה" בטעות

(ב) עלי למ"ס הפסקה לחלוטין את פרסום הסדרה הישנה ותפרסם רק את הסדרה החדשה. אולם (בהתחשבות הבלתי שהמדרג לעיבוד מודגים) מפרסמים מספר לוחות הקשורים בבניה הציבורית ובסין יהיה להחליט מה לעשות להבא.

5. מהמשמעות – לא שינוי כלום במשק כמלבן אולם הנושא בכל צורה יכול לעורר בעיות.

6. אני מוכרח להסביר בתור פירוט ומצטרף לקביעה דיין קצר בנושא בהשתתפות אלוניאל לין ושרה צימרמן שיגרום לתרום כאן לקבלת החלטה.

תודה ולהת

כחל

מדף 5010

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

יח'	באב	תש"ן
9	באוגוסט	1990

אל: מר עמיקם אורן - המנהל הכללי

מאת: גב' רחל הולנדר - מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי

שלום רב,

הנדון: שינויים בסדרת הנתונים על דירות "בבניה"

א. ר ק ע

1. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מפרסמת אחת לשלושה חודשים, נתונים על מספר הדירות שבבניה. הנתונים על דירות בבניה ציבורית נמסרים ללמ"ס על ידינו ואילו הנתונים על בניה פרטית נאספים ישירות ע"י הלמ"ס .

2. ביוני 1989 הסתבר ללשכה המרכזית לסטטיסטיקה שהנתונים שפרסמה במהלך השנים היו מוטים כלפי מעלה. הטיה זו נבעה משתי סיבות עיקריות:

(א) אי-שלמות בשיטת איסוף הנתונים ועיבודם ע"י הלמ"ס כך שחלק מהבתים שבניתם הסתימה הושארו בכל זאת במלאי הדירות שבבניה .

(ב) בנינים שבניתם הופסקה לפני זמן רב (בעיקר בשל הסתבכות הקבלנים) נחשבו עדיין כנתונים "בבניה".

ב. ה ב ע י ה

3. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה סיימה לאחרונה את תיקון הנתונים ומסתבר כדלקמן:

	פורסם ביוני 1989			הנתון המדויק ליוני 1989		
	בניה			בניה		
	סה"כ	ציבורית	פרטית	סה"כ	ציבורית	פרטית
מספר דירות	49,300	14,300	35,000	32,600	7,200	25,400
שטח בניה (מיליון מ"ר)	10.3	2.0	8.3	7.3	1.2	6.1

מכאן שמספר הדירות בבניה נמוך ב - 34% מהנתון שפורסם. (70% מההפרש נבעים מטעות 30% מהגדרת בניה "לא פעילה". בבניה הציבורית - 45% מההפרש נבעו מבניה "לא פעילה")

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

4. הנתון המעודכן ביותר הקיים עד כה מתיחס למרץ 1990, לפיו מספר הדירות הינו 35,800; מהם 26,200 בבניה פרטית ו - 9,600 בבניה ציבורית (אנו פרסמנו שקיימות 11,200 דירות בבניה ציבורית במועד זה).

5. מובן שהתיקון הנ"ל לא שינה את מלאי הדירות במשק אלא רק את החלוקה הסטטיסטית בין דירות "בבניה" (שנופח) לבין דירות "שבניתן הסתימה".

<u>פתרון מוצע</u>

6. סוכם, בזמנו, בפגישה משותפת בינינו לבין הלמ"ס (בהשתתפות מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון וד"ר סיקרון, הסטטיסטיקן הממשלתי) לטפל בנושא באופן הבא:

(א) נתוני הדירות בבניה שיתפרסמו מכאן ואילך ע"י הלמ"ס יכללו רק דירות שב"בניה פעילה"; דהיינו, תופחתנה מהדירות שבבניה דירות שבניתן החלה, אולם לא חלה התקדמות בבניה מספר שנים רב. (זוהי למעשה סדרה חדשה כך שאין להשוותה עם הסדרה הקודמת).

למשרד הבינוי והשיכון ימסרו גם נתוני הבניה הבלתי - פעילה, שמשמעותה שיתכן וניתן לחזור ולהפעיל בניה זו עם סיום הטיפול המשפטי בכל מקרה ומקרה.

(ב) דברי ההסבר שימסרו לעתונאים ע"י הלמ"ס, עם חידוש פרסום נתונים אלה, יתואמו קודם לכן עם הנהלת משרד הבינוי והשיכון.

מאחר ובכוונת אנשי הלמ"ס לצאת בפרסום לעתונות תוך שבועיים - שלושה, <u>חשוב לדון בנושא בהקדם.</u>

מצו"ב דף הסבר שהכינה הלמ"ס כטיוטת הודעה לעתונות.

אשמח לתת הסברים נוספים.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

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

90 Golde ?

שינויים בסדרת הנתונים על בניינים ודירות "בבנייה"

סדרת הנתונים על בניינים "בבנייה", אשר פורסמה על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עד חודש יוני 1989, הוגדרה ככוללת בתוכה "בניינים שהוחל בבנייתם וטרם הושלמה בנייתם". נתוני סדרה זאת נועדו לספק מידע על בניינים הנמצאים בתהליך בנייה כאשר תוך הוספת נתונים אחרים, כגון: אורך תקופת הבניה, עשויים נתוני הסדרה לשמש כלי לחיזוי ההיקפים ומועדי גמר הבנייה של בניינים.

הנתונים שפורסמו על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לסוף יוני 1989 הצביעו על כך שבאותה עת נמצאו בבנייה בניינים בשטח כולל של 10.3 מליון מ"ר ו-49.3 אלף דירות.

נתוני הסדרה הנ"ל כללו, בין השאר, שני מרכיבים:

1. בניינים שבנייתם הסתיימה אך עקב חוסר בדיווח על גמר הבנייה הושארו שלא כדין בסדרה של "בניינים בבנייה".
2. בניינים שעבודות הבנייה בהם הופסקו לפני זמן רב ולא חודשו מאז. מדובר בבניינים שלא הושלמו לכדי שלב הגמר ולכן לפי ההגדרה דלעיל נחשבו עדיין כנתונים "בבנייה".

הנתונים לסדרה החדשה הזאת - (שכאמור אינם כוללים עוד בניינים שבנייתם הופסקה לפני זמן רב ובניינים שבנייתם כבר הסתיימה אך בזמנו לא נתקבל במועד הראוי מידע על כך) - מובאים עתה להלן:

שטח בנינים ודירות "בבנייה פעילה"(*)

	סה"כ שטח	דירות
בסוף יוני 1989	7.3 מליון מ"ר	32.6 אלף דירות
בסוף דצמבר 1989	6.6 " "	31.2 " "
בסוף מרץ 1990	7.1 " "	35.8 " "
בסוף יוני 1990		

(*) נתונים ארעים - יתכנו שינויים עם סגירת הרבע 4-6.1990

שטח ודירות בבנייה, לפי יוזם ויעוד, בסוף כל תקופה (בנייה אזרחית)

סוף התקופה		שטח בבנייה (אלפי מ"ר)								דירות בבנייה		
		סך הכל		הבנייה הציבורית		הבנייה הפרטית						
שנה	חודש	כל הבנייה	מזה: למגורים	כל הבנייה	מזה: למגורים	כל הבנייה	מזה: למגורים	סך הכל	הבנייה הציבורית	הבנייה הפרטית
1975		12,882	8,649	5,565	4,370	7,317	4,279	96,480	56,570	39,910
1976		11,367	7,154	4,440	3,255	6,927	3,899	76,230	41,430	34,800
1977		10,207	5,974	3,510	2,265	6,697	3,709	60,130	27,710	32,420
1978		10,317	5,919	2,995	1,695	7,322	4,224	55,450	19,960	35,490
1979		10,897	6,809	3,245	2,210	7,652	4,599	63,180	25,340	37,840
1980		10,687	6,989	3,320	2,495	7,367	4,494	65,110	28,450	36,660
1981		11,577	7,629	3,120	2,345	8,457	5,284	69,070	26,650	42,420
1982		11,402	7,414	2,810	1,990	8,592	5,424	64,260	21,800	42,460
1983		11,227	7,114	2,490	1,770	8,737	5,344	60,010	19,410	40,600
1984		10,677	6,639	2,385	1,715	8,292	4,924	55,860	18,350	37,510
1985		10,047	6,289	2,185	1,560	7,862	4,729	51,950	16,570	35,380
1986		9,647	6,094	2,080	1,425	7,567	4,669	49,040	15,070	33,970
1987		9,682	6,279	1,985	1,365	7,697	4,914	48,990	14,300	34,690
1988		10,377	6,644	2,020	1,365	8,357	5,279	50,620	14,070	36,550
1981	מרץ	11,607	7,659	3,690	2,870	7,917	4,789	72,150	33,390	38,760
	יוני	11,747	7,799	3,610	2,790	8,137	5,009	72,630	32,140	40,490
	ספטמבר	11,557	7,664	3,315	2,550	8,242	5,114	70,480	29,230	41,250
	דצמבר	11,577	7,629	3,120	2,345	8,457	5,284	69,070	26,650	42,420
1982	מרץ	11,777	7,804	3,165	2,390	8,612	5,414	70,380	26,970	43,410
	יוני	11,772	7,729	3,120	2,265	8,652	5,464	68,530	25,080	43,450
	ספטמבר	11,612	7,589	2,960	2,125	8,652	5,464	66,520	23,480	43,040
	דצמבר	11,402	7,414	2,810	1,990	8,592	5,424	64,260	21,800	42,460
1983	מרץ	11,757	7,619	3,020	2,190	8,737	5,429	66,250	24,300	41,950
	יוני	11,677	7,544	2,915	2,105	8,762	5,439	64,290	23,170	41,750
	ספטמבר	11,562	7,414	2,685	1,920	8,877	5,494	62,850	21,000	41,850
	דצמבר	11,227	7,114	2,490	1,770	8,737	5,344	60,010	19,410	40,600
1984	מרץ	11,257	7,139	2,560	1,860	8,712	5,279	60,800	20,570	40,230
	יוני	11,242	7,069	2,485	1,800	8,762	5,269	59,740	19,580	40,150
	ספטמבר	11,062	6,889	2,415	1,735	8,657	5,154	57,930	18,760	39,170
	דצמבר	10,677	6,639	2,385	1,715	8,292	4,924	55,860	18,350	37,510
1985	מרץ	10,797	6,724	2,535	1,845	8,262	4,879	56,830	19,860	36,970
	יוני	10,727	6,689	2,475	1,785	8,252	4,904	55,760	19,060	36,700
	ספטמבר	10,372	6,474	2,315	1,680	8,057	4,794	53,940	17,920	36,020
	דצמבר	10,047	6,289	2,185	1,560	7,862	4,729	51,950	16,570	35,380
1986	מרץ	9,942	6,224	2,250	1,595	7,692	4,629	51,540	17,120	34,420
	יוני	9,907	6,214	2,240	1,565	7,667	4,649	50,880	16,780	34,100
	ספטמבר	9,852	6,199	2,205	1,485	7,647	4,714	49,980	15,750	34,230
	דצמבר	9,647	6,094	2,080	1,425	7,567	4,669	49,040	15,070	33,970
1987	מרץ	9,797	6,214	2,150	1,480	7,647	4,734	49,840	15,680	34,160
	יוני	9,667	6,169	2,105	1,455	7,562	4,714	49,240	15,380	33,860
	ספטמבר	9,722	6,254	2,060	1,405	7,662	4,849	49,350	14,770	34,580
	דצמבר	9,682	6,279	1,985	1,365	7,697	4,914	48,990	14,300	34,690
1988	מרץ	10,017	6,534	2,130	1,470	7,887	5,064	51,000	15,350	35,650
	יוני	10,042	6,574	2,120	1,470	7,922	5,104	51,010	15,220	35,790
	ספטמבר	10,277	6,669	2,080	1,420	8,197	5,249	51,160	14,640	36,520
	דצמבר	10,377	6,644	2,020	1,365	8,357	5,279	50,620	14,070	36,550
1989	מרץ	10,497	6,694	2,080	1,420	8,417	5,274	51,070	14,690	36,380
	יוני	10,257	6,504	2,000	1,385	8,257	5,119	49,310	14,300	35,010

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, י"א באב התש"ן
2 באוגוסט 1990

אל: מר עמיקם אורן, המנהל הכללי

שלום רב,

הנדון: מכירת דירות ע"י 9 החברות הגדולות - יולי 1990

לבקשתך מצו"ב נתונים על מכירת דירות ע"י 9 החברות הגדולות בחודש יולי 1990 והשואה לחודשים ושנים קודמות.

1. בחודש יולי 1990 נמכרו 330 דירות ע"י חברות אלו.
זוהי ירידה של 8% בהשואה לחודש קודם (360) אולם ירידה של 3% בלבד בהשואה לממוצע החודשי לשנת 1990 (340 יחידות דיור).

2. הממוצע החודשי ב-1990 (340) גבוה ב-17% מממוצע המכירות החודשי בכל אחת מהשנים 1989 ו-1988 (290) וקרוב יותר לנתוני השנים 1987-1985.

3. להערכתי, הציבור אינו ממהר לרכוש דירות מאחר ומחירי הדירות הגיעו כיום לרמה גבוהה מאד מצד אחד, ומאחר וקיימות צפיות לתנאים טובים
יותר בעתיד מצד הממשלה, שמהם יהנו הממתינים, מצד שני.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

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

לוח ג.8

מכירת דירות של 9 חברות גדולות

תקופה		סה"כ מכירות	ממוצע חודשי	מדד ממוצע חודשי 100=1983
1983		7,020	590	100.0
1984		5,900	490	83.1
1985		4,660	390	66.1
1986		4,340	360	61.0
1987		3,870	320	54.2
1988		3,460	290	49.2
1989		3,530	290	49.2
1990	(1-7)	2,350	340	57.6
1983	רביע 1	1,700	570	96.6
	רביע 2	1,930	640	108.5
	רביע 3	1,430	480	81.4
	רביע 4	1,960	650	110.2
1984	רביע 1	1,290	430	72.9
	רביע 2	1,970	660	111.9
	רביע 3	1,340	450	76.3
	רביע 4	1,330	430	72.9
1985	רביע 1	1,230	410	69.5
	רביע 2	1,100	370	62.7
	רביע 3	920	310	52.5
	רביע 4	1,410	470	79.7
1986	רביע 1	1,260	420	71.2
	רביע 2	1,170	390	66.1
	רביע 3	1,110	370	62.7
	רביע 4	800	270	45.8
1987	רביע 1	920	310	52.5
	רביע 2	850	280	47.5
	רביע 3	1,130	380	64.4
	רביע 4	970	320	54.2
1988	רביע 1	800	270	45.8
	רביע 2	970	320	54.2
	רביע 3	860	290	49.2
	רביע 4	830	280	47.5
1989	רביע 1	950	320	54.2
	רביע 2	780	260	44.1
	רביע 3	980	330	55.9
	רביע 4	820	270	45.8
1990	רביע 1	1,000	330	55.9
	רביע 2	1,020	340	57.6
1990	ינואר	310		52.5
	פברואר	330		55.9
	מרץ	360		61.0
	אפריל	320		54.2
	מאי	340		57.6
	יוני	360		61.0
	יולי	330		55.9

מקור: דיווחים של העיתונות (ממוצע); נתונים מעוגלים.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ט"ו באב התש"ן
6 באוגוסט 1990

אל: מר עמיקם אוירן, המנהל הכללי

שלום רב,

הנדון: התחלות בניה ציבורית עירונית - 1/4/90 - 2/8/90

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

2. בתקופה 1.4.90 - 2.8.90 החלו בבנית 4,070 יחידות דיור (בשבוע האחרון: 523). במונחים שנתיים קצב התחלות הבניה מבטא כ-12,000 התחלות בניה ציבורית בהשואה ל-3230 בשנת 1989.

3. התחלות הבניה מתפלגות לפי מחוזות באופן הבא: מחוז מרכז -27% (במיוחד אשדוד, נתניה ולוד); מחוז ירושלים 24% (54% בעיר אשקלון);
בנגב 22% (באר שבע וכן אילת); בגליל 16% (כרמיאל ועפולה) ובמחוז חיפה 11% (בעיקר קרית ים).

4. יש להעיר שהנתונים לחודש יולי אינם מלאים.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
07 -08- 1990
ירושלים

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

משרד הבינוי והשיכון - המרכז למידע ולניתוח כלכלי. נכון לתאריך - 02.08.90

התחלת דירות בבני-ה העירוניות, מצטבר מ-1 לאפריל 1990 ובשבוע 29.07.90 - 02.08.90

1. פירוט לפי יישובים ומחוזות.

מחוז ירושלים			מחוז הגליל			מחוז הנגב			מחוז חיפה			מחוז המרכז		
	התחלות			התחלות			התחלות			התחלות			התחלות	
יישוב/שכונה	מצפון	שבוע	יישוב	מצטבר	שבוע	יישוב	מצטבר	שבוע	יישוב	מצטבר	שבוע	יישוב	מצפון	שבוע
אפרתה	19		חצור הגליל	11		אילת	244		חדרה	44		אשדוד	228	
אשקלון	522	136	כרמיאל	383	185	באר שבע	550	32	חיפה	94	54	בית דגן	8	
ביתר	124		נצרת עילית	51	9	דימונה	23		יקנעם	48	4	בת ים	32	
-- גילה	60		עפולה	209	20	נתיבות	52		קרית ביאלי	14		יהוד	50	
-- פסגת זאב	51	22	קרית שמונה	8		ערד	14		קרית ים	258	54	כפר סבא	64	
-- רמות	4					שדרות	6					לוד	175	
סה"כ בירושלים	115	22										נתניה	248	
קרית גת	119	7										קרית אונו	90	
קרית מלאכי	72											ראש העין	47	
												רחובות	44	
												רמלה	48	
												תל אביב יפו	56	
מחוז ירושלים	971	165	מחוז הגליל	662	214	מחוז הנגב	889	32	מחוז חיפה	458	112	מחוז המרכז	1090	

2. ריכוז מחוזי וארצי.

תקופה	סייה ארצי	ירושלים	הגליל	הנגב	חיפה	המרכז
דווח בתקופה 1.4.90 - 28.07.90	3,547	806	448	857	346	1,090
נוסף בשבוע 29.07 - 02.08.90	523	165	214	32	112	0
סה"כ מצטבר 1.4.90 - 02.08.90	4,070	971	662	889	458	1,090

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 למאריך - 02.08.90

המסמך כולל -

1. טבלת פירוט לפי ישובים ומחוזות המשרד

עם סיכומים חלקיים לשכונות בירושלים.

2. טבלת ריכוז לפי מחוזות וארצי.

משרד הבינוי והשיכון ☐ למעקב

לשכת המנהל הכללי

תאריך 29.8.00

אל: רב' הלנר

א.נ.,

הנדון: פניה מרינסה בהוק

לוטה מכתבו של רב' כץ בנדון.

☐ אנא בדוק והעבר הערותיך למכתב המצורף.

☒ אנא השב תשובתך ישירות לפונה.

העתק מהתשובה יש לשלוח ללשכת המנכ"ל. תשובה ישר

בברכה

דשר

עוזר המנכ"ל

30/7/90

לשכת שר הבינוי והשיכון

אל: מר שלום אורן, מנכ"ל משרד

מאת: קרן כץ עוזר שר

הנושא: פגישה עם מר נסים דרוך

שלום אדם.

הנך פנוי עם מר נסים דרוך.
נא תאורגן המפגש המתוכנן אל.

(נ.ר. מאחר ובא מכתב לשרה שאלון בנושא בלעדי הרי
לפרטי ופיזולו יבוא - נוסח הבל ומקובל)

בברכה

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
01-08-1990
ירושלים

מר הרל
הוראה
לשם הפגישה
עם נסים דרוך

נסים ברוך,רח' דובנוב 13 ירושלים 92230 * טל' 632068,פקס־661320

1296

כ"ז סיוון תש"ן
20 ביוני 1990

לשר אריאל שרון
שלום רב,

חשיבותה הלאומית של העליה וקליטתה כופים עלי לעשות כל מאמץ אפשרי כדי לתרום לכך. הסתיגותי החד־משמעית מהממשלה ודרך הקמתה ידועים. יחד עם זאת יש לשבח את הנסיון להעמיד את נושא העליה והקליטה בראש סולם העדיפויות במקום השלום המפוקפק. העמדתך בראש פעולה חשובה זו מקנה לכך סיכוי ממשי להצלחה תוך בחינת אמצעים ושיטות בלתי שיגרתיים, והנני מאחל לך הצלחה במעשיך.

הצעותי המפורטות במכתבי זה מבוססות על שנים רבות בהן עסקתי תיאורטית ופרקטית בתחום השיכון והתכנון הפיסי, בניהול חברת שיכון ובניה (רסקו), בשוק העבודה ובנושאים מקרו־כלכליים וחברתיים המתיחסים לנושאים אלה. כדי למנוע אי הבנות העשויות להתעורר באדמיניסטרציה הקיימת מצאתי לנכון להעביר אותן ישירות אליך. כדי להסיר כל ספק, אין לי כל ענין אישי או בקשה אישית המתלווה להמלצות והערות אלה והן מסורות לשיקול דעתך . הנני מוכן לתת הסברים והשלמות בע"פ כפי שייראה לך .

יש לשבח,בדרך כלל, את הפעולות שבוצעו על ידי משרד השיכון בראשותו של דוד לוי שרובן הלכו בכוון הנכון,פרט למחדל הגדול של משרד האוצר והשיכון בממשלה הקודמת בתחום קליטת העליה. ואולם הבעיה העיקרית היא שאף פעם לא השלים משרד השיכון את הפעולות הנדרשות וחסרה לו מדיניות כוללת בעלת מטרות מוגדרות ומתואמות. העדר מדיניות כוללת כזו מורגשת במיוחד עתה כאשר ההיקף הכמותי של הבעיות גדול במיוחד. אין ספק שבתנאי הלחץ הנוכחיים קשה יותר לעצב מדיניות ולהפעילה, אך לדעתי אין מנוס מלעשות זאת ובכל ההקדם על אף הקשיים וסרבנותה הצפוייה של הביורוקרטיה הנוכחית.

קיים חומר סטטיסטי, תיאורטי ומחקרי רב המאפשר לתת תשובה מהירה ומוסמכת למדי על מדיניות כוללת ואפקטיבית בתחום השיכון והגדרת השלבים הפרקטיים ליישומה של מדיניות זו.נראה לי שועדה מקצועית־ציבורית של חמישה־שישה חברים(לא יותר) עשוייה תוך שלשה־ארבעה חדשים להגיע לגבוש כזה ואף להביא המלצות ביניים קודם לכן. הגבלת זמן עבודת הוועדה הוא גורם מרכזי שאין לעבור עליו. כדי למנוע קפאון בביצוע יש להבטיח מראש שהפעולות המבוצעות על פי הכללים הקיימים יימשכו. זאת ניתן לעשות ע"י מתן אופציה למי שפועל כיום להמשיך לפעול לפי הכללים הקיימים או לעבור לכללים חדשים.יש לתת בידי הוועדה סמכויות מלאות ולרכז בידיה האמצעים הדרושים לביצוע עבודתה בפרק הזמן האמור. להקלת יישום ההמלצות רצוי שהרכב הועדה יהיה על דעת משרדי האוצר,הפנים והקליטה(ז). יישום ההמלצות ייעשה באמצעות חקיקה מיוחדת כפי שנעשה הדבר ביחס ל"הסדרים במשק" ובאותה מהירות.
(בינתיים פורסמה בעתונות תכנית "רענן וייץ" שנראית חיובית על פניה. פרטיה אינם מוכרים לי אך יישום תכנית זו ומניעת סכנות לאיזורי הארץ האחרים - כולל ירושלים העיר - מגדילים נחיצותה של מדיניות כוללת שקיומה הופך לחיוני ביותר).

לשם המחשת היקף הנושאים שיש לעסוק בהם וכן ריכוז רעיונות קימים ורעיונות חדשים מצורפת בזה רשימה . בקשתי היא שעל אף שהרשימה משתרעת על פני מספר עמודים ראוי שיוקדש לקריאתה זמן והיא כוללת כמה המלצות חדשות שעשויות לעזור.

מ ט ר ו ת

1. **להבטיח דיור נאות לאוכלוסיה על סמך תנאי זכאות כלליים תוך מתן עדיפות לצרכים לאומיים ולקבוצות אוכלוסיה מסוימות. הכללים יהיו אינטגרטיביים ומאוזנים בין עולים וזוגות צעירים תושבי הארץ וקבוצות אוכלוסיה אחרות ויכללו את מרבית שכבות האוכלוסיה כולל החלפת דירה בעקבות גידול משפחה והחלפת מקום מגורים בעקבות תעסוקה.**

2. **להוריד את מחירי הדירות הנוכחיים בכ-30-40% ולשמור על רמת מחירים זו בתנודות קלות באמצעות הבטחת היצע דירות מספיק בהיקף המתחייב מסעיף (1) לעיל.**

3. **לקיים מערכות פיקוח וקביעת כללים כדי להבטיח קיומן של המטרות הנ"ל ולהתערב ישירות בשוק הדיור והבניה כאשר אמצעים אלה אינם משיגים את המטרות.**

האמצעים להבטחת היצע דירות ושמושים אחרים לתעסוקה וצרכי דיור ולהורדת מחירי הדירות והשכירות.

1. ההתיחסות תהיה למרבית שוק הדירות והשמושים האחרים - בניה רוויה ובלתי רוויה ודירות גדולות וקטנות ללא הגבלה - להוציא דירות במחירים גבוהים במיוחד לשכבות אוכלוסיה בהכנסות גבוהות ביותר. (יש לזכור שמערכת המחירים כולה מושפעת ממחירי דירות חדשות מראש הפירמידה,גם דירות שאינן כלולות בפרוגרמת משרד השיכון,והם קובעים את מחירי הדירות האחרות ואת המחירים בשוק הדירות הישנות ומשפיעים על דמי השכירות של דירות).

2. הממשלה והרשויות המקומיות ישקיעו ישירות בתשתית - ביוב, מים וכבישים - כדי לסגור פער קיים ואף להקדים השקעות אלה לבניה למגורים ולתעסוקה. יש להבטיח תקציבים מיועדים למטרות אלה הן בתקציב משרדי הממשלה והן בתקציב הרשויות המקומיות על פי תכניות מוסכמות ולקיים פיקוח ישיר על קצב הוצאתם (יש להגדיל בכל ההקדם ובהיקפים משמעותיים את הקרקעות הזמינות כולל תשתית).

3. להקטין ולבטל את עלויות התווך הקיימות במסגרת חברות ממשלתיות ועירוניות המופקדות על ביצוע התשתית.בנוסף לכך, פעולות אלה מגדילות את הביורוקרטיה ואת משך הביצוע.

4. לשנות את נוסחת חיוב עלות הפיתוח והתשתית במגמה להקל על דירות חדשות ראשונות בשכונות חדשות ולהכביד על הדירות האחרונות כאשר השכונה כבר אוכלסה ברובה.

5. לשנות במטרה להקטין משמעותית את האגרות למיניהן של הרשויות המקומיות המייקרות התשתית והבניה למגורים ולתעסוקה. להפסיק להתיחס לבניה למגורים ותעסוקה כ"פרה חולבת" של הרשויות המקומיות ולתת בידיהן אמצעים אחרים .

6. למכור קרקעות(זכויות פיתוח וחכירה) במחירי עלות הפיתוח כפוף למגבלות של זכאות ולהעברת דירות כפי שיפורט בהמשך. לעמוד בתקיפות על לוח הזמנים לפיתוח ובנוי השטח ולהתאים אותו לשנויים שיחולו בלוח הזמנים של אישור תכניות. לבצע מיד לקיחת קרקעות מחברות ופרטים שלא יתחילו מיד בבניה ואינם עומדים בלוח הזמנים של הפיתוח. התמיכות והמענקים באיזורי פיתוח מיוחדים יינתנו לצרכנים ולא לחברות השיכון והבניה.

7. לרכז מכירת קרקעות לחברות גדולות לפי שכונה במקום לפזר בין חברות שכונה מסוימת. בדרך זו מקטינים את עלויות התכנון והפיתוח יוצרים אינטגרציה תכנונית טובה יותר ומאפשרים לאותה חברה ליהנות מפרי ההשבחה שהיא יוצרת. (לפי הנהוג כיום הפיזור של יחידות דיור באותה שכונה גורם לחוסר אחריות כוללת לשכונה מצד חברה אחת ולגריפת כמעט כל ההשבחה על ידי מינהל מקרקעי ישראל) .ניתן ליצור נוסחה מתאימה לקביעת מחירי הקרקע במקרים אלה מראש אשר יבטיחו השתתפות המינהל בהשבחה (חשוב לענין תכנית וייץ).

8. לבטל מס ערך מוסף על קרקע (יש עוותים רבים ולעיתים מסוי כפול) למעט קרקעות שהם מחוץ למסגרת ההתיחסות כמפורט לעיל(1).

9. להעלות את שעורי מס הרכוש ולהטיל מס של 16%(במקום מס ערך מוסף) על קרקעות מפותחות באיזורים מפותחים. (יש לייקר את החזקות הקרקע למטרות ספקולטיביות ועל ידי כך להכריח את בעלי הקרקע לבנות או למכור למי שירצה לבנות או לשלם מס גבוה עבור החזקת קרקע) .

10. לעודד הקמת עמותות וחברות קטנות לאיזור בודד בעיקר לבניה לא רוויה ולהרחיב את הקצאת הקרקעות למטרות אלה. הדירות שתשתחררנה תעמודנה לרשות העליה וזוגות צעירים (עדוד קבוצות קטנות וגמישות עדיף על ריכוז יתר של הבניה בחברות גדולות. לאחר שהיקף הבניה יחזור לממדים רגילים עלות ההתאמה - צמצום מנגנון, עובדים ואמצעים אחרים - בחברות גדולות גבוהה הרבה יותר מאשר בגופים קטנים וגמישים).(חשוב ביותר כגורם משלים ומתחרה לתכנית וייץ).

11. לבטל את ההגבלות של כניסת חברות חדשות וגופים קטנים ואת זכויות היתר של חברות שיכון וקבלנים גדולים - בקיצור - להפוך את הענף לדינמי ותחרותי יותר ולהקטין את הקרטליזציה בענף.(ועדה שמונתה בראשותי לפני שנים רבות המליצה המלצות ספציפיות בתחום זה).(יש לשקול היטב מתן זכיונות בלעדיים והתחייבויות מדינה לפי תכנית וייץ כדי למנוע בעתיד ניצול מונופוליסטי של הצרכנים על ידי המשקיעים לפי תכנית זו).

12. לרכז מאמץ בהבאת שיטות ואמצעים קבלניים ואמצעי ביצוע אחרים במקום המאמץ המתמקד בהבאת אמצעי מימון. (הבעיה המרכזית היא לבנות הרבה בזמן קצר ולא על חשבון איכות. לכן חלק מהמענקים לקיצור זמן הבניה במחסור של אמצעים הוא בלתי יעיל. הבאת אמצעים קבלניים יאלץ את הקבלנים בארץ להאיץ בפעולותיהם שכיום הם מוגבלים על בסיס קרטלי ומניעת תחרות ויבוא).(לתכנית וייץ - חשוב ביותר שיובאו אמצעי ביצוע וניהול ולא רק מימון).

13. להקים חברה או חברות (רצוי לעניין בכך יהודים - משקיעים מחו"ל) שתארגנה קבוצות עבודה קבלניות מקרב העולים החדשים וחיילים משוחררים תוך הדרכתם המקצועית למקצועות הבנין. חלקם של עובדים אלה יעסוק במקצוע על בסיס זמני עד אשר השקעות בתחום התעשיתי ובענפים אחרים יניבו מקומות עבודה קבועים יותר והמתאימים לכישוריהם. חברות אלה עשויות לדאוג גם להכשרה והכנת אותם עובדים למקומות העבודה שלהם והעסקתם בביצוע עבודות בנין.(בדרך זו ניתן לארגן תעסוקה לעולים על בסיס זמני שתהיה גם מועילה בקידום ביצוע בבנין וגם במלחמה באבטלה. למסגרת זו אפשר לסייע על יסוד מדיניות הממשלה למלחמה באבטלה והכשרה מקצועית. דרך זו עדיפה הרבה יותר מאשר ההצעה המסוכנת של אלי הורביץ לתמיכה בשכר של עובדים מובטלים בתעשיה אשר ינציחו מקומות עבודה בלתי יעילים המבוססים על תמיכה ממשלתית) .(רעיון דומה מצוי לפי הפרסום בעתונות בתכנית וייץ).
יש לזכור כי בהיקף הבנייה והתשתית הדרושים לקליטת העליה הופך ענף הבנין לספק התעסוקה הראשון במעלה. חסרונו הוא בכך שזו תעסוקה חולפת בחלקה אחר מספר שנים.ואולם פעולות נגד אבטלה זמנית עד ליצירת מקומות עבודה קבועים יותר מתאימים ביותר לענף הבנין והם בידי משרד השיכון והבנוי.

14. לבטל או להקטין משמעותית את המסים על יבוא חמרים הדרושים לענף הבנין והדיור. יש לדאוג במיוחד לאותם חמרים בסיסיים,כגון מלט, שלפתע נוצר מחסור בהם,חלקו מלאכותי,הגורם לשבושים חמורים בקצב הבניה לפרוטקציוניזם ושוק שחור ולעליה בעלות הביצוע הקבלני. במקביל יש להחמיר את הפיקוח על התקנים (ישראל הפכה למזבלה של מוצרי בנין באיכות שאינה נמכרת בארצות המוצא תוך גביית מחירים על מוצרים סוג א' וכיוצ"ב ולדאוג למניעת הקרטליזציה ביבוא מוצרים אלה).

15. ליבא בתים מוכנים לדיור ארעי ולא לדיור קבע. הצהרה על נקיטת פעולה כזו תקטין את הצפיות למחסור זמני חמור בדירות ותהא לה השפעה ממתנת על עליית מחירים ספקולטיבית בשוק הדירות ובשוק השכירות.(הקמת שכונה מוצלחת אחת כזו תגרור שנוי בציפיות והנעת הקבלנים להזדרז ולהכנס בפועל לבניה. כך יווכחו הקבלנים שהאטת הקצב על ידם אינה מניעה את הממשלה להגדיל מענקים ותמריצים אלא להגדיל יבוא בתים מוכנים לדיור ארעי וכך לקנות את הזמן החסר).

16. להמנע מעידוד של שיטות בניה ספציפיות כגון בניה טרומית ולהשאיר את ההחלטות האלה לחברות הקבלניות (עדוד הקמת בתי החרושת הטרומיים שהם עדות יקרה מאד לכשלון חמור בתחום הזה הן מבחינת האיכות והן מבחינת משך הבניה עד לאכלוס עלול לעלות בכסף רב ובתועלת מועטה.ריכוז בניה באתרים עשוי לעשות שיטות של בניה מתועשת באתר לכלכליות יותר ויעילות יותר מבחינת איכות ומשך זמן הבניה).(המחויבויות הנוצרות מהתערבות הממשלה בשיטות בניה ספציפיות הוכחו כמגבלות חמורות ויקרות שרתקו אמצעים ובקושים בדרך בלתי יעילה ולא חסכו משמעותית במשך זמן הבניה עד לאכלוס).
יש להדגיש כי בריכוז בניה וניהול נכון אפשר לאכלס תוך 9-8 חדשים גם בשיטות בניה קיימות ואין מגבלה טכנית אוביקטיבית .

17. להפסיק את החפיפה וההתערבות היתרה של משרד השיכון בתכנון הדירות ובקביעת סטנדרדים וכיוצ"ב מעבר למה שנדרש בהתאם לחוק התכנון והבניה. יש להשאיר ענין זה לחברות השיכון והבניה ולצרכנים במסגרת כללי הזכאות שיתמצו בהגבלת מחיר דירה ולא בגודל דירה.(כמנהל חברת בניה לשעבר אני יכול לציין את הסבך הביורוקרטי, זמן טיפול ועכוב ופגיעה באפקטיביות של התכנון ואחריות החברה המשכנת כלפי דייריה כתוצאה מהתערבות זו. הקשי בביצוע המלצה זו היא קיומה של ביורוקרטיה שאינה רוצה לוותר על נקודות חלוקה והתערבות ולעבור לחשיבה כוללת במקום התעסקות בפרטים תוך כניסה לנעלי הניהול של החברות).

18. במקביל לסעיף 17 לחזק את ההגנה על הצרכנים כנגד החברות המשכנות ולא על ידי התערבות השמה את הביורוקרטיה במקום הצרכן (המלצות מפורטות בתחום זה ישנן בידי משרד השיכון מזמן).

19. לשנות דרישות אנכרוניסטיות ביחס לתקנים שונים בחוק התכנון והבניה המייקרים ללא צורך את הבניה (רשימה כזו מצויה בידי משרד השיכון).

20. לפתוח מסלולי אשראי למימון מלא של הבניה למגורים ולתעסוקה ולרכישת הקרקע על סמך התקדמות הבניה בלבד. מימון השלבים הראשונים ייעשה מההון העצמי של החברות באחוז כפי שייקבע. שלוב מימון זה עם מימון מלא שיינתן לרוכשי הדירות על פי כללי הזכאות. הגנה על המערכת הבנקאית תחייב התערבות המדינה בתחום הערבויות על פי כללים שיקבעו לצורך זה במטרה להוריד מכשלה חמורה ביותר הן לחברות המשכנות והן לרוכשי הדירות. מכשלה זו הולכת וגדלה עם הגידול בהיקף הבניה החדשה שיידרש.

21. לסיים בכל ההקדם את השנויים בחוק התכנון והבניה ובהקצאת האמצעים הדרושים לקיצור תהליכי אשור תכניות והוצאת היתרי בניה.במסגרת זו קיימות הצעות להעביר סמכויות רבות ואחריות לאדריכלים ולמהנדסים . במקביל יש לפעול לשלוב של מערכות הפיקוח ההנדסי הן על התקדמות הבנייה לבנקים הממממנים והן על תקני החמרים,היציקות,אינסטלציה, איכות בניה והתאמה למפרטים במהלך הבניה ולרכז על מסלול אחד את כל הדווחים כולל למשרד השיכון.להעביר את האחריות לחברות המפקחות ולקבלנים,כולל אחריות פלילית. לצורך זה להיעזר בחברות פקוח על בסיס קבלני ולחזקם במהנדסים עולים חדשים ו/או להקים חברות כאלה מקרבם.
להפסיק את הפיקוח הישיר של הרשויות המקומיות ומשרד השיכון שאינו אפקטיבי ומיותר במתכונת זו.

22. לשקול ביטול מס ערך מוסף על דירות חדשות (בעיה זו סבוכה ודורשת ליבון רב. יחד עם זאת הטלת מס ערך מוסף גורמת לעוותים בשוק הדירות הישנות הפטור ממס זה).

23. להגדיל משמעותית את המדרגות לצורך מס רכישה ולהקטין את העלות של מס הרכישה המגיעה לכדי 2-3% ממחיר הדירה. במטרה לא להפסיד הכנסות אפשר להגדיל את השיעורים בדירות יקרות ממש לבעלי הכנסות גבוהות במיוחד הרוכשים דירות במחירים גבוהים במיוחד.

24. לבטל במקביל את כל שאר שיטות המימון המענקים וכיו"ב לחברות המשכנות. התמיכות וכיוצ"ב יינתנו דרך רוכשי ושוכרי הדירות. כל הפעולות הנ"ל או חלקן עשוי להקטין את מחירי הדירות. הפעלת האמצעים האלה מותנה בקיום תנאים וכללים אשר יבטיחו שההקלות יגיעו דרך המחירים לרוכשי ושוכרי הדירות ולא רק יגדילו את רווחי חברות השיכון והבניה.

25. בכל מקום שבו קיים בקוש עודף ומסיבות שונות אין חברות השיכון מזדרזות להגדיל את היקף הבניה וקיימת מגמה של עליית מחירים ספקולטיבית באותו מקום, תופעל בנייה ישירה של הממשלה באמצעות חברת שיכון ופיתוח. אחד הייעודים העיקריים של החברה צריך להיות התערבות לשם איזון היצע וביקוש כאשר השוק אינו פועל בכוון זה. לפיכך יש לשמור על חברה זו כל זמן שהיא תפעל על בסיס זה ולא כחברה משכנת רגילה כפי שהיא פועלת כיום ולהתאים את האמצעים שיעמדו לרשותה להשגת מטרה זו בלבד.

כללי זכאות אחידים ומתואמים וסיוע למשתכנים ולעסקים למטרות תעסוקה

1. הזכאות תיקבע על פי מחיר מקסימלי לפי גודל משפחה ואזור ותכלול את כל המשפחות מכל שכבות האוכלוסיה . הזכאות תכלול הרחבת דירות ושיפוץ דירות.

2. דמי שכירות מקסימליים ייקבעו בהתאם על פי נוסחה לחישוב שכר דירה כלכלי לפי מחיר הדירה .

3. מענקים בצורת הלוואה עומדת יינתנו לרוכשי דירות באיזורים שונים אשר ישתנו מעת לעת לפי מדיניות האכלוס של הממשלה, פיתוח אזורים חדשים ותנאי שוק . לשוכרי דירות באזורים אלה יינתן מענק מקביל לתקופות מוגבלות. מענקים כאלה יינתנו גם לבניה לתעסוקה.

4. עולים חדשים ומשפחות חדשות תושבי הארץ יוצאי צבא ו/או מי ששירת שרות לאומי יקבלו מענק סף לרכישת דירה או מענק לשכירות בשנה ראשונה (ייכללו בכך הסכומים המשולמים על ידי הסוכנות היהודית).

5. רוכשי דירות חדשות וישנות , חסרי דירה קודמת ,יוכלו לקבל מימון עד ל־95%־100% ממחיר הדירה בניכוי המענקים באמצעות המערכת הבנקאית ובשלוב עם המימון הניתן לחברות המשכנות עם התקדמות הבניה . המימון יינתן בתנאי השוק בריבית משתנה אך גובה התשלום החדשי שיידרשו הזכאים לשלם לא יעלה על 30%־35% מהכנסתם המשפחתית ברוטו. תקופת ההחזר תשתנה בהתאם לתנאי זה . הבדיקה והבצוע ייעשו על ידי המערכת הבנקאית . כל כמה שנים תערך בדיקה מחודשת לקביעת קצב החזר התשלומים (אפשר בקלות רבה לשקלל גם גודל משפחה).

6. רוכשי דירות חדשות וישנות שיש להם דירה קודמת יקבלו אותם תנאים כאמור בסעיף 5 בניכוי מחיר הדירה הנוכחי שלהם . כדי לקבל תנאים אלה יצטרכו להעביר דירתם לזכאי אחר או לאפשר הפניית דייר זכאי אחר לרכישת דירתם או למי שירכוש למטרת השכרה לזכאי אחר . חברי עמותות וקבוצות דיירים שרכשו דירות באמצעותם יהיו כפופים להגבלות בתנאי המכירה והמחיר כפי שיקבע במסגרת אגודות אלה.

7. ייקבעו תנאי ערבויות אשר יבטיחו את המערכת הבנקאית ויקלו את מתן המימון לרוכשי הדירה. כל רוכש דירה שלא יוכל לעמוד בתנאי ההחזר ו/או לא עמד בתנאי ההחזר תעבור דירתו לרשות חברה (כגון עמידר) והוא יהפוך לדייר שוכר דירה לפי תנאי השכירות והזכאות לענין זה.

8. שוכר דירה זכאי לא ישלם דמי שכירות הגבוהים מ-25%-20% מהכנסתו המשפחתית ברוטו. שוכר דירה שדמי השכירות על פי הכללים עולים על 25%-20% מהכנסתו המשפחתית ברוטו בתקופה העולה או שתעלה על ששה חדשים יפנה למוסד לביטוח לאומי להשלמת דמי השכירות לפי מבחני הכנסה הנהוגים בחוק הבטחת הכנסה של הביטוח הלאומי.

9. יש להתאים בהדרגה את קביעת גובה שכר הדירה לשכר דירה כלכלי ואת הגבלת סכום התשלום לדמי שכירות כאמור בסעיף 8 לדירות המושכרות כיום בחברת עמידר ועמיגור (בעיה קשה לביצוע מבחינה פוליטית אבל יש להתקדם בשלבים להשגת מטרה זו).

10. כל ההטבות, נקודות זכוי וכיוצ"ב יבוטלו וכל האוכלוסיות שיקבלו מענקים וסיוע על פי כללים אחידים אלה .

לסיכום - ניתן לעמוד במסגרת תקציבית נתונה תוך התאמות הכללים. אין בהכרח גידול בתקציבים בהשוואה לתקציבים הנדרשים לפי הכללים הקיימים.הורדת מחירי הדירות , דרכי המימון והסיוע מתקזזים במידה רבה ולכן אין הכרח בגידול באמצעים. ההבדל נעוץ בכך שבמקום שהתקציבים יהיו מוסווים במסגרת תקציבי החזר חובות וסובסידיות להון יהיו התקציבים מפורשים, גלויים ושוטפים.
הורדת מחירי הדירות אשר ישפיעו על מדד המחירים לצרכן ישיגו תוצאות טובות יותר מכל פעולה מלאכותית של עיקור מחירי הדירות מהמדד (מדוע לא עקרו את מחירי הדירות מהמדד כאשר הם ירדו ריאלית?). פעולה מלאכותית זו תזכה לתגובות מצד ארגוני העובדים ורק תערער את האמון במדד המחירים לצרכן.

מערכות פיקוח והתערבות

1. יש לפעול בכל ההקדם לסגירת הפער הקיים בהיצע דירות במיוחד באמצעות יבוא של דיור ארעי . לאחר מכן ככלל יש לדאוג לרמה מתאימה של היצע דירות שילחץ על השוק להבטחת רמת המחירים.פעולה זו צריכה להיות מותאמת לפי איזורים ולפי תנאי שוק משתנים.

2. התערבות ישירה באמצעות חברת שיכון ופיתוח בכל איזור שבו תנאי השוק אינם פועלים לבד לאיזון ההיצע לביקוש וקיימת מגמה של עליית מחירים.

3. באמצעות "השוק הנוסף" שיווצר על ידי זכאים שיפנו דירות תוכל הממשלה להשפיע על מחירי הדירות באמצעות כללי הזכאות.

4. הכנת תכניות אינטגרטיביות של פיתוח איזורים הכוללים דירות, מבנים לתעסוקה ומוסדות צבור ותשתית משולבות בתעסוקות קבע.

5. הפעלת בתי־דין צבוריים לשכירות כנהוג בבריטניה והמהוים דרך עקיפה לפקוח ובלימת שכר הדירה (כל דייר או משכיר דירה רשאי לפנות לבית הדין אם שכר הדירה הנדרש ממנו עולה על כללי שמאות ותנאי שוק רגילים ויש ניצול ספוקולטיבי או מונופוליסטי בדרישה לדמי שכירות. הפעלה נכונה של דרך זו עשוייה גם לסייע לפתור את האבסורדים הנוצרים לפי חוק הגנת הדייר).

6. הכנת תכניות מתאר,תכניות בניין עיר,והשקעות מוקדמות בתשתית .

בכבוד רב

נסים ברוך

001635

001634

001633

001631

001632

2/8/90

סולל בונה

אל: קובי כץ, עוזר השר

מאת: רחל הלנדר, מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי

שלום רב,

הנדון: נתונים על דירות בשכירות מלבד שכ"ד

להלן מצורפים אמדנים לנתונים שבקשת:

1. אמדן למספר דירות באוכלוסיה - 1,190,000
(מבוסס על מספר משקי-בית
של יהודים)

248,000 מהן - דירות בשכירות
(כולל גם דירות בשכירות
ציבוריות).

2. מלבד שכר הדירה לחודש
(דירות עמידות בנות 2-4 חדרים)

(א) על פי נתוני הלשכה המרכזית
לסטטיסטיקה עלה שכ"ד
בשנה האחרונה ב-16.4% בלבד

(ב) על פי סקר שאני עורכת על
שכ"ד בפועל לפי מודעות
בעתון בירושלים ובתל אביב, עלה שכ"ד
בשנה האחרונה ב-25% בירושלים וב-28%
בתל אביב.

(ג) שכ"ד המבוקש המעודכן לחבר (עפ"י מודעות בעתונים):

	ירושלים	תל אביב
ב-89/6	262 ש"ח (134 דולר)	252 ש"ח (129 דולר)
ב-90/6	328 ש"ח (159 דולר)	322 ש"ח (156 דולר)

בברכה

רחל הולנדר

מנהלת המרכז למידע

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

מ ז כ ר

אל: המנהל הכללי, מר עמיקם גולן

התאריך: 2/8/90

מאת: רחל הולנדר

תיק מס':

הנדון: סקר דירות ריקות לינואר - מרץ 1990

עמיקם שלום,

(1) מצורף נתוני סקר דירות ריקות בביצוע הלמ"ס לינואר - מרץ 1990. החומר אינו לפרסום כי שיטת החקירה אינה מהימנה (מראיינים שכנים).

(2) עם כניסת הלמ"ס יש כ 40,000 דירות פנויות שעל פי השכנים מיועדות למכירה / השכרה או שאין משתמשים בהן כלל.

(3) יתכן וכדאי לבצע בדיקה יסודית בישוב אחד או שניים בהם קיים מלאי דירות ריקות מצטבר, במטרה לבדוק אצל הבעלים בגלל תנאים יסודיים להשכיר (למכור?) להלן.

רחל

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, י"א באב התש"ן
2 באוגוסט 1990

אל: המנהל הכללי, מר עמיקם אורן

שלום רב,

הנדון: סקר דירות ריקות / ינואר-מרץ 1990

1. מצו"ב 3 לוחות בנושא 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 שנאסף מתיחס לרבעון הראשון של 1990.

2. הסתיגויות

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 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.

3. ממצאים

א. למרות העובדה שבתקופה ינואר - מרץ 1990 הגיעו לארץ כ-21,000 עולים (כ-7000 משקי-בית) לא פחת כמעט מספר הדירות הריקות.

ירידה בולטת מאפינת את ירושלים.

יתכן והסיבה לכך קשורה לטיב החומר (הסתיגויות לעיל) אך יתכן וההפחתה הקלה 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 מתגוררים עם משפחות עולים אחרות (נתוני מחקר ראשוני בנושא).

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

ב. * עפ"י נתוני הסקר ישנן כ-77,000 דירות ריקות.

מתוכן נראה שכ-41,000 הינן 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").

12,900 דירות הינן ב-3 הערים הגדולות; 16,200 נוספות בישובים קטנים (עד 50,000 תושבים) ואילו היתרה -12,200 דירות ביתר הישובים.

* כ-35,000 דירות הינן ריקות למעלה משנה; 10,600 דירות נוספות פנויות מחצי-שנה עד שנה.

יש להביא בחשבון שמאז עריכת הסקר הגיעו למעלה מ-53,000 עולים (כ-7,500 משקי בית) שיש להניח שאוכלסו בחלק מדירות אלה.

ג. חלוקת הדירות הפנויות לפי מחוזות היא כדלקמן:

מחוז ת"א	21,900	יח"ד	(בעיר ת"א - 10,100)
מחוז מרכז	12,300	יח"ד	
מחוז חיפה	16,100	יח"ד	(בעיר חיפה - 9,500)
מחוז ירושלים	4,700	יח"ד	(בעיר ירושלים - 4,400)
מחוז הצפון	10,600	יח"ד	
מחוז דרום	11,000	יח"ד	

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: חברי הנהלה
מנהלי מחוזות

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

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

תקופה	סה"כ אלפים (1)	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 מרם 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)	-
1/1989	74.1	16.2	17.8	11.8	7.0	2.6	4.8	8.4	(0.2)	5.2
אחוזים	100.0	23.6	25.9	17.2	10.1	3.7	6.9	12.2	(0.4)	-
2/1989	79.3	19.1	16.4	14.0	7.6	2.7	6.4	8.2	(0.2)	4.7
אחוזים	100.0	25.5	21.9	18.8	10.2	3.6	8.6	11.0	(0.3)	-
3/1989	78.4	18.6	17.3	12.5	6.6	3.7	6.4	7.4	(0.5)	5.3
אחוזים	100.0	25.4	23.7	17.2	9.1	5.1	8.8	10.1	(0.7)	-
4/1989	78.3	20.5	17.4	12.1	7.1	(2.2)	6.4	7.9	(0.2)	4.3
אחוזים	100.0	27.8	23.6	16.4	9.5	(3.0)	8.7	10.7	(0.3)	-
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)	-

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

תקופה	סה"כ (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	--
1/1989	74.1	4.3	19.5	12.7	31.6	6.0
אחוזים	100.0	6.3	28.7	18.6	46.4	--
2/1989	79.3	6.2	22.9	11.6	32.3	6.4
אחוזים	100.0	8.4	31.4	15.9	44.4	--
3/1989	78.4	6.8	22.0	10.3	30.8	8.5
אחוזים	100.0	9.7	31.5	14.8	44.0	--
4/1989	78.3	5.4	20.3	13.0	31.1	8.5
אחוזים	100.0	7.8	29.1	18.6	44.5	--
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	--

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
1/1989	74.1	6.0	5.5	10.0	16.0	8.4	12.3	20.9	10.1	8.7
אחוזים	100.0	8.1	--	13.5	21.6	--	16.6	28.2	--	11.7
2/1989	79.3	7.0	6.4	9.6	15.6	8.0	13.3	22.9	10.5	10.3
אחוזים	100.0	8.9	--	12.2	19.8	--	16.9	29.1	--	13.0
3/1989	78.4	6.5	6.3	8.0	15.1	7.4	13.8	22.4	10.5	12.1
אחוזים	100.0	8.3	--	10.2	19.3	--	17.6	28.6	--	15.5
4/1989	78.3	6.4	6.2	8.4	16.2	7.5	13.2	21.8	9.5	11.9
אחוזים	100.0	8.2	--	10.8	20.6	--	16.9	28.0	--	15.3
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

משרד הבינוי והשיכון

אגף איכלוס

ירושלים, _____

אל: לשכת המנהל הכללי

רצ"ב פירוט התחומים להתנדבות
והקבלים לעורך הנדון המדובקים
בהתאם לבקשת מנכ"ל ביה"ס.

בברכה

מיכאלה.

משרד הבינוי והשיכון

אגף איכלוס

1.8.90 תאריך

הגדלת תקציב עבורשת עצוקה

הגדלת המשקיעים להשתתפות בשכר דירה לותיקים

אל. הגדלת המשקיעים בכ- 250 ש"ח לחודש
לפי הקריטריונים העכשוויים ל-8 החודשים
הבאים. מספר הנציגים הפעילים האחרון שבוות
12,330, וסך הגידול הצפוי יהיה בממוצע
לכל התקופה האמורה 12,500.

$8 \times 250 \times 12,500$ — 25 מיליון

ב. הגדלת מצגל הנבנים מהמשקיעים:
1. בשל הגדלת סכומי המשקיעים.
2. בשל שינוי מוצע בקריטריונים לפיו:
- משפחות שצבאיות לפי עתיהן ל-36 חודשי השתתפות (עלות בשירים שבברו 1400 נקודות ויותר ומשפחות חד-הוריות חסרות דירה) יוכלו להמשיך ולקבל מדגל זה
- יקבל מבחן הכנסה גם למשפחות שאינן צבאיות היום לפי הנהל.

סכום ההשתתפות המוצע כיום הוא 270 ולכן יש להוסיף 250 ש"ח לפי האמור לעיל. להערכתנו יתוספו על הפעילים כיום דרך 55%.

$8 \times (270 + 250) \times \frac{55 \times 12,500}{100}$ — 28 מיליון

סך הכל — 53 מיליון

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

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

ח'	באב	תש"ן
30	ביולי	1990

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
לשכת המנהל הכללי
31-07-1990
ירושלים

לכבוד
מר זאב קרישר
ראש הגף לעבודה ולשכר
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
ירושלים

שלום רב,

הנדון: סקר דירות ריקות /ינואר - מרץ 1990

קבלתי בתודה את ממצאי סקר דירות ריקות לרבעון הראשון של 1990. המפתיע הוא שמספר הדירות הריקות לא פחת משמעותית (בכמה אלפים לפחות) למרות העובדה שבתקופה ינואר - מרץ 1990 הגיעו לארץ כ - 21,000 עולים (כ - 7,000 משקי בית).

הצעותי הן כדלקמן:

1) כדאי שתבוצענה על - ידכם, בהקדם, בדיקות מעמיקות יותר ביחס לחומר המתקבל בנושא זה.

2) כדי שניתן יהיה, במשרד הבינוי והשיכון, לבצע בדיקה בשטח ביחס לסיבות שכמות כה גדולה של דירות נשארת ריקה - אודה אם תעבירו אלי רשימה של מספר ישובים בהם ישנם ריכוזים של דירות ריקות לאורך זמן.

מאחר והכוונה אינה לרשימה שמית אלא לשמות הישובים אני מבינה שאין בכך בעיה של סודיות.

ברצוני לציין שכמות הדירות הריקות הינה נושא שחשיבותו רבה ביותר לאחרונה כפתרונות ביניים לעולים וכן לצורך הסקת מסקנות על טיב וכמות פתרונות הקבע הנדרשים.

תודה על שיתוף הפעולה.

בכבוד רב,
רחל הולנדר
רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: מר עמיקם אורן - המנהל הכללי, כאן
מר צ. איזנבך - סגן המנהל המדעי, למ"ס
מר א. אבנר - מנהל אגף חברה ועבודה, למ"ס
מר א. בורשטין - מרכז בכיר, מחקרים וניתוח מתודי, למ"ס.

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

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ח' באב התש"ן
30 ביולי 1990

לכבוד
מר יונתן גולני, ראש מינהל התכנון
משרד הפנים
הקריה
ירושלים.

שלום רב,

הנדון: סקר עתודות קרקע ארצי כולל דירות ריקות

הובא לידיעתי, מאנשי החברה למשק וכלכלה במרכז השלטון המקומי, כי מכינים
עבורכם סקר כנ"ל.

אודה לך אם תעביר אלי ממצאים מסקר זה (אפילו ממצאי ביניים), שודאי יהיה בהם כדי לתרום לעבודת משרד הבינוי והשיכון.

תודה על שיתוף הפעולה.

בכבוד רב,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: מר עמיקם אורן, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר דב קהת, מנכ"ל משרד הפנים

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

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

ז'	באב	תש"ן
29	ביולי	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 - יוני 1990

א. מחירי דירות מבוקשים

* באפריל - יוני 1990 נמשכה מגמת העליה במחירי דירות מבוקשים בהשוואה לרבעון הראשון של 1990. במונחי דולרים, עלו המחירים המבוקשים בתקופה זו ב - 7.5% בירושלים, ב - 7.1% בגוש דן וב-5.4% בתל-אביב.

* מתחילת 1990 עלו מחירי הדירות המבוקשים במונחי דולרים בכ - 13% בירושלים, בכ- 14% בגוש דן, ובכ- 4% בתל - אביב.

  העליה במחירים בירושלים ובגוש דן איפינה את כל גדלי הדירות (2, 3 ו- 4 חדרים). בת"א חלה עליה גדולה במחירי דירות בנות 2 חדרים וירידה במחירי דירות בנות 4 חדרים.

* בשקלים, בנכוי עלית מדד המחירים לצרכן, חל בחצי השנה האחרונה, גידול ריאלי של 7% בירושלים וכ- 8% בגוש דן ואילו בעיר ת"א חלה ירידה ריאלית של כ- 2% במחירים המבוקשים.

  (להשוואה, עפ"י נתוני הלמ"ס חל בתקופה זו גידול ריאלי של 5% במדד מחירי הדירות).

* מחיר מבוקש ממוצע לדירה בת 3 חדרים הגיע באפריל - יוני 1990 ל - 103,800 דולר בירושלים, ל - 100,200 דולר בגוש דן ול - 139,400 דולר בעיר ת"א. מחירי דירות דומות שנרכשו ע"י זכאי משב"ש בתקופה זו הגיעו ל - 84,800 דולר בירושלים ול - 75,500 דולר בגוש דן, דהיינו נמוכים בכ- 18% בירושלים ובכ- 25% בגוש דן.

* להשוואה, לפני שנה, (4-6/89) היה המחיר המבוקש הממוצע לדירה בת 3 חדרים 76,900 דולר בירושלים, 84,400 דולר בגוש דן ו- 124,400 דולר בעיר תל - אביב.

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

שכר דירה מבוקש

* גם בשכר הדירה המבוקש נמשכה, באפריל - יוני 1990, מגמת עליה. במונחי דולרים, עלה שכ"ד המבוקש בתקופה זו ב - 2.4% בירושלים, ב- 3.8% בגוש דן וב- 1.4% בת"א בהשואה לרבעון הראשון של 1990.

* העליה איפינה את כל גדלי הדירות.

* בששת החודשים האחרונים עלה שכ"ד המבוקש במידה רבה יותר בהשואה לעליה בששה חודשים קודמים, במיוחד בירושלים ובגוש דן. בשקלים, בנכוי מדד המחירים לצרכן עלה שכ"ד הריאלי המבוקש בתקופה ינואר - יוני 1990 בכ - 7% בירושלים ובכ- 13% בגוש דן. בעיר ת"א חלה ירידה ריאלית של כ- 4%, בממוצע.

* שכר הדירה המבוקש לדירה בת 3 חדרים הגיע באפריל - יוני 1990 ל - 456 דולר בירושלים, ל - 441 דולר בגוש דן ול - 551 דולר בעיר ת"א.

* שכ"ד לדירות דומות ששולם ע"י הזכאים למענקי השתתפות בשכ"ד ממשרד הבינוי והשיכון הגיע בתקופה זו ל - 332 דולר בירושלים ול - 277 דולר בגוש דן, דהיינו נמוך בכ - 27% בירושלים ובכ - 37% בגוש דן.

* להשואה, לפני שנה (4-6/89) הגיע שכ"ד המבוקש לדירה בת 3 חדרים ל - 380 דולר בירושלים ובגוש דן ול - 540 דולר בעיר תל - אביב.

מספר מודעות בעתונים

* דירות למכירה: בירושלים חלה ירידה גדולה בהיצע הדירות למכירה בשישה החודשים האחרונים (מ - 1520 ב - 12/89 ל - 1100 ב - 6/90)

  בגוש דן ובעיר ת"א חל גידול בהיצע הדירות למכירה בתקופה זו (מ - 1530 דירות ב - 12/89 ל - 2360 דירות ב - 6/90 בגוש דן ומ- 344 דירות ב - 12/89 ל - 644 דירות ב - 5/90 בעיר ת"א).

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

  בגוש דן חלה ירידה גדולה בהיצע החודשי של דירות להשכרה מ - 961 דירות ב - 12/89 ל - 520 דירות ב - 6/90, בת"א ובירושלים אין שינויים גדולים במשך התקופה: במאי 1990 הוצעו להשכרה 225 דירות בירושלים ו - 380 דירות בגוש דן.

* יש לציין שהאמור לעיל מתיחס לדירות סטנדרטיות בנות 2 - 4 חדרים בלבד.

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 יוני 1990, בישובים: ירושלים (חלוקה לפי שכונות), גוש דן (פירוט לפי ישובים) ובעיר תל-אביב. נכללות דירות בנות 2-4 חדרים.

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

הנתונים שבסוגריים מבטאים את מספר המודעות בעתון.

פרק א. מחירים מבוקשים

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

פירוט המחירים המבוקשים לדירות לפי גדלים (מספר חדרים), בתקופה ינואר 1986 יוני 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 מבוהש ממוצע לחדר לפי רבעונים בתקופה ינואר 1986- מאי 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	34.2	33.8	48.0
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
אפריל	34.7	34.1	48.0
מאי	35.7	34.8	50.1
יוני	36.0	35.9	49.5
% השינוי בחודש האחרון (בין 6/90 ל-5/90)	0.8%	3.2%	-1.2%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים	7.5%	7.1%	5.4%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 1989/4-6 לבין 1990/4-6)	33.0%	21.6%	14.2%
% השינוי במשך 1990	13.1%	13.7%	3.6%

(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 - יוני 1990 ושיעורי השינוי בהם - מופיע בלוח 12.

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

הנתונים בסוגריים מבטאים את מספר המודעות בעיתון.

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

תקופת הסקר	ירושלים (דולרים)	גוש דן (דולרים)	תל-אביב (דולרים)
1986 - ממוצע שנתי	70.5	67.7	104.0
1987 - ממוצע שנתי	90.0	101.2	144.6
1988 - ממוצע שנתי	121.4	121.8	172.4
1989 - ממוצע שנתי	130.6	126.6	176.9
1990 - ממוצע שנתי	147.5	144.0	189.7
1986 - 1 - 3	66.1	59.2	101.7
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
אפריל	145.5	148.0	188.4
מאי	155.3	150.7	192.8
יוני	159.0	156.4	195.5
% השינוי בחודש האחרון (בין 6/90 ל-5/90)	2.4%	3.8%	1.4%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים	8.3%	11.4%	2.7%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 6 -1989/4 לבין 6-1990/4)	17.1%	18.1%	6.5%
% השינוי במשך 1990	12.6%	19.1%	1.3%

(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 (יוני 1990)

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

מחירי דירות ושכר דירה - על פי מודעות בעיתון.

1 - 2 ממוצע מחירי דירות מבוקשים באלפי דולרים ביוני 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 ביוני 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.

לוח 1 ירושלים

מחירים מבוקשים לדירות בחודש יוני 1990 (אלפי דולרים)

מודעות בעיתון

שער הדולר הייציג לאמצע החודש 2.064 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	מחיר ממוצע לחדר
גילו	(8)60	(2)83	(11)95		(7)132	(28)30.3
בת			(1)85	(1)80	(2)100	(4)25.3
נוה יעקב	(2)64		(29)80	(4)80	(35)99	(70)25.5
שמואל הנביא	(1)85				(5)107	(6)29.3
קדית יובל	(16)67	(3)68	(33)81	(6)128	(7)127	(65)29.9
גילה	(3)108		(36)102	(8)109	(23)144	(70)35.3
רוממה			(4)99		(1)115	(5)32.2
בקעה	(2)72	(1)89	(8)132		(6)236	(17)47.8
ארמון הנצים			(11)112	(3)111	(11)157	(27)37.0
רמות	(3)84	(1)80	(27)116	(7)124	(17)147	(55)37.7
הר נוף					(8)164	(8)41.0
[illegible]נת מרדכי		(1)95	(4)119	(1)128	(1)165	(7)39.2
[illegible] סמוך			(1)100			(1)33.3
קדית משה		(2)108	(2)133	(2)129	(2)178	(8)42.5
רמת שרת			(9)132	(2)143	(1)200	(12)44.0
גבעה צרפתית			(11)125		(11)167	(22)41.8
תלפיות		(1)73	(14)106	(2)170	(10)180	(27)39.7
מושבה גרמנית	(1)130		(1)150	(1)155	(3)163	(6)47.6
בית וגן	(1)70		(6)120	(2)135	(4)209	(13)43.1
רמת אשכול	**(1)143**	**(2)125**	**(8)122**	**(1)140**	**(7)162**	**(19)43.2**
רסקו		(1)95	(3)123	(1)150	(1)210	(6)42.8
בית חברים			(9)127	(6)162	(3)159	(18)43.2
רחביה	(2)125	(6)114	(12)172	(2)183	(2)265	(24)55.1
רמת דניה			(2)173		(1)190	(3)54.2
מעלה אדומים	(1)65		(17)85	(10)92	(4)104	(32)27.6
מסגת זאב	(1)90		(13)114	(1)113	(9)137	(24)36.5
גבעת זאב			(3)88		(4)130	(7)31.2
ממוצע אלפי דולרים	(42)77	(20.95	(275)107	(62)122	(185)145	(584)36.0
ממוצע אלפי שקלים חדשים	159	201	220	252	299	74

מחירים מבוקשים לדירות בחודש יוני 1990 (אלפי דולרים)

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.064 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	מחיר ממוצע לחדר
תל - אביב						
יפו	(18)66	(10)77	(82)91	(24)106	(25)131	(159)31.0
מע"ז אביב	(6)71	(3)97	(27)130	(7)147	(33)191	(76)44.2
רמת אביב	(3)127	(3)132	(34)159	(9)182	(30)226	(79)54.6
צפון	(60)122	(40)146	(97)167	(23)186	(25)222	(245)57.2
בבלי	(17)130	(15)149	(31)180	(9)197	(13)270	(85)61.8
ממוצע אלפי דולרים	(104)111	(71)134	(271)141	(72)156	(126)202	(644)49.5
ממוצע באלפי שקלים חדשים	229	277	291	323	416	102
גוש - דן						
בת ים	(23)71	(71)88	(117)94	(48)112	(53)133	(312)32.9
בני ברק	(22)75	(21)85	(72)98	(12)137	(21)131	(148)34.1
פתח תקוה	(12)73	(20)85	(168)100	(61)119	(107)138	(368)33.9
חולון	(16)78	(34)96	(165)101	(52)125	(122)150	(389)35.7
כפר סבא	(4)71		(47)96	(7)123	(53)135	(116)33.3
רמת גן	(63)97	(53)110	(105)134	(33)155	(61)174	(315)45.1
גבעתיים	(15)103	(17)120	(35)137	(23)159	(29)191	(119)47.2
ראשון לציון	(7)80	(10)86	(158)101	(94)116	(159)130	(428)33.2
רחובות	(7)69	(6)82	(83)90	(21)118	(52)126	(169)31.2
ממוצע אלפי דולרים	(169)85	(232)94	(950)102	(351)125	(662)142	(2364)35.9
ממוצע באלפי שקלים חדשים	176	198	210	257	293	74
תל-אביב - גוש דן						
ממוצע באלפי דולרים	(273)95	(303)105	(1221)112	(423)130	(788)152	(3008)38.8
ממוצע באלפי שקלים חדשים	196	216	231	269	313	80

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	דצמבר 1989	ינואר 1990	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990
גונן	(9)27	(83)34	(176)34	(143)35	(135)51	(260)63	(94)82	(29)72	(26)76	(11)86	(23)83	(12)80	(11)87	(11)85
פת	(24)34	(60)36	(83)37	(59)38	(43)51	(76)67	(34)77	(12)76	(17)76	(4)77	(7)77	(3)79	(2)78	(1)85
מגלי יבנה			(4)43	(5)51	(17)68	(54)72	(3)74	(2)79	(2)71		(1)80			
נוה יעקב	(102)33	(141)33	(260)32	(209)35	(349)45	(306)58	(166)74	(32)67	(35)71	(27)70	(30)73	(20)74	(25)77	(29)80
שמואל הנביא	(4)37	(13)41	(15)40	(33)38	(19)64	(64)97	(25)92	(10)94	(12)95	(1)69	(7)87	(4)91	(1)120	
קרית יובל	(116)39	(273)36	(577)35	(510)36	(654)48	(649)57	(164)79	(46)71	(34)76	(20)75	(32)85	(24)76	(21)79	(33)81
גילה	(195)43	(361)44	(447)44	(491)51	(685)68	(633)77	(150)97	(45)87	(34)90	(17)94	(20)97	(17)100	(26)99	(36)102
רוממה		(23)48	(47)50	(44)61	(52)67	(73)96	(21)110	(7)110	(6)109	(3)117	(4)120	(3)104	(1)115	(4)99
בקעה	(66)52	(141)51	(176)47	(139)60	(311)74	(242)87	(59)104	(19)101	(11)93	(12)98	(11)102	(8)100	(9)107	(8)132
ארמון הנציב	(120)45	(2)50	(286)47	(269)55	(326)71	(328)79	(70)103	(19)88	(18)96	(18)97	(6)96	(8)104	(9)120	(11)112
רמות	(178)49	(297)50	(321)50	(398)61	(506)74	(427)86	(114)112	(33)98	(23)102	(9)108	(22)113	(14)113	(20)118	(27)116
הר נוף		(5)58	(1)60	(11)74	(58)89	(25)107	(5)118	(3)118	(2)118		(2)123	(1)110	.	
גבעת מרדכי	(91)53	(106)53	(117)54	(89)59	(85)77	(78)100	(17)110	(5)99	(1)100	(3)103	(4)109	(3)105	(2)115	(4)119
סן סמון		(33)49	(58)48	(46)50	(36)77	(37)92	(14)107	(7)95	(6)100	(2)130	(1)92	(3)117	(1)100	(1)100
[illegible]ת משה		(54)65	(58)62	(83)72	(119)84	(122)106	(12)119	(5)114	(6)110		(1)110	(1)100	(2)143	(2)138
רמת שרת	(51)61	(99)58	(76)61	(44)72	(20)85	(48)110	(35)131	(4)127	(2)119	(4)134	(5)133	(7)130	(8)132	(9)132
גבעה צרפתית	(68)60	(120)57	(156)57	(63)66	(109)79	(75)94	(40)121	(5)113	(8)109	(5)112	(4)123	(3)133	(9)126	(11)125
תלפיות	(95)57	(66)57	(124)50	(117)55	(187)71	(226)87	(83)98	(24)85	(17)87	(15)101	(8)88	(16)105	(13)100	(14)106
קטמון היישנה		(107)63	(110)64	(128)74	(149)84	(114)105	(20)115	(6)135	(6)118	(5)109	(5)112	(4)120		
מושבה גרמנית		(39)70	(39)62	(53)85	(96)99	(30)99	(5)141	(3)125	(2)128			(1)150	(1)150	(1)150
בית זאן	(29)61	(79)60	(60)64	(86)74	(167)89	(112)93	(30)115	(4)121	(5)94	(4)120	(4)124	(7)118	(4)111	(6)120
רמת אשכול	(96)62	(130)61	(135)59	(99)69	(152)87	(99)103	(41)121	(5)127	(7)117	(4)108	(10)126	(5)119	(7)123	(8)122
רסקו	(21)59	(79)61	(102)64	(116)74	(112)85	(51)105	(20)127	(4)132	(7)128	(3)118	(3)138	(3)133	(1)115	(3)123
בית הכרם	(83)68	(110)66	(130)69	(80)78	(204)89	(121)104	(54)135	(7)124	(10)138	(8)135	(10)142	(10)132	(7)132	(9)127
רחביה	(142)79	(90)80	(88)81	(110)101	(106)104	(115)136	(47)159	(17)160	(9)152	(6)156	(6)155	(6)146	(9)162	(12)172
רמת דניה		(2)85	(6)69	(2)85	(3)84	(1)107	(3)175						(1)180	(2)173
מעלה אדומים		(41)39	(112)37	(115)44	(120)54	(195)68	(111)78	(41)70	(29)73	(24)75	(15)81	(13)77	(13)80	(17)85
פסגת זאב			(56)48	(130)59	(270)72	(146)81	(61)103	(17)90	(14)96	(7)94	(11)101	(6)98	(10)111	(13)114
גבעת זאב			(12)43	(21)58	(9)59	(49)75	(10)85	(3)80	(1)75	(2)80	(1)83	(1)83	(2)90	(3)88
ממוצע באלפי דולרים	53	51	48	55	70	80	99	90	91	94	98	100	105	107
[illegible]כ מקרים	(1489)	(2554)	(3832)	(3692)	(5099)	(4755)	(1508)	(413)	(349)	(213)	(253)	(203)	(215)	(275)

לוח 4

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

שם יישוב/שכונה	1984 ממוצע	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	דצמבר 1989	ינואר 1990	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990
תל - אביב														
יפו	(32)40	(45)38	(36)38	(59)41	(65)50	(39)73	(420)92	(5)103	(36)80	(74)99	(90)92	(74)96	(74)100	(82)91
מזרח אביב		(13)59	(49)64	(47)81	(8)80	(141)95	(152)123	(24)94	(17)113	(28)121	(25)117	(25)125	(30)130	(27)130
רמת אביב	(200)74	(231)70	(340)72	(228)88	(299)108	(264)129	(148)158	(18)154	(18)157	(19)155	(23)157	(24)157	(30)160	(24)159
צפון	(280)82	(264)77	(583)79	(646)92	(859)113	(726)137	(436)166	(62)157	(50)161	(66)163	(66)166	(69)163	(88)166	(97)167
נבלי	(49)84	(45)82	(33)83	(74)94	(41)131	(137)142	(148)174	(22)144	(16)157	(24)168	(27)171	(20)173	(30)183	(31)180
ממוצע באלפי דולר	77	71	75	88	112	129	137	141	133	135	133	134	144	141
סה"כ מקרים	(561)	(598)	(1041)	(1054)	(1272)	(1307)	(1304)	(131)	(137)	(211)	(221)	(212)	(252)	(271)
גוש - דן														
בת ים	(314)45	(460)44	(294)42	(263)48	(236)63	(540)76	(727)86	(102)80	(76)81	(152)82	(118)81	(139)87	(125)90	(117)94
בני ברק	(58)46	(68)53	(55)48	(107)54	(63)59	(195)81	(334)91	(42)80	(38)84	(50)86	(54)89	(55)89	(63)94	(72)98
פתח תקוה	(321)45	(407)47	(260)45	(347)50	(330)68	(628)82	(681)95	(85)82	(71)87	(112)89	(89)94	(108)95	(133)97	(168)100
חולון	(387)51	(467)49	(371)46	(383)51	(402)68	(598)84	(728)97	(66)85	(51)92	(96)91	(151)96	(121)98	(144)98	(165)101
כפר סבא	(118)44	(53)43	(28)50	(117)53	(55)64	(171)80	(160)93	(26)85	(20)87	(16)82	(22)93	(15)104	(40)94	(47)96
רמת גן	(239)66	(339)62	(210)59	(297)69	(276)84	(521)105	(470)123	(67)112	(52)111	(79)114	(76)119	(67)122	(89)130	(105)134
גבעתיים	(155)68	(227)65	(121)64	(190)78	(127)97	(297)114	(205)129	(37)122	(27)122	(37)125	(36)124	(38)129	(32)135	(35)137
ראשון לציון	(131)46	(130)44	(129)45	(180)50	(261)67	(432)79	(590)96	(59)84	(46)86	(83)92	(83)93	(94)95	(126)98	(158)101
חולון		(9)45	(26)48	(49)55	(43)77	(294)76	(336)88	(58)86	(27)108	(70)87	(67)83	(55)84	(84)87	(83)90
ממוצע באלפי דולר	51	51	48	56	71	86	98	89	93	92	95	97	100	103
סה"כ מקרים	(1723)	(2160)	(1494)	(1933)	(1793)	(3677)	(4281)	(542)	(408)	(695)	(696)	(694)	(838)	(950)
ת"א-גוש דן														
ממוצע באלפי דולרים	53	53	59	67	83	98	107	99	103	102	104	106	110	112
סה"כ מקרים	(2234)	(2753)	(2533)	(2987)	(3065)	(4984)	(5585)	(673)	(545)	(906)	(917)	(906)	(1090)	(1221)

ירושלים

לוח 5

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

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.064 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	שכ"ד ממוצע לחדר
גונן	(3)387	(1)390	(4)425	(2)525		(10)155.4
נוה יעקב		(1)350	(3)400		(2)400	(6)126.0
שמואל הנביא	(1)350		(1)500			(2)170.9
קרית יובל	(7)339	(1)350	(12)388	(2)475	(2)600	(24)143.7
גילה	(3)407		(12)450	(1)500	(7)550	(23)152.5
רוממה			(1)450	(2)500		(3)145.2
בקעה	(1)400	(1)550	(5)468		(2)510	(9)161.7
ארמון הנציב	(1)360		(6)443	(1)600	(5)586	(13)151.6
רמות	(3)380	(1)400	(11)430	(2)513	(4)511	(21)148.1
הר נוף			(3)493	(1)500	(4)506	(8)142.8
גבעת מרדכי			(4)448	(1)400	(2)475	(7)135.5
קרית משה			(6)497	(1)600	(5)585	(12)158.0
רמת שרת			(7)405	(1)450	(2)675	(10)141.1
גבעה צרפתית			(3)500		(5)565	(8)150.6
תלפיות	(1)500	(1)350	(8)448	(2)475	(3)600	(15)147.0
מושבה גרמנית			(5)620	(1)600	(3)767	(9)197.7
בית וגן			(2)525	(4)513	(4)613	(10)154.8
רמת אשכול		(1)650	(7)493		(3)650	(11)172.5
רסקו			(2)625	(2)535	(3)600	(7)167.5
בית הכרם	(2)413	(1)420	(12)512	(2)675	(9)692	(26)175.8
רחביה	(2)475	(9)511	(12)619	(4)563	(7)607	(34)191.1
רמת דניה			(2)610		(1)750	(3)198.1
מעלה אדומים	(1)320		(3)407		(3)433	(7)127.4
פסגת זאב			(6)421	(1)500		(7)140.7
גבעת זאב			(1)420			(1)140.0
ממוצע בדולרים	(25)372	(17)473	(138)475	(30)528	(76)590	(286)159.0
ממוצע בשקלים חדשים	769	977	981	1090	1217	328

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

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.064 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	שכ"ד ממוצע לחדר
תל - אביב						
יפו	(15)374	(7)393	(17)447	(2)550	(4)513	(45)161.6
מגדל אביב	(3)330	(2)450	(14)489	(2)575	(14)649	(35)163.9
רמת אביב	(4)448	(4)470	(31)573	(3)634	(31)730	(79)186.6
צפון	(99)458	(50)507	(106)576	(23)661	(22)650	(300)203.1
בבלי	(16)479	(21)539	(36)582	(12)677	(8)775	(93)206.6
ממוצע בדולרים	(137)446	(84)502	(204)560	(47)644	(79)627	(551)195.5
ממוצע בשקלים חדשים	920	1037	1155	1328	1418	403
גוש - דן						
בת ים	(9)376	(9)434	(11)448	(2)475	(3)497	(33)162.2
בני ברק	(5)330	(5)300	(19)401	(4)408	(12)479	(45)130.4
פתח תקוה	(4)363	(5)359	(19)421	(10)441	(16)499	(54)136.4
חולון	(6)388	(5)424	(21)463	(4)500	(11)556	(47)156.5
כפר סבא	(1)350		(9)370	(3)447	(23)486	(36)123.9
רמת גן	(38)413	(28)447	(40)502	(16)519	(22)621	(144)176.0
גבעתיים	(17)392	(9)439	(22)525	(9)549	(9)633	(66)175.8
ראשון לציון	(6)353	(1)480	(25)452	(4)523	(17)535	(53)148.9
רחובות	(3)433	(2)425	(26)410	(1)530	(10)559	(42)145.0
ממוצע בדולרים	(88)397	(64)424	(192)454	(53)494	(123)541	(520)156.4
ממוצע בשקלים חדשים	811	875	937	1020	1117	323
תל-אביב - גוש דן						
ממוצע בדולרים	(225)425	(148)468	(396)509	(100)564	(202)598	(1071)174
ממוצע בשקלים חדשים	877	967	1050	1165	1235	364

לוח 7

עבר דירה מבוקש לדירות לא פרוהטות בנות 3 חדרים (בדולרים)
ירושלים

שם ישוב/שכונה	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	נובמבר 1989	דצמבר 1989	ינואר 1990	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990
גונן	(14)154	(12)157	(12)239	(67)304	(71)332	(26)384	(9)348	(12)354	(7)339	(3)283	(4)433	(4)363	(4)470	(4)425
פת	(9)157	(31)43	(9)228	(10)303	(23)354	(2)375	(3)350	(5)350			(1)375	(1)375		
מעגלי יבנה		(3)193	(1)250	(4)350	(19)366	(4)378	(1)380	(1)400	(3)380	(1)370				
נוה יעקב	(29)134	(27)139	(36)221	(117)293	(109)306	(33)359	(12)295	(5)301	(11)358	(7)347	(2)325	(6)351	(4)381	(3)400
שמואל הנביא				(13)287	(14)356	(6)400	(4)338	(2)338	(1)350		(2)350	(1)350	(1)500	(1)500
קרית יובל	(59)155	(50)164	(31)223	(172)308	(255)322	(92)360	(24)318	(32)333	(26)349	(16)335	(16)369	(10)356	(12)379	(12)368
גילה	(116)158	(61)155	(60)295	(220)364	(320)353	(56)407	(27)362	(29)363	(15)374	(7)383	(8)399	(8)403	(6)447	(12)450
רוממה		(3)155	(3)353	(11)360	(26)383	(19)441	(3)443	(6)408	(4)481	(4)373	(4)533	(4)385	(2)425	(1)450
בקעה	(19)205	(11)231	(14)322	(61)386	(64)397	(16)462	(3)457	(8)423	(1)450		(2)575	(4)425	(4)438	(5)468
ארמון הנציב	(31)174	(21)173	(27)298	(107)374	(125)373	(37)414	(6)402	(8)388	(10)382	(3)365	(7)418	(5)425	(6)448	(6)443
רמות	(44)184	(30)173	(37)286	(173)354	(183)366	(79)413	(19)377	(21)405	(17)402	(16)403	(10)393	(15)421	(10)435	(11)430
הר נוף			(14)295	(22)352	(14)369	(14)424	(4)393	(1)370	(2)415	(1)350	(6)408	(1)350	(1)480	(3)493
גבעת מרדכי	(27)190	(13)209	(19)328	(28)378	(76)398	(22)433	(8)417	(8)408	(6)399	(1)375	(3)460	(3)475	(5)471	(4)449
סן סמון	(7)252	(6)195	(7)315	(24)365	(6)397	(2)475			(1)500	(1)450				
קרית משה	(6)237	(15)238	(24)311	(68)393	(45)441	(14)481	(6)462	(1)500	(1)400		(1)470	(1)470	(5)482	(6)497
רמת שרת	(16)206	(11)203	(20)305	(35)412	(95)417	(21)405	(5)420	(6)445	(2)400	(1)420	(4)451	(2)413	(5)364	(7)405
גבעה צרפתית	(46)225	(28)229	(8)326	(54)398	(62)439	(9)472	(9)461	(4)500	(3)467		(3)450			(3)500
ת[illegible]ת	(14)211	(7)199	(3)300	(45)358	(67)410	(30)427	(6)430	(3)433	(6)425	(1)350	(3)417	(6)428	(6)418	(3)448
קטמון הישנה	(34)244	(24)265	(28)342	(60)452	(94)458	(10)481	(7)447	(8)504	(3)497	(2)465	(1)600	(4)448		
מושבה גרמנית	(7)239	(11)256	(7)413	(19)417	(52)476	(19)558	(4)495	(4)500	(4)563	(3)533	(2)475	(3)517	(2)575	(5)620
בית וגן	(14)219	(24)264	(20)304	(51)432	(65)433	(28)456	(3)400	(10)405	(8)418	(3)467	(6)470	(6)447	(3)487	(2)525
רמת אשכול	(43)236	(31)242	(18)294	(71)424	(63)446	(22)479	(4)463	(8)454	(6)435	(1)550	(2)475	(2)525	(4)491	(7)493
רסקו	(19)231	(20)231	(19)312	(54)442	(46)420	(21)485	(1)370	(4)455	(6)488	(5)460	(3)467	(3)460	(2)465	(2)625
בית הכרם	(34)247	(19)257	(44)361	(103)472	(83)464	(49)491	(8)495	(11)452	(12)426	(2)425	(4)563	(8)497	(11)520	(12)512
רחביה	(33)312	(37)305	(27)367	(62)516	(129)532	(59)580	(19)539	(15)497	(7)537	(6)570	(4)638	(14)550	(16)577	(12)619
רמת דניה		(1)250		(12)500	(24)502	(3)613							(1)620	(2)610
מעלה אדומים	(6)117	(9)132	(10)181	(54)293	(80)294	(14)336	(9)317	(5)312	(2)300	(1)230	(1)350	(6)318	(1)400	(3)407
פסגת זאב	(12)127	(53)134	(27)276	(102)320	(122)356	(27)389	(19)357	(12)359	(10)369	(4)373	(2)415	(2)385	(3)400	(6)421
גבעת זאב	(15)114	(12)117		(19)294	(16)334	(7)383	(1)380	(2)390	(1)470	(1)320	(2)363	(1)320	(1)420	(1)420
ממוצע באלפי דולרים	195	190	298	371	387	434	395	398	404	397	435	429	463	473
סה"כ מקרים	(653)	(570)	(525)	(1838)	(2348)	(741)	(224)	(231)	(175)	(90)	(103)	(120)	(115)	(138)

לוח 6

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

עם ישוב/שכונה	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	נובמבר 1989	דצמבר 1989	ינואר 1990	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990
תל - אביב														
יפו	(1)140	(3)147	(8)265	(14)310	(24)398	(85)406	(7)423	(5)440	(12)379	(20)383	(18)391	(10)421	(8)429	(17)447
מעוז אביב	(6)220	(3)307	(1)340	(7)423	(108)434	(97)468	(16)446	(23)416	(23)427	(22)469	(20)479	(11)484	(7)503	(14)459
רמת אביב	(47)274	(75)290	(87)408	(213)435	(270)525	(208)546	(34)544	(31)529	(37)528	(45)540	(41)546	(30)530	(24)572	(31)573
צפון	(59)293	(103)313	(266)424	(603)512	(719)551	(573)553	(101)556	(112)556	(111)546	(105)538	(97)546	(77)553	(77)560	(106)576
בבלי	(4)315	(7)259	(25)474	(47)516	(191)572	(225)570	(36)588	(41)577	(51)541	(44)537	(39)521	(27)530	(28)543	(36)532
ממוצע באלפי דולרים	281	299	420	502	536	537	546	538	526	522	533	540	553	540
סה"כ מקרים	(117)	(191)	(387)	(884)	(1312)	(1188)	(194)	(212)	(234)	(236)	(215)	(155)	(144)	(204)
גוש - דן														
בת ים	(51)148	(26)142	(35)336	(95)359	(251)355	(96)383	(33)354	(58)359	(38)360	(16)375	(11)385	(14)401	(6)417	(11)448
בני ברק	(6)165	(2)135	(9)311	(10)336	(47)365	(49)379	(2)350	(9)384	(9)372	(6)370	(6)342	(3)310	(6)397	(19)401
פתח תקוה	(51)147	(41)160	(37)321	(104)325	(271)340	(149)376	(41)340	(48)351	(32)355	(37)364	(24)375	(20)375	(17)396	(19)421
חולון	(49)153	(41)176	(48)333	(118)347	(355)372	(193)405	(61)372	(75)369	(43)389	(55)386	(33)403	(19)423	(22)418	(21)463
כפר סבא	**(7)158**	**(17)148**	**(16)270**	**(47)306**	**(87)335**	**(52)369**	**(11)325**	**(11)336**	**(14)358**	**(7)373**	**(8)341**	**(5)382**	**(9)402**	**(9)370**
רמת גן	(42)214	(28)220	(49)345	(149)425	(280)428	(238)468	(34)435	(41)428	(35)438	(43)442	(50)453	(42)481	(28)501	(40)502
גבעתיים	(17)225	(18)241	(31)348	(82)429	(177)451	(127)480	(25)446	(24)458	(25)472	(24)471	(21)468	(16)462	(19)460	(22)525
ראשון לציון	(23)144	(14)138	(27)281	(57)315	(373)343	(133)399	(15)350	(77)354	(38)368	(22)394	(24)393	(11)414	(15)388	(25)452
רחובות	(2)145	(3)233	(4)315	(11)322	(165)328	(93)399	(28)333	(36)348	(16)357	(10)382	(14)379	(9)414	(13)433	(23)410
ממוצע באלפי דולרים	166	176	325	366	369	417	369	372	383	401	410	431	437	454
סה"כ מקרים	(248)	(190)	(256)	(673)	(2006)	(1132)	(300)	(379)	(250)	(220)	(191)	(139)	(140)	(192)
ת"א-גוש דן														
ממוצע באלפי דולרים	203	238	382	443	435	479	438	431	455	464	475	488	496	509
סה"כ מקרים	(365)	(381)	(643)	(1557)	(3318)	(2320)	(494)	(591)	(484)	(456)	(406)	(294)	(284)	(376)

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

שם יישוב/שכונה	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	נובמבר 1989	דצמבר 1989	ינואר 1990	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990
בני ברק	(190)44	(267)42	(297)47	(240)59	(212)68	(45)77	(24)76	(14)76	(13)63	(17)89	(4)68	(6)75	(5)87	
בת ים	(278)39	(518)38	(605)41	(486)51	(411)60	(113)70	(41)65	(23)68	(33)67	(29)79	(17)66	(15)63	(15)73	(4)85
גבעתיים	(63)62	(65)59	(102)63	(74)81	(50)92	(15)110	(5)99	(3)97	(7)105	(3)105	(2)129	(1)66	(1)132	(1)149
חולון	(325)41	(521)41	(637)46	(497)56	(421)67	(116)73	(46)68	(45)78	(35)73	(26)69	(29)72	(12)75	(11)79	(4)76
ירושלים	(1427)45	(1820)47	(1871)51	(1606)59	(1300)69	(387)82	(152)71	(115)76	(126)79	(90)82	(71)83	(42)78	(45)89	(13)92
כפר סבא	(123)40	(202)43	(191)46	(175)53	(167)64	(43)72	(11)66	(20)65	(13)62	(6)60	(10)77	(5)74	(9)87	
פתח תקוה	(324)40	(499)40	(352)44	(599)51	(439)62	(119)72	(32)71	(34)62	(35)73	(29)69	(23)67	(16)68	(12)76	(4)91
אונו	(63)42	(110)41	(100)48	(94)56	(76)70	(22)79	(12)74	(4)76	(2)88	(6)79	(5)85	(3)68	(4)71	(1)86
ראשון לציון	(393)42	(651)41	(644)46	(537)53	(533)63	(141)74	(62)69	(45)67	(31)69	(40)73	(25)77	(24)78	(16)71	(5)84
רחובות	(182)41	(313)36	(229)41	(310)48	(309)59	(82)67	(36)57	(18)70	(29)63	(16)70	(13)72	(12)68	(9)65	(4)63
רמת גן	(106)51	(194)52	(222)57	(162)68	(179)81	(35)96	(24)80	(10)87	(17)94	(9)110	(5)99	(6)79	(1)100	(1)92
תל אביב - יפו	(514)42	(719)43	(767)46	(823)57	(542)67	(172)72	(56)80	(50)68	(52)65	(41)67	(26)74	(21)74	(25)92	(7)77
ממוצע באלפי דולרים	43	43	47	56	66	76	71	72	73	76	77	74	83	85
סה"כ מקרים	3,992	5,879	6,117	5,703	4,637	1,290	501	379	389	312	229	163	153	44

לוח 19

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	דצמבר 1989	ינואר 1990	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990
בני ברק	(47)129	(78)151	(107)173	(136)228	(194)259	(83)284	(11)286	(20)255	(17)299	(12)283	(16)277	(15)298	(3)371
בת ים	(118)112	(135)115	(226)168	(288)244	(380)261	(124)264	(33)279	(46)279	(19)274	(24)292	(16)305	(13)263	(6)303
גבעתיים	(10)105	(14)124	(33)198	(46)295	(55)340	(20)348	(5)353	(4)261	(8)367	(3)426	(3)364	(1)378	(1)233
חולון	(113)109	(130)105	(194)170	(255)232	(372)270	(147)290	(24)269	(34)265	(23)310	(35)281	(27)262	(15)250	(13)337
ירושלים	(254)199	(681)194	(1464)189	(1776)254	(1564)309	(483)324	(101)297	(136)314	(93)322	(86)329	(65)330	(61)334	(42)332
כפר סבא	(24)113	(45)132	(76)168	(86)241	(130)244	(54)277	(6)231	(7)293	(14)281	(12)295	(10)236	(8)267	(3)315
פתח תקוה	(42)103	(131)105	(203)163	(231)225	(295)263	(102)253	(20)287	(28)254	(17)257	(27)261	(17)252	(8)265	(5)183
קרית אונו	(9)106	(28)112	(32)163	(30)226	(48)279	(22)251	(7)275	(3)306	(4)313	(2)138	(6)185	(5)296	(2)246
ראשון לציון	(118)124	(206)138	(292)153	(316)215	(391)243	(139)273	(14)282	(38)253	(36)277	(22)270	(18)256	(14)357	(11)260
רחובות	(79)120	(162)126	(214)150	(268)202	(325)234	(158)260	(18)246	(32)243	(25)278	(24)237	(33)262	(23)268	(21)279
רמת גן	(28)136	(50)126	(97)210	(129)283	(184)287	(52)304	(11)274	(16)292	(9)309	(8)255	(9)344	(6)270	(5)344
תל אביב -יפו	(146)148	(289)169	(520)217	(550)282	(749)303	(276)322	(47)286	(73)307	(45)320	(58)331	(49)314	(33)326	(18)377
ממוצע בדולרים	142	155	183	248	283	297	284	287	303	300	291	305	316
סה"כ מקרים	988	1,949	3,458	4,111	4,687	1,660	297	437	310	313	268	202	130

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

א. ירושלים

תקופת הסקר	2 חדרים (1)	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	75.1	99.2	139.4	34.2
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
אפריל	72.7	100.0	140.8	34 7
מאי	73.8	104.6	142.9	35.7
יוני	76.8	106.7	144.8	36.0
% השינוי בחודש האחרון (בין 6/90 ל- 5/90)	4.1%	2.0%	1.3%	0.8%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים	-1.7%	9.7%	5.1%	7.5%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 1989/4-6 לבין 1990/4-6)	29.6%	35.0%	31.9%	33.0%
% השינוי במשך 1990	12.4%	14.7%	11.0%	13.1%

(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 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	77.9	96.8	136.1	33.8
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
אפריל	77.8	97.3	138.9	34.1
מאי	81.3	99.9	140.4	34.8
יוני	85.3	103.4	142.0	35.9
% השינוי בחודש האחרון (בין 6/90 ל-5/90)	4.9%	3.5%	1.1%	3.2%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים	9.7%	7.3%	6.6%	7.1%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 4 - 1989/6 לבין 4 - 1990/6)	41.5%	18.7%	19.9%	21.6%
% השינוי במשך 1990	13.8%	14.3%	11.8%	13.7%

(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)

א. 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	117.7	136.5	193.3	48.0
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 (4)	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
אפריל	121.4	133.7	190.4	48.0
מאי	121.9	143.7	193.1	50.1
יוני	110.8	140.8	201.4	49.5
% השינוי בחודש האחרון (בין 6/90 ל-5/90)	-9.1%	-2.0%	4.3%	-1.2%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים	0.6%	4.3%	1.8%	5.4%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 6 - 1989/4 לבין 6 - 1990/4)	28.1%	12.1%	10.4%	14.2%
% השינוי בין 1988 ל-1989	18.5%	1.9%	-3.5%	3.6%

(1) יחסית מעט מקרים.
(2) המחיר הממוצע לחדר מבוסס גם על דירות בנות 2½ ו- 3½ חדרים.
(3) הנתונים לחודשים מאי-יולי 1987 כנראה מוטים כלפי מטה.
(4) כדי לקבל מחירים ממוצעים שהם המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מה-10/89 ב-0.93 לדירת 2 חדרים ב-1.039 לדירת 3 חדרים ב-1.069 לדירת 4 חדרים וב-1.045 למחיר ממוצע לחדר. בחישוב שיעורי השינוי - הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות.

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

(דולרים)

א. ירושלים

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	351	434	544	147.5
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
אפריל	356	429	502	145.5
מאי	368	463	569	155.3
יוני	372	475	590	159.0
% השינוי בחודש האחרון בין 6/90 ל-5/90)	1.1%	2.6%	3.7%	2.4%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים	8.3%	10.7%	3.7%	8.3%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 6 - 1989/4 לבין 6 - 1990/4)	9.3%	20.0%	13.8%	17.1%
% השינוי במשך 1990	2.2%	14.9%	10.4%	12.6%

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 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	353	420	502	144.0
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	322	369	451	127.4
1990 - 1 - 3	332	400	473	136.2
- 4 - 6	374	441	530	151.7
אפריל	354	431	518	148.0
מאי	374	437	531	150.7
יוני	393	454	541	156.4
% השינוי בחודש האחרון (בין 6/90 ל-5/90)	5.1%	3.9%	1.9%	3.8%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים	12.7%	10.3%	12.1%	11.4%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 6 - 1989/4 לבין 6 - 1990/4)	17.2%	15.7%	16.0%	18.1%
% השינוי בין 1988 ל-1989	16.1%	19.5%	17.5%	19.1%

(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	437	539	672	189.7
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	435	539	671	189.7
1990 - 1 - 3	433	527	664	187.2
4 - 6	441	551	679	192.2
אפריל	436	540	674	188.4
מאי	442	553	676	192.8
יוני	446	560	687	195.5
% השינוי בחודש האחרון (בין 6/90 ל-5/90)	0.9%	1.3%	1.6%	1.4%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים	1.8%	4.6%	2.3%	2.7%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 6 - 1989/4 לבין 6 - 1990/4)	12.5%	2.4%	2.7%	6.5%
% השינוי במשך 1990	13.8%	2.2%	1.2%	1.3%

(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.

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: המנהל הכללי מר עמיקם אלון	התאריך: 29/7/90
מאת: רחל הלנגר	תיק מס:

הנדון: מכתב מבנרש - עידוד התחדשות בנה

סימוכין:

עמיקם שלום,

מצ"ב המכתב שבנרש לעבודה שהפנו אל מועמדינו אצלנו מהבריה"מ.

המכתב עוסק, בין היתר, בעידוד התחדשות הבנה מצד הביקושים (צד הסיוע) בעוד שעד כה כל התמריצים שניתנו בהם המשרד (הם נמוכים, לדעתי) הינם בצד הינצל הדירה.

לדעתי הקבלנים אינם מתחרים לבנות כי אינם רואים מקום בביקושים. לכן ברור לכם מי יקנה את הדירות שיבנו - ישראלים תושבים אז עולים נכאים אחרים. אך נכאים - לכן ברור לקבלנים מדוע יהיו להם אמצעים

רחל

- אני קראתי את כל מיודתיך (ומעבר לזה הבנתי) - המשיכו ושלחו "שם-טוב"! 4.8

מדף 1010

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס'

הנדון:

סימוכין:

כפי שנראה מהדברים נראה כי
לא שהה (מהשרים האחרונים) מעדכנים
סיוע הוגן. השהה לא רק שהיה
צריך להגדיר את הסיוע מעבר להגבלה
רגילה (שהיתה תמיד פחות משיעור אחוז
מחירי הדירה) אלא אף עדכון רגיל
לא בוצע.

נראה לי שצריך:

(1) להמשיך ולעבוד על הרחבת מקום
(הקצאה בסך 40,000 שקל הניתנת לכל לחוז
צעירים) לכל הישובים בפריפריה ולשהה-
שיתוף לפחות.

(2) להגדיר משמעותית את הסיוע
לעלות ולצמצם כך שהקבלנים יהפכו את
רווחת התשלום של הנכנסים מעל מחירי הדירה.

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: | התאריך

מאת: | תיק מס'

הנדון:

סימוכין:

(3) יתכן ובאנרגיה מסויימת יש להבדיל בתחומים רגישים שלא לקבל 100% עקרון לתקופה מעבלית (זמרת שלה נשמעת מרחוק במרחק רגשנה).

כל זאת, זמרת חשמל האוכלת מעלות מחירים נספרת עם עדכון המשכתיות עד עוד אין הגדרה מספיק של דורות. הטעמת לדעתי בהחשיבה נו היא שכל עוד אין עדכון של משכתיות — אין הגדרה של דורות ולהו מלמלי שלאו יוצאים ממנו.

אשמר לרת הסברה נספת.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

סז'	בתמוז	תש"ן
9	ביולי	1990

אל: שר הבינוי והשיכון
סגן שר הבינוי והשיכון
✓ מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון – מר דוד אלון
מנהלי אגפים
מנהלי מחוזות

שלום רב,

הנדון: עולי בריה"מ - מאפיינים עיקריים והשואה לעליות קודמות

העליה הגדולה מבריה"מ שהחלה בסוף שנת 1989, מחייבת בחינת מאפיניה העיקריים לשם הערכות נכונה לקליטת העולים בצורה היעילה ביותר.

מצו"ב נתונים על המאפינים העיקריים של אוכלוסיה זו והשוואתם עם נתוני עליות קודמות (בעיקר נתוני מפקד האוכלוסין והדיור 1983) ועם האוכלוסיה היהודית הותיקה.

נראה כי העובדה שהעולים מבריה"מ מיצגים בד"כ משפחה קטנה יותר ורמת השכלה (משלח יד) גבוהה יותר, בהשוואה לכלל האוכלוסיה היהודית - פירושה פוטנציאל טוב יותר הן מבחינת קליטה בעבודה ורמת הכנסה צפויה (2 בני זוג עובדים) והן מבחינת סיכויים לרכישת דירה ומציאת פתרון דיור של קבע בהקדם, יחסית.

נמצא בסקר ראשוני שב - 40% ממשקי הבית של עולי בריה"מ שנמצאים בארץ יותר מששה חודשים, לפחות בן משפחה אחד עובד. כמו כן, ציינו כ- 15% ממשקי הבית שבכוונתם לרכוש דירה בשנה הראשונה לשהותם בארץ וכ- 30% נוספים מצפים לרכוש דירה בשנה השניה לשהותם בארץ.

עם זאת, על רקע של שיעור גבוה, יחסית, של אבטלה ומבנה תעסוקתי שאולי לא כ"כ מתאים למבנה הנוכחי של התעסוקה במשק - התוצאה עלולה להיות שונה: מספר רב יותר של בלתי מועסקים וכן של חסרי פתרון דיור של קבע (מתגוררים בשכירות חופשית או עם קרובים).

על רקע זה, מן הראוי לדעתי, לפעול בהקדם לביצוע הפעולות הבאות:

1. הגדלה משמעותית ומידית של ההלוואות לדיור, הן לעולים והן לזוגות צעירים, כולל זוגות שצברו ניקוד נמוך.

א' - עשיה בתחום זה פירושה:

(א) לחצים הולכים ונמשכים על שוק הדירות להשכרה והמשך תהליך עלית דמי השכירות, על ההשלכות הכלכליות והחברתיות הנובעות מכך.

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

(ב) המשך תהליך עלית המחירים בשוק הדירות למכירה, למרות יציבות או אף ירידה בביקושים (מ - 1165 זו"צ מבצעים ב- 10-12/89 ל - 760 ב - 5/90. ירידה הנובעת מהעובדה שזכאים מחכים לעדכון הסיוע). תהליך עלית מחירי הדירות מוזן מצפיות לעליות מחירים נוספות, שתחולנה עם כניסת העולים והזו"צ הממתינים - לשוק הדירות למכירה.

(ג) עיכוב עדכון המשכנתאות בנימוק שהגדלת ביקושים על רקע היצע מוגבל של דירות - תתרום לעלית מחירים, לא מביאה בחשבון, לדעתי, את העובדה שהמחירים ממילא עולים (עקב הצפיות) ומאידך הביקושים (בשל אי עדכון סיוע) אינם יוצאים מהכח אל הפועל.

(ד) לעובדה שהביקושים אינם מתממשים השלכות על הנכונות לבניה מצד הקבלנים, שעדיין אינם רואים ביקושים (אף ביחס לשיעורים שמעבר להתחייבות רכישה) ולפיכך חוששים לקחת סיכונים.

הגדלת סיוע אמנם תעלה במקצת מחירים אולם במקביל תגדיל ביקושים וכתוצאה מכך את נכונות הקבלנים <u>להגדיל את היצע הדירות</u>.

(ה) את ההלוואות יש לעדכן באופן משמעותי, בין היתר בשל העובדה שבעבר רק כ - 10% - 12% מהזכאים רכשו דירות חדשות ואילו חלק הארי של הזכאים רכש דירות מיד שניה. אין ספק, שבתנאים הנוכחיים, גם אם מרבית הדירות החדשות עדיין תימכרנה ללא - זכאים, יעלה אחוז הזכאים שירכוש דירות חדשות, שהינן גדולות יותר ומחיריהן בד"כ גבוהים יותר מאלו של דירות יד שניה.

(ו) מובן שעם העדכון המשמעותי בנפח הסיוע יש להביא בחשבון גם את עומק הסבסוד ואת יכולת ההחזר של הזכאים.

2. למרות הנסיון הבלתי-מוצלח שהתנסה בו משרד הבינוי והשיכון בעבר, בכל הקשור לבניה להשכרה, יש מקום, לדעתי, לעודד כיום היווצרות שוק מסויים, שייועד להשכרה (הן עבור כלל הזכאים והן עבור קבוצות חלשות כגון, קשישים, מוגבלים, משפחות חד הוריות, ועוד).

שיטות העידוד עשויות לכלול הבטחת שכ"ד ריאלי לקבלנים שישכירו דירותיהם לזכאים במשך תקופה נתונה. הבטחת שכ"ד הריאלי תתבצע ע"י מענקי השתתפות בשכ"ד לעולים (ויתכן ויש לשקול מתן זכות זו גם לחלק מהזו"צ שאינם זכאים לכך היום, כגון אלו שצברו 600 נק' ויותר).

יש לשקול בחיוב הצעת בנק ישראל וגופים נוספים בדבר עידוד האפשרות להקמת קרנות נאמנות, המתמחות בהשקעה בבניה למגורים, כלומר מתחייבות להשקיע חלק ניכר ממקורותיהן בדירות. לקרנות אלה יהיה תמיד מלאי דירות, והן תשכרנה אותן למעוניינים (מצו"ב צילום מספר הצעות).

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

אם קרן מעין זו תשקיע ברכישת דירות הנבנות במסגרת הפרוגרמה ותשכירן במשך תקופה מסויימת, אזי יגברו הביקושים לדירות אלו ויקטן חשש הקבלנים מפני אי יכולת למכרן. במקביל יקטן ההכרח מצד הממשלה לרכוש דירות אלו בעתיד (במסגרת אחוזי ההתחייבות רכישה או אף את השארית שלא תמכר).

נראה שהפתרון האלטרנטיבי להצעות שלעיל, שהינו רכישת הדירות ע"י הממשלה והשכרתן הינו יקר יותר מבחינה ממשלתית ומשקית בכל מקרה. מה גם שעל פי נסיון העבר, ניהול המלאי והשכרתו ע"י החברות המשכנות, אינו יעיל.

3. שחרור קרקעות בהיקף נרחב באזור המרכז (בשיטה הדומה לשיטת המכרזים להקצאת אשראי של בנק ישראל,למשל) עשוי להקטין צפיות לעליה נוספת במחירי קרקעות שבבעלות פרטית ולהקדים הוצאתן לבניה ע"י בעלי קרקעות אלה.

בהכנת העבודה השתתפה דורית בצרי.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

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

מאפיינים

מ ד י נ ת י ש ר א ל

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

תאריך: ז' אב תש"ן
29 יולי 1990

אל: רחל הולנדר
מנהלת מרכז ומידע

הנדון: עולי בריה"מ - מאפיינים
סימוכין: נתונים 9.7.90.

הנתונים שהופצו על ידך מעניינים ומאלפים והעברתי אותם לעיון להנהלת המחוז.

מן הראוי היה לתרגם הדברים במסגרת מדיניות של המשרד ואני ממליץ על כך למנכ"ל. יש, כמובן, להיזהר בהוצאת מסקנות בשני תחומים:

1. אין בהכרח מתאם בין הגל הנוכחי של העליה מבריה"מ ובין הגלים הקודמים. דבר זה צויין על ידך ויש להדגיש זאת.

2. פרוגרמת הבניה של המשרד צריכה לענות על צרכי האוכלוסיה הכללית ולא רק של העולים. יש להקפיד על תכנון אורגני של שכונות חדשות שתכלולנה מגוון רחב של כל סוגי הדירות ולהמנע מהקמת שכונות עולים ובהן דירות קטנות ההולמות את גודל המשפחה הרוסית הנוכחית.

ב ב ר כ ה,

שמריהו כהן
מנהל המחוז

העתק:
מר ע. אורן - מנכ"ל משב"ש
גב' ש. צימרמן - מנהלת אגף נכסים ודיור
מר א. לוין - מנהל אגף תקציבים
גב' ס. אלדור - מנהלת בינוי ערים
גב' ר. זמיר - ס/מנהל המחוז
מר ל. קוקוש - מנהל החטיבה הטכנית
מר א. כהן - אדריכל המחוז
מר ד. גל - מנהל מחלקת אכלוס.

רח' הלל 23, ת.ד. 1462, ירושלים 94581, טל' 02-291141

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ג' באב התש"ן
25 ביולי 1990

אל: המנהל הכללי, מר עמיקם אורן

שלום רב,

הנדון: מסקנות והמלצות - מחקר מימון ענף הבניה

1. בהמשך לשיחתנו, מצו"ב ההמלצות והמסקנות העיקריות במסגרת מחקר, שעומד להסתיים בקרוב, בנושא "מימון ענף הבניה".
המחקר נערך ע"י צוות משולב של שתי קבוצות חוקרים הכוללות את: פרופ' עזרא סדן, מר שלמה שטנר, ד"ר ז. קידר, מר שלמה קופיץ, מר מאיר הוניגבוים, פרופ' רוני עופר, ד"ר ע. שריג.

2. לדעתי, כלולות בחוברת המלצות חשובות שמן הראוי להתיחס אליהן. יש לציין שלמרות העובדה שישום ההמלצות (או חלקן) חיוני עבור הצלחת הפעילות של משרד הבינוי והשיכון הרי שהביצוע בפועל של רוב ההחלטות הוא בסמכותם של גופים אחרים, בעיקר משרד האוצר על אגפיו השונים ובנק ישראל (הפיקוח על הבנקים).

3. החוקרים נפגשו עם חלק מבעלי התפקידים הנוגעים בדבר לקבלת חוות דעת ראשונית, ולדבריהם מרבים ההמלצות נתקבלו בחיוב. (הגופים שעמם נפגשו: גד ארבל - הממונה על שוק ההון; א. ספרן ס/הממונה על התקציבים, נציגי הממונה על הכנסות המדינה וכן ד"ר גולדשמידט, המפקח על הבנקים, בנק ישראל).

4. אני ממליצה להזמינם להצגת המסקנות ולמתן הסברים.

בברכה,
רחל הולנדר
רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

אורה
שלום
ר' תיאם אתם
ב.ט.ן

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

SRI
משאבים סינרגטיים בע"מ
SYNERGETIC RESOURCES INC.

BEC

הדוח מוגש
למשרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ומחקר כלכלי

מחקר מימון ענף הבניה -
דרך ביבים
אבני דרך 6 ÷ 8

ברצע ע"י בן עזרא קונסולטנס BEC
ומשאבים סינרגטיים בע"מ SRI

הערה: חומר זה הינו דוח ביניים עבור אבן דרך #6 ÷ 8
במחקר מימון ענף הבניה שהוזמן ע"י משרד הבינוי והשיכון.
המחברים מדגישים כי יש לראות חומר זה כדוח ביניים ארעי.
המחברים שומרים לעצמם את הזכות לערוך עדכונים ושינויים
בפרקים אלו בעת כתיבת הדוח הסופי.

יולי 1990

תיוק: 1060/187
קובץ: משבש80÷70
דיסקט: 1085

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 טל.
Fax. 03-729906 פקס.
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

תוכן

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL

Tel. 03-738172 .טל
Fax. 03-729906 .פקס

משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

פרק א' : תקציר

מטרות ראשיות

המטרות הראשיות אותן יש לדעת הצורת להשיג בנושא מימון ענף הבניה (הן בתחום הבונים והן בתחום המשתכנים) הינם כדלקמן :-

- הרחבת היקף האשראי המופנה לענף.
- פיזור סיכונים וניהולם בצורה מבוקרת.
- הגברת נגישות למקורות המימון.
- הורדת עלות.
- יצירת גמישות באפשרויות המימון.
- הגברת האטרקטיביות של בניה להשכרה.

אמצעים

האמצעים והצעדים העקרוניים אותן יש לנקוט במגמה להשיג המטרות לעייל הינן :-

- ביטול האפליה לרעה במיסוי הנדל"ן לגבי משקיעים מוסדיים, חסכון ציבורי וכספים פנסיוניים.
- הפניית כספים פנסיוניים לנושא הבניה
  בצד ההיצע : כיזמי פרוייקטים למכירה,
  כיזמי דירות להשכרה לטווח ארוך

  בצד מימון הבניה : למימון הבונים
  למימון המשתכנים
- מתן אפשרות להשקעות בנדל"ן בסכומים קטנים ע"י יצירת קרנות נאמנות מתמחות נדל"ן (REIT) .
- הגברת התחרות בתחום המימון :
  ע"י הפנית המימון מוכוון ע"י הממשלה לכל הבנקים
  ע"י מתן רשות לכל הבנקים לעסוק במתן כל סוגי האשראי לפעילות הבניה.
- הקלת מגבלות לווה בודד ומגבלות הלימות הון לגבי פרוייקטים סגורים המנוהלים בבקרה צמודה.
- מתן היתר לחברות הביטוח לקחת חלק בכיסוי סיכוני הבניה.
- הקלת אפשרויות שעבוד קרקעות ובתים בהקמה.
- עדוד הכנסת הון זר למערכת.
- יצירת שוק מישני למשכנתאות ומיחזור משכנתאות.
- החדרת סוגי הלוואות/משכנתאות חדשים ובפרט : משכנתאות עם החזר הדרגתי.
  משכנתאות עם השתתפות ברכוש.
  משכנתאות הפוכות.
- הכנסת ביטוח שיאפשר ללויים בעל כושר לטול משכנתא ללוות ללא ערבים.

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 .טל
Fax. 03-729906 .פקס
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

פרק ב': העקרונות הבסיסיים לפתרונות המוצעים

הפתרונות המוצעים למימון ענף הדיור (הן פעילות הבניה והן רכישת הדירות ע"י משתכנים) צריכים לעמוד ברוב הקריטריונים הבאים :

* הגברת זמינות מקורות ההון: הן מבחינת היקפם והן מבחינת התנאים להשגתם.

* הגברת ההתאמה בין מקורות המימון לצרכי המימון הן מבחינת אורך תקופת המימון/פרעון, מנגנוני ההצמדה וכיו"ב.

* הפחתת עלויות המימון (כמובן ביחס לסיכונים ותוך הקטנתם).

* הקטנת הסיכונים ש"רואים ממנו הענף" ופיזורו בצורה שתאפשר הגנה "סבירה" מפני סיכונים אלו בעלות נמוכה מזו המושגת היום.

* פתיחת ערוץ של אפשרות ראלית לחסכון לדירה.

* סבסוד ישיר ככל האפשר לאמור מתן סבסוד (באם קיימת הצדקה לכך) לנצרך ולא למצרך.

על הפתרונות המוצעים להשתלב במגמת הרפורמה בשוק ההון המתבצעת מזה שנים מספר ומשיך להתבצע, ככל הנראה, גם בשנים הקרובות.

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 .טל
Fax. 03-729906 .פקס
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

מ י מ ר ן ה ב ר נ י ם

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 .טל
Fax. 03-729906 .פקס
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

השוואת המיסוי על רווחי הון בהשקעות פיננסית ובהשקעות בנדל"ן

במערכת המיסוי הקימת היום, השקעות בנדל"ן נחותות מבחינת חבות המס לעומת השקעות בנכסים פיננסים. מרבית המשקיעים פטורים ממס על רווחי הון בהשקעות פיננסיות (משקיעים שעיקר עיסוקם הוא מסחר בנירות ערך חייבים במס רווחי הון). לעומת זאת, בהשקעות בנדל"ן מוטלים מיסים יחודיים.

להלכה צריכים להיות כל אפיקי ההשקעה שווי מעמד במיסוי. למעשה, קיים שוני מסויים בין מיסוי השקעה בנדל"ן למיסוי השקעות בני"ע. השוני מקורו בשני גורמים יחודיים:

א. רכישת נדל"ן, בניגוד לנכסים אחרים, כרוכה במס רכישה בשיעור 4.5%:

חלק מסויים של מס הרכישה עשוי להחשב כאגרה על השירות הניתן לרוכש/למוכר על ידי המדינה המנהלת את ספרי האחוזה. אולם, בעיקרו מס הרכישה הוא מס, פשוטו כמשמעו. הצידוק למס זה הוא פיסקאלי, שכן, רכישת נדל"ן מחייבת פניה של האזרחים לרשות ובעת פניה כזו גביית מס-דמוי-אגרה הינה פעולה קלה יחסית שאיננה מעוררת התנגדות ואין דרך ממשית להשתמט מפניה. המשמעות הריאלית של המס היא בהשפעתו המפלה על השקעות אלטרנטיביות. מדובר במס ייחודי אשר איננו חל על רכישות נכסים שאינם נדל"ן; לפיכך, הוא מפלה לרעה השקעות בנדל"ן. בנסיבות הקיימות, כאשר קיימת מגמה לעודד פעילות בנדל"ן ולא להיפך, יש למס מפלה זה השפעה ריאלית בלתי רצויה. נדרשת, איפוא, בחינה של המס הזה מחדש, כדי לקבוע האם אין שכרו, במישור הפיסקאלי יוצא בהפסדו במישור הריאלי.

ב. מימוש רווחים ראליים (שבח ריאלי) בעת מכירה של נדל"ן (שאיננו "דירת יחיד") כרוך במס שבח, קרי, מס רווחי הון. לעומת זאת השקעה במניות פטורה ממס מעיין זה:

מנקודת ראות עקרונית רואים במיסי שבח, או במיסים על רווחי הון - מעין השלמה למס ההכנסה. זאת בתנאי שמחייבים במס כזה - רווחי הון, או שבח ריאליים. מנקודת הראות העקרונית אפשר למצוא צידוק להתנגדות לאפליה לטובה של ההשקעה במניות לעומת השקעות בנדל"ן. קשה יותר למצוא צידוק עקרוני לחתירה לאפליה לטובה של השקעות בנדל"ן.

במינהל הכנסות המדינה מוכנים לוותר בנושא
של מס שבח (בנוסף לזה כן לקבל פנסיה אלא
הכל) לתקופה מוגבלת. הם פחות מוכנים לוותר
בנושא מס רכישה.

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 טל.
Fax. 03-729906 פקס.
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

סביר להניח שמשקיעים מבססים את החלטות ההשקעה שלהם על השוואה בין התשואות לאחר מס באפיקי השקעה שונים. לכן הנחיתות היחסית של השקעה בנדל"ן מבחינת חבות מס גורמת לכך שמשקיעים דורשים תשואה גבוהה יותר על השקעות בנדל"ן. התשואה הגבוהה יותר נדרשת כדי לפצות את המשקיע על חבות המס הגבוהה יותר בהשקעה בנדל"ן. התשואה הגבוהה יותר לפני מס הנדרשת בהשקעות בנדל"ן מייקרת את עלות הימון ההון העצמי בענף זה יחסית לענפים אחרים.

לכן אחד האמצעים להורדת עלויות המימון בענף זה ועידודם של משקיעים נוספים הכנס לענף הוא השוואת חבויות המס בין השקעות בנכסים פיננסיים. להשוואה זו ניתן להגיע לדוגמא על ידי בטול מס שבח. כמובן להצעה זו ישנם גם השלכות בתחום המקרו כלכלי מבחינת סה"כ גבית המיסים על ידי המדינה (שידונו במקום אחר).

הנושא של פטור ממיסוי של רכוש הינו נושא שנוי במחלוקת בעולם המערבי במשך קופה ארוכה. הדעות המרכזיות הרווחות הינן כאלו אשר:

א. משורות את מיסוי ההכנסות מעבודה ומהון.

ב. פוטרות את ההכנסות מהון (או חלקים ממנו) ממיסוי.

ברור כי במצב הנוכחי בו ההכנסות מהשקעות בנכסים פיננסיים פטורות ממיסוי ואילו הכנסות מנדל"ן אינן פטורות, יצור עיוותים משמעותיים (כמוסבר לעייל) קיימות למעשה שתי אופציות בסיסיות לתיקון העיוותים כמתואר להלן:-

א. הטלת מס על הכנסות מהשקעות בנכסים פיננסיים (לאמור "מיסוי הבורסה")

ב. ביטול מס דיווחי הון ומס רכישה על השקעות בנדל"ן.

ברור כי האפשרות הראשונה אינה ראלית (מבחינה פוליטית בתקופה זו) ולדעת הצוות מן הראוי לבטל את מס דיווחי הון ומס רכישה על השקעות בנדל"ן בצורה הדרגתית כאשר בשלב ראשון יפוטרו ממס שבח המשקיעים המוסדיים. חשיבות מיוחדת יימת לפטור גופים העוסקים בכספים פנסיוניים בהשקעות ובחסכון מהציבור.

המצב בו יהא הפטור חלקי בשלב ראשון יביא להזרמה ניכרת של כספים למערכת נדל"ן, יגביר את זמינות הכסף, יוריד את עלותו ויגביר את ההתאמה בין מקורות הכסף לשימושים בו. ניתן להראות, כי הקטנת ההכנסות לקופת המדינה הינה מצומצמת יחסית והיא יכולה להתקזז בקלות יחסית על ידי עליה ראלית בהכנסות תוצאה מהגברת הפעילות במשק.

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 .טל
Fax. 03-729906 .פקס
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

שיתוף גופים פנסיוניים במימון ענף הבניה

אחד האמצעים להורדת שעורי הריבית בפניהם עומדים יזמי הבניה היא הפנית מקורות כספיים מגופים הפטורים ממסים. יתרונם של גופים אלו שהם יכולים לספק הון ליזמים בשעורי תשואה הנמוכים מהשיעורים אותם דורשים גופים הממוסים על הכנסתם.

ניתן לאמוד את היקף המימון האפשרי ממקורות אלו על פי שעורי ההשקעה המותרים לגופים אלו במגזרים השונים. בדצמבר 1989 נאמד היקף הנכסים של גופים אלו ב- 68.3 מיליארד ש"ח. עד 15 אחוזים מכספים אלו ניתנים להשקעה חפשית. כלומר, עד כ- 10.2 מיליארד ש"ח יכולים להיות מושקעים בהשקעות חפשיות. בפועל, סך ההשקעה המיצרפית של הגופים הפנסיוניים בהשקעות חפשיות עומד על 3.5 אחוזים בלבד מהיקף כספיהן. מכאן, שזהו מקור מימון זמין ובעל היקף גדול אשר כרגע איננו מנוצל לצרכי הבניה (1).

הסיבה העיקרית לאי ניצול מקור מימון זה בענף הבניה היא קיומן של תקנות מס אשר פוטרות באופן ספציפי הכנסות של גופים אלו מאגרות חוב ופקדונות אך איננן מקנות פטור כזה להשקעות בנדל"ן. כך, לדוגמא, כאשר קופת גמל מלוה כספים לחברה תעשיתית על ידי קנית אגרת חוב שחברה זו מנפיקה בבורסה, או משקיעה בהון חברה זו על ידי קנית מניותיה בבורסה, פטורות ההכנסות השוטפות של הקופה ממס הכנסה. ממס ערך מוסף וממס רווחי הון. לעומת זאת, השקעה ישירה בפרויקט בניה איננה פטורה ממס ערך מוסף על דמי השכירות שמיצר הפרויקט ואיננה פטורה ממס שבח על רווחי ההון מהשקעה זו. יתר על כן, בתנאים מסוימים תחשב ההכנסה מהפרויקט כהכנסה מעסק ואז עלולה קופת הגמל להתחייב גם במס הכנסה על ההכנסות השוטפות. תנאי מוקדם לפתיחת מקור הון זה לשימוש ענף הבניה הוא השוואת תנאי המיסוי של השקעה בנדל"ן למיסוי השקעות אחרות.

בעיה נוספת אותה צריך לפתור כדי לאפשר השקעות מסוג זה היא שאלת שיערוך נכסים אלו. חשיבות קביעת כללים לשיערוך נכסים אלו היא בכך שבגופים אלו יש הפקדות ומשיכות תקופתיות. לכן, שיערוך מוטעה של הנכסים יגרור פגיעה במפקידי או מושכי כספים. שיערוך אשר ניתן לבצעו בפשטות יחסית ואשר תואם את כללי השיערוך הקימים לגבי נכסים לא סחירים הוא שיערוך עלות נכסים בעזרת הערכות שמאי דו-שנתיות ועדכונם באופן חודשי על פי מדד מחירי הדיור (2).

הערות:
---

(1) ניתוח כמותי זה איננו כולל את כספי הביטוח שהונפקו כנגד פוליסות המשתתפות ברווחים. היקף הכספים אשר יהיה קיים באפיק זה בטווח הארוך איננו ידוע משום שפוליסות אלו הן תופעה חדשה בענף הביטוח. עם זאת, גם כספים אלו ניתן יהיה להשקיע בחלקם בפרוייקטים בענף הבניה.

(2) כיום, השקעות סחירות של גופים הפטורים ממס משוערכות על פי מחיר השוק שלהן. פקדונות לא סחירים משוערכים על פי בסיס ההצמדה שלהן.

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 טל.
Fax. 03-729906 פקס.
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

שימוש בכספים פנסיוניים למימון ענף הבניה טומן בחובו שני יתרונות נוספים לירידה האפשרית בשעורי הריבית. ראשית, הגופים הפנסיונים מחפשים ענפי השקעה ארוכי טווח כדי לממן התחיבויות פנסיוניות ארוכות טווח. כיום, שוק ההון מספק אפיקי השקעה בעלי טווח מכסימלי של 20 שנה. השקעה ישירה בענף הבניה יכולה לספק לגופים הפנסיוניים אפיקי השקעה בעלי טווח ארוך יותר ובכך להבטיח התאמה טובה יותר של מחויבותיהן הכספיות להשקעותיהן. שנית, בישראל קיים חוסר יחסי של דירות להשכרה. מלבד סיבות היסטוריות (כמו סבסוד ממשלתי לרוכש דירות למשל על ידי משכנתאות לא צמודות, חוק הגנת הדייר ועוד), חוסר זה נובע גם מאי קיום שוק של שכירות לטווח ארוך. שכירות דירה בארץ בדרך כלל היא בין שוכר מזדמן ומשכיר מזדמן. דייר אשר מחפש קביעות במקום מושבו יכול להבטיח זאת לרוב רק על ידי רכישת דירה. הכנסתם של גופים פנסיוניים לענף הדיור יכולה ליצור שוק של דירות להשכרה לטווח ארוך. קיום שוק כזה יכול להבטיח דיור בשכירות לזוגות צעירים או עולים חדשים אשר מתקשים בשנים הראשונות להשתתפותם בשוק הדיור לממן רכישה של דירה.

מלבד השפעתם של הגופים הפנסיוניים בצד הביקוש של ענף הבניה כמוסבר לעייל יכולים גופים אלו לשמש כמקור מימון משמעותי ואפקטיבי ביותר למימון הבניה והמשתכנים.

מידת התאמה הגבוהה בין מגמת הגופים הפנסיוניים למצוא השקעות סולידיות ארוכות טווח לבין צרכי המשתכנים למצוא מקורות ארוכי טווח למימון רכישת הדירה הינה מן המפורסמות. לפיכך כניסתם של גופים פנסיוניים לשוק המשכנתאות היתה צעד טבעי שהביא בעקבותיו (ביחד עם גורמים כבדי משקל אחרים) שינויים רחבים בשוק המשכנתאות (בכיוון הורדת עלויות, הארכת תקופות, גיוון בצורות ההחזר ובצורות שינוי הריבית ועוד).

מידת התאמה של הכספים הפנסיוניים למימון הבונים (לאמור למימון פרוייקט הבניה מרגע יזומו ולפני מכירתו) אינה גבוהה. במימון הבונים מדובר בדרך כלל בכספים לטווח קצר, בפרוייקטים עתירי סיכון הרבה יותר מהמשתכנים ובלווים גדולים. אולם למרות חוסר ההתאמה הקיימת הזו יש לדעתנו להתיר לגופים הפנסיונריים להכנס לתחום זה בפרופורציה מסויימת (לא גבוהה) הן (1) כצעד שיווקי שיאפשר להם להעניק משכנתאות למשתכנים (שכן במצב הנוכחי קיימת עדיפות ניכרת לגוף שממן את הבונים בשיווק משכנתאות לרוכשים); (2) כפעילות עסקית של מתן הלוואות ופקדונות לטווח קצר.

יש להתנות את כניסת הגופים הפנסיוניים למימון הבונים ביצירת מנגנוני בקרה מפותחים (כגון ע"י אילוצם לפעול, בשלב ראשון, אך ורק בשיטת "ליווי פרוייקטים") ובכניסה הדרגתית שתמזער את הסיכונים המועברים אליהם.

כניסת הגופים הפנסיוניים למימון הבונים עשויה להביא להגדלה ניכרת בזמינות ההון, להפתחה בעלותו, לגיוון אמצעי המימון ולהגדלת התחרותיות בענף.

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 .טל
Fax. 03-7299065 .פקס
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

שיתוף משקיעים קטנים במימון ענף הבניה

כיום השקעות בנדל"ן בישראל ניתנות לביצוע רק בסכומים גדולים, לדוגמא, משקיע אשר מעונין בהבטחת דיור עתידי לילדיו יכול לעשות זאת רק על ידי רכישה ישירה של דירה. דבר זה מחייב השקעה גבוה וכרוך בהוצאות עיסקה גבוהות. יתר על כן, עקב דרישות ההשקעה הגדולות תיק ההשקעות של משקיע בודד בנדל"ן איננו יכול להיות מבוזר ועל כן הוא מערב סיכונים ספציפים לנכס שרכש (כגון, עלית או ירידת מחיר הדירות בשכונת הרכישה.) בעולם קיימות מספר דרכים לשיתוף משקיעים קטנים במימון ענף הבניה. הדרך המוצעת כאן היא של קרן השקעה בנאמנות בנדל"ן (REIT - Real Estate Investment Trust).

REIT'S הם גופים המנפיקים תעודות השתתפות. מספר תעודות ההשתתפות הוא בדרך כלל קבוע מראש. את הכספים המגויסים בתמורה לתעודות משקיעים מנהלי הקרן בנדל"ן. בדרך כלל השקעת ה-REIT היא בפרויקטים אשר יוזמת הקרן אך גם השקעה בפרויקטים מניבים אפשרית. הקרן בתשקיפה מתארת את אותם הפרויקטים שבדעת מנהליה לרכוש. התמורה לקוני תעודות ההשתתפות היא משני מקורות: מהכנסות דמי השכירות השוטפים של הנכסים שבבעלות הקרן ומתקבולים ממכירות נכסים אלו על פני זמן. תעודות ההשתתפות נסחרות בדרך כלל בבורסה ומחירן משקף את ערך הנכסים שמחזיקה הקרן. הקרן מפסיקה להתקיים עם מכירת אחרון נכסיה. קיימות קרנות בעלות אורך חיים קצוב מראש (אשר חייבות לממש את נכסיהן עד התאריך המוסכם) וקרנות בעלות אורך חיים בלתי מוגבל מראש.

לקרנות ההשקעה בנאמנות בנדל"ן מספר יתרונות. ראשית הן מספקות למשקיע הקטן דרך לחסוך בכספים אשר ערכם צמוד לערך נכסי מקרקעין. חסכון מסוג זה איננו קיים כיום בישראל ויצירתו תיתן אפשרות למשקי-בית לגוון את תיק ההשקעות שלהן. בכך יוכלו משקיעים להתגבר על חוסר ההתאמה הקיים כיום בין בסיס ההצמדה של החסכונות (בדרך כלל - מדד המחירים הכללי) לבין בסיס ההצמדה של מטרת החסכון - דיור לילדים. קיומן של קרנות כאלו, שתעודות ההשתתפות בהן סחירות, מאפשר גם לחסכון כזה להיות בסכומים אשר משתנים בהתאם לאפשרויות הכספיות של החוסך. יתרון נוסף מבחינת המשקיע הקטן הוא הפיזור בהשקעה בנדל"ן אשר ניתן להשגה בין אם על ידי קרן אחת המשקיעה במספר נכסים ובין אם על ידי קנית תעודות השתתפות במספר קרנות. קרנות אלו, מפאת גודלן, גם מקטינות את הוצאות העיסקה בגין השקעותיהן.

אופי ההשקעה ארוך הטווח המאפיין קרנות אלו יכול אף לתרום ליצירת שוק רחב יותר של דירות להשכרה. קיומם של משקיעים בעלי טווח השקעה ארוך מאפשר החזקת נכסים להשכרה לטווח ארוך. זה יאפשר לדיירים המעונינים בשכירות ארוכת טווח להבטיח זאת על ידי חוזים עם גופים אלו. דבר זה כמעט שאינו קיים היום בשוק השכירות בישראל המאופיין בחוזים מזדמנים קצרי טווח.

יתרון נוסף שקרנות אלו יכולות להביא לשוק ההון הוא שעורי תשואה נדרשים נמוכים יותר. פער הריבית הקיים במשק הישראלי הוא מהגבוהים בעולם. ולכן, הריבית אותה רואים כיום יזמי בניה גבוה מהריבית אותה רואה החוסך. קרנות השקעה כאלו יכולות לסגור את פער הריבית ע"י יצירת מנגנון מימון ישיר - מהחוסך ליזם - שיביא להקטנת מחיר ההון בענף הבניה.

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 .טל
Fax. 03-729906 .פקס
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

יצירת קרנות להשקעה בנדל"ן וקיום שוק משני בתעודות ההשתתפות שלהן מותנה במציאת הסידורים המיסויים הנאותים. כיום, עקב פטורים ספציפיים, חסכון משקי-הבית המופנה למוסדות בנקאיים רגילים פטור ממס בתקנות ספציפיות. פטור כזה איננו קיים כרגע באפיקי חסכון אחרים. כדי לעשות את תנאי החסכון בענפיהן השונים שווים יש לדאוג לכך שהמסוי לא יפלה חסכון אשר יופנה ישירות למימון ענף הבניה לרעה. זה מחייב טיפול גם בשאלת מיסוין הישיר של הקרנות וגם בשאלת מיסוין של תעודות ההשתתפות.

בכדי למנוע ניצול לרעה של קרנות אלו יש לדאוג לתקנות שתסדרנה את הרישוי להקמת קרן כזו. סוגי הנכסים בהן היא רשאית להשקיע, סוג הביקורת הנדרש על פעילות הקרן והדווח בו תתחייב הקרן. כל אלו בדומה לתקנות המסדירות פעילותן של קרנות השקעה קיימות.

הכנסת גופי השקעה מוסדיים (כגון REIT, גופים פנסיוניים, אגודות חסכון ואחרים) לממון ענף הבניה תיצור מעורבות רבה של גופים אלו בענף זה. מעורבות כזו היא דבר המקובל בעולם וטומן בחובו יתרונות עקיפים נוספים. למשל, כאשר גוף כזה מממן פרויקט בניה גדול הוא יכול לבצע בדיקה של טכנולוגיות בניה עולמיות ולהביא להאצת קצב המודרניזציה והתעוש של ענף הבניה. לדוגמא, מעורבותן של חברות ביטוח במימון ישיר של פרויקטים בענף הבניה בארה"ב היתה אחד הגורמים שהביאו להאצת תיעוש הבניה שם ולהקטנת משך הזמן הנדרש להקמת מבנה. להתיעלות כזו ולהתייעלות נוספת בתחומים משיקים יש השלכה מיידית על עלות הבניה והיא יתרון עקיף של כניסת גופים מממנים כאלו לענף.

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 .טל
Fax. 03-729906 .פקס
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

הגברת התחרות בתחום המימון (הכנסת בנקים כלליים כספקי מימון מכרון וכו')

מרכיבי עלויות הפרוייקטים כמו קרקע, עלויות בנייה ופתוח שטח מצריכים מימון
שר הבנקים למשכנתאות אינם יכולים לגייסו. באם נוסף לכך אובליגו כתוצאה ממתן
רבויות חוק המכר הרי שבנק משכנתאות טיפוסי אינו מסוגל לשאת לבדו פרוייקט מסדר
גודל בינוני ומעלה,מהאספקטים הבאים:-

א. מבחינת היקף ועלות האשראי שעליו להעמיד לקבלן
ב. בחינת מגבלת לווה בודד.

פרוייקט של 30 יחידות דיור ממוצעות במחיר של 80,000 דולר ליחידה מחייב
אובליגו של כ- -.3 מליון דולר, 15% מהון עצמי של בנק ממוצע - שהוא -.40 מליון
ולר - הינם 6 מליון דולר. באם הקבלן ירצה לממן פרוייקט נוסף בסדר גודל כזה עם
רופיל אובליגו דומה לא יוכל הבנק לשרת אותו.

מאידך האשראי שמעמיד משרד הבינוי ושכון (-.17000 ש"ח ליחידה כעת) איננו
מספיק לצרכי הבניה.
בנק משכנתאות אינו יכול לתת אשראי לטווח קצר, דבר המחייב את הקבלן לקבל
שראי צמוד לטווח ארוך מבלי כל קשר לתזרים ההוצאות. סלוק מוקדם של אשראי כזה
ורר אחריו עמלות גבוהות.

יש, לדעתנו, להתיר לבנקים למשכנתאות לגייס הון לטווח קצר ולהלוות הון לטווח
הקצר. במקביל יש לאפשר יצירת הפקדות בבנקים מסחריים אשר יוכלו להשלים
"מאמצעיהם" מימון לטווחים כנדרש ע"פי התקדמות הפרוייקט. גם השלוב של ערבויות
וק מכר ואשראי קל יותר בבנק המסחרי אשר בד"כ ההון העצמי שלו גבוה יותר מאשר
הבנקים למשכנתאות.

בנקים מסחריים מעמידים כיום אשראי צמודים לתקופה של 13 חודש בין 0% ל- 3%
בהשוואה ל- 4.5% - 5% שבנקים למשכנתאות מעמידים. ברור שמבחינת היצע ההון גם
לחברות הביטוח וקופות הגמל יש יתרון ברור ויכולת להכנס להשקעות בבניה,
תנאים אטרקטיביים.

יש לבטל את הגבלת הפקדונות הייעודים לבנקים למשכנתאות ולאפשר לבנקים
המסחריים לקבל פקדונות ולתת הלוואות לחברות הבניה כולל מימון מכרון מטעם משרד
הבינוי והשכון. כן יש למסד דרך של בשיתוף פעולה בין הבנק המסחרי המקבל את
הבטחונות בגין מימון הפרוייקט הסגור לבין הבנק למשכנתאות אשר נותן את המשכנתא
לווה הבודד.

פתיחת המערכת ושחרור מגבלות מינהלתיות תאפשר תחרות חופשית טובה יותר בין
המממנים לתועלת הממומנים ותסיר מגבלות מבניות המגבילות את זמינות האשראי
ומייקרות את האשראי.

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 טל.
Fax. 03-729906 פקס.
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

הקלת מגבלות לווה בודד ומגבלות הלימות הון בעיקר לגבי פרוייקטים סגורים המנוהלים בבקרה צמודה

הכללים המגבילים את המוסדות המממנים במתן הלוואות (כגון הלימות הון ומגבלות לווה בודד) נועדו למזער את הסיכון של הגורם המממן ולמנוע מצבים בהם הסתבכות הגורם הממון תגרום להצבת הגורם המממן בפני בעיות שגודלן יהיה מעבר ליכולתו לפותרן ולהמשיך לתפקד ויפגמו קשות ביציבותו. במילים אחרות, כללים אלו נועדו לפזר את הסיכון הכרוך בהלוואות ולהוריד בכך את "הסיכון הספציפי" שרואה הגורם המממן מחד ולהגביל את המממן מלקחת סיכונים בודדים או צבר סיכונים שגודלם מעבר ליכולתו לעמוד בהם.

הואיל ובמסגרת של לווי פרוייקטים אין אפשרות להעביר כספים של חברה מפרוייקט אחד למשנהו והואיל ובמסגרת זו קיים בטחון גדול בכך שכספי הלוואה מושקעים בנכסים המשועבדים, מפחית הבנק את הסיכונים שהוא לוקח על עצמו. מכאן שניתן לשנות את התכלות על האשראי המופנה לענף הבניה והמצוי בבקרה צמודה של מנגנון "ליווי פרוייקטים". בקרה זו תאפשר לקבוע שעורים ליברליים יותר לאשראים הן מבחינת מגבלת לווה בודד והן מבחינת הלימות הון. גם את ערבויות חוק המכר בפרוייקטים הנתונים בבקרה הדוקה זו יש לראות בצורה ליברלית יותר מאובליגו הנובע מאשראי ממוצע.

הקלת מגבלת "לווה בודד" (מ- 15% ל- 20% מההון העצמי המתואם למשל) ובחינת ערבויות חוק המכר באור ליברלי יותר (ככאלו שמימושן בטוח יותר מערבויות בצוע) לגבי פרוייקטים סגורים המנוהלים בבקרה צמודה, יאפשרו לבנקים להגדיל את זמינות ההון לבניה מבלי לטול על עצמן סיכונים שיערערו את יציבותן. מהלך כזה ירחיב את מעגל הבונים הנשענים על אשראי הבנקאי המנוהל בבקרה צמודה ויביא להפחתה משמעותית ברמת הסיכון של כל הגורמים (הממון, הבונה והדיירים) ויפתח שיטה זו גם למגזרים שנמנעו מלהשתמש בו היום (קבלנים בינונים וקטנים).

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 .טל
Fax. 03-729906 .פקס
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

מתן היתר לחברות הביטוח לטול חלק בכיסוי סיכוני הבניה

ע"פי תקנות המוכתבות על ידי הממונה על שוק ההון (אשר המפקח על חברות הביטוח כפוף לו) אין מאפשרים לחברות הביטוח להוציא אלא ערבויות ביצוע. זאת בעוד שמבחינת מהירות מימוש הרי שערבות הביצוע מצויה בדרגה לאחר ערבות פיננסית ואילו ערבות חוק המכר ניתנת למימוש רק לאחר שמונה כונס נכסים ועברה תקופה של 180 יום מאז מונה כונס הנכסים.

חברות הביטוח מנועות לתת אשראים לתקופות קצרות מכספי פרמיות בטוח החיים ובודאי כאשר אין להם בטחון של משכנתא ראשונה לטובתן.

למרות פריצת הדרך של חברות הביטוח בתחום המשכנתאות אין הן יכולות להכנס לתחום של ערבויות חוק המכר וזאת לא רק מהסיבה הפורמלית שהוזכרה לעיל, והן גם נועות מלהכנס למסגרת של לווי פרוייקטים. הואיל ושעבוד הנכס הנבנה, נשוא האשראי, לבנק אינו מאפשר לגוף אחר לתת ערבויות חוק המכר.

הבנק רוצה ליהנות בכל מקרה מהפעילות הכוללת כמו אשראי לבניה, ערבויות חוק המכר ומשכנתאות. מאידך לחברות הביטוח מקורות מימון חופשיים למתן אשראי אשר כולים להשתלב הן במימון הבניה והן במימון רוכשי יחידות הדיור.

הקמת מסגרת אדמיניטרטיבית אשר תטפל בלווי פרוייקטים ע"י חברות הביטוח אינה הווה בעיה. הסדרת מתן ערבות חוק המכר ע"י הממונה על הביטוח תאפשר לחברות להכנס גם לענף זה. אין הכוונה כאן להקמת גוף מונופוליסטי אשר יעסוק במתן שרותי ליווי פרוייקטים אלא במיסוד הנושא בצורת קביעת כללים אחידים לכל העוסקים בענף.

מסגרת אחרת בה יוכלו חברות הביטוח להיות שותפות לפיזור הסיכונים הינה ביטוח אקטוארי של רוכשי הדירות. הכוונה לביטוח הדומה במידה ידועה למסגרות ביטוחי האשראי בה תבטח חברת הביטוח את כספי רוכשי הדירות תוך מכירת החלק הארי מהסיכון למבטחי משנה (זרים ברובם). ניתוח מדוקדק של היקף פשיטות הרגל בעשור האחרון ובפרט ניתוח של הסכומים שהיה צורך להשקיע בהשלמת פרוייקטים של קבלנים שהתמוטטו) מראה כי מבחינה אקטוארית עלות ביטוח כזה אינה גבוה יותר מהעלויות הנוכחיות של ערבויות חוק מכר (0.7÷1.5% מערך הערבות). פתיחה מסודרת של בטוח זה, שחייב להיות מבוקר בצורה קפדנית ביותר (לבל תחזור על עצמה פרשיית "קידום" דומותיה) יכול להיות אלטרנטיבה מתחרה ל"ערבויות חוק המכר" במתכונת הנוכחית, תקל על מגבלות מתן הערבויות שחלות על בנקים בינוניים וקטנים (כאשר הביטוח שועבד לבנקים אלו והם יוציאו ערבויות חוק מכר כנגדו למשל).

עריכת ביטוחים מסוג זה מותנים בקיום מערכת המטפלת כוללנית בפרוייקטים שלמים (לא יתכן שרק חלק מהפרוייקט יבוטח), בצורת גביה פשוטה, ובהכנסת תיקונים מסויימים בחוק מכר דירות.

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 טל.
Fax. 03-729906 פקס.
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

קלת אפשרויות שעבוד קרקעות ובתים בהקמה

זמינות מקורות האשראי לבונים הינה משתנה המימון הדומיננטי או אחד דומיננטיים ביותר מבחינת היקף הבניה שיבנו הקבלנים בטווח הקרוב. זמינות זו מושפעת בעיקרה מהיקף בחשיפה לסיכון שרואה הממון. היקף החשיפה לסיכון ש"רואה" הממון הינה פועל יוצא של כמות האשראי המועמדת לרשות הבונה בפרוייקט פחות שווי רכוש המשועבד (תלוי בטיבו כמובן).

הערה: זהו ניתוח פשטני במקצת שמזניח מספר גורמים נוספים המשפיעים על הסיכון. עולם, אין הזנחה זו משנה את מהות הניתוח.

אחד המרכיבים הבסיסיים לשעבוד בניה הינה הקרקע. הקרקע הינה המפתח לבעלות על בנין ואין אפשרות חוקית להפריד בין הבעלות על הבנין והקרקע. לפיכך אין אפשרות שעבד את הבנין בלא לשעבד את הקרקע ומכאן קיימת חשיבות גבוהה להסדרת אפשרויות שעבוד הקרקעות.

קרקעות המינהל (אשר יהוו את מקור הקרקעות לבניה לדיור בטווח הקרוב) נמסרות בד"כ בהסכם פיתוח לקבלן. הסכם זה קובע כי במקרה והקבלן לא עמד בהתחייבויות הפיתוח, המינהל רשאי לקחתם בחזרה (חתימת החוזה השכרת הקרקע הקבוע של הקבלן ותנת בסיום "הפיתוח"). יש לחתור להסכם לפיו יוכל הממון לשעבד קרקע זאת ולקבל חזקה עליה במקרה והקבלן לא עמד בהתחייבויותיו ע"י כך שהממון נכנס לנעלי הקבלן ומבצע את התחייבויות הקבלן (מקרה אפשרי בעיסקת "לווי פרוייקטים").

הסדר מקביל יש לבצע בקרקעות שלא ניתן לרשום עליהם משכנתא בטאבו והינן נוהלות ע"י החברות המשכנות, המינהל וכיו"ב.
עדר הסדר זה מונע מגופים מממנים רבים (בפרט חברות הביטוח) מלהכנס למימון פרוייקטים על אדמות מסוג זה. יש צורך לאפשר רישום שעבודים ומשכנתאות על קרקעות אלו בצורה פשוטה לזיהוי מחד ובצורה שתמנע דמאיות ואי הסדרים מאידך.

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 .טל
Fax. 03-729906 .פקס
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

הון זר

יש לפעול להרחבת האפשרות למשקיעים זרים להשקיע בנדל"ן בארץ תוך מתן חופש למשיכות פירות השקעתם במט"ח לגבי כל סוגי הבניה (ולא רק לדירות גמורות רשומות בטאבו או לפרוייקטים סגורים שממומנים על טהרת מקורות זרים - כנהוג היום) ותוך ימוש בכלים מגוונים.

במגמה למנוע עיוותים חדשים, יש להעניק באפיקי ההשקעה החדשים המומלצים אן (כמו REIT), את אותן הקלות המעונקות היום למשקיעי חוץ בפרוייקטים סגורים הממומנים על טהרת המקורות הזרים.

נושא נפרד לבחינה הוא האפשרות להקים קרנות נאמנות ב-חו"ל המתמחות בהשקעה בנדל"ן בישראל.

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 .טל
Fax. 03-729906 .פקס
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

מ י מ ר ן ה מ ש ת כ נ י ם

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 .טל
Fax. 03-729906 .פקס
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

שוק מישני למשכנתאות

הרוי כלים (אינסטרומנטים) מתאימים והערכות מוסדית מתאימה יכולים, עקרונית, לפתוח אפיקים למימון המשכנתאות מכספי הציבור, במישרין, או באמצעות קרנות הפנסיה, קופות הגמל ותכניות החיסכון.

התפתחות מרחיקת לכת בכיוון זה עשויה להביא ליצירת קשר ישיר, כמעט, בין קבוצות מוגדרות של משתכנים לבין מקורות המימון הראשוניים הללו. לצורך זה ידרש מוסד או מוסדות שבמסגרתם ניתן יהיה לאתר, לסווג ולקבץ סלי משכנתאות "אחידות סיכון", אשר תתייחסנה לקבוצות משתכנים "אחידי סיכון". כנגד כל סל ינפיק המוסד סדרה מוגדרת של "אג"ח", אשר תתבסס על המשכנתאות שבסל. המוסד ינהל את הבטחונות ויוסיף עליהם גיבוי כזה או אחר.

המוסד המקבץ קבוצות משתכנים וסלי משכנתאות "אחידי סיכון" יסתמך על הקריטריונים השונים המתייחסים למשתכן ולמשכנתאות. הקריטריונים הנוגעים למשכנתאות יתייחסו למאפייני הנכס הממושכן - ערכו וסחירותו; וכן לאחוז המימון באשראי של אותו נכס. בשלב ראשון של פיתוח המבנה המוסדי הנדרש להיווי שוק משני למשכנתאות, יכללו בקבוצות הללו משתכנים הנזקקים לאשראי כנגד משכנתא אחת בלבד, שהיא ראשונה ויחידה כאחת. לפיכך, המצטרף לקבוצת משתכנים במסגרת הנדונה לא יוכל להזדקק למשכנתא שניה. המוסד/מוסדות שיארגנו את קבוצות המשתכנים (סלי המשכנתאות) יפקחו על מילוי סייג זה.

(אם וכאשר יתפתח המבנה המוסדי לדרגה שתאפשר לו ניהול סלי בטחונות מורכבים - אפשר יהיה לתכנן "אג"ח" שיתבסס על משכנתאות ראשונות של קבוצות משתכנים אשר יותר להם, בגבולות ובתנאים מסויימים, לגייס משכנתאות שניות. בשלב מתקדם עוד יותר אפשר, עקרונית, לתכנן מסגרת שתקבץ ותנפיק "אג"ח" על יסוד סלי משכנתאות שניות).

הכלי הקרוי לעייל "אגרת חוב" יוכל להיות אג"ח, פשוטה כמשמעה. זה יקרה אם יובטח פרעונן של אג"ח בסדרה מסויימת, ע"י גיבוי (פורמאלי) של המוסד הנוגע בדבר. בהעדר גיבוי כזה יהיה הכלי הקרוי לעייל "אג"ח" דומה יותר לתעודת השתתפות בקרן נאמנות. כאשר, בדומה למנהל קרן כנ"ל, המוסד הנדון כאן חייב בניהול יעיל של סלי הבטחונות ותו לא.

ברור כי מידת הגיבוי של הכלי שייצג את סלי המשכנתאות בשוק המישני, ואופיו של הגורם המגבה יקבעו את מידת החידוש שתהיה בכלי המיוחל ואת מידת הסמיכות שבין השוק המישני למשכנתאות ופלחים אחרים של שוק ההון. במקרה קיצוני אחד תהיה הממשלה המקור לגיבוי (מקרה מיותר ובלתי נחוץ לדעתנו), אגה"ח המשכנתאיות תהיינה מתחרות ישירות של אגה"ח הממשלתיות ולא תהיה אבחנה חדה במיוחד של פלח "השוק המישני למשכנתאות". במיקרה כזה, לא תהיה חשיבות גדולה מן הרגיל לסיווג של קבוצות משתכנים וסלי משכנתאות אחידים; ואילו ניהול סלי הבטחונות בכללותם ידמה לזה הנדרש מבנק למשכנתאות בדרך כלל.

במירוח שבין המקרה הזה למקרה הקיצוני ההפוך, המתאפיין ע"י אג"ח דמוית תעודת השתתפות, מצויות חלופות המסתמכות על שיעורים משתנים של גיבוי על ידי מגוון מוסדות, מהם ממלכתיים, במידת זו או אחרת, ומהם עיסקיים למהדרין.

ככל שיתקרב הכלי הנדון לקוטב של תעודת השתתפות, יהיה טעם בהפצתו בעזרת מרכיביה של קבוצת המשתכנים הנוגעת בדבר. היינו, המשתכן יקבל את האשראי ב"אג"ח" והוא ימכור את הכלי בשוק המישני במישרין, או באמצעות הבונה או מתווך פיננסי זה או אחר. כנגד העול הזה תובטח למשתכן הזכות לסלק את חובו ע"י רכישת אג"ח מן הסדרה שלו בשוק המישני והחזרתה למוסד הנוגע בדבר.

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 טל.
Fax. 03-729906 פקס.
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

מיחזור משכנתאות

מיחזור משכנתאות כתחליף, או במקביל לפיתוח שוק משני כמתואר לעייל ניתן לפתח מערכת שבמסגרתה יוכלו מוסדות העוסקים במימון ההשתכנות להבטיח לעצמם מימון חוזר (REFINANCING) לא ע"י עסקאות בשוק פתוח כי ע"י הקצאות "פרטיות" (PRIVATE PLACEMENT) . גם לצורך זה יהיה מקום לקבץ משכנתאות בסלים אחידים, להבטיח את ניהול סלי הבטחונות בכללותם וכו'.

הכיוון של הקצאות כאלה הוא נוח, יחסית למתואר בסעיף הקודם , כיוון שההגדרות של הכלי/הכלים הנוגעים בדבר הן פחות אוניברסליות ופחות פרטניות. מידת החידוש בכיוון של הקצאות שלא באמצעות שוק פתוח תהיה תלויה במידת ההינתקות מגבוי ממלכתי. אולם, מידת ההצלחה תהיה תלויה בהיתר למוסדות הכספיים הראשוניים לרכוש סלי משכנתאות "ממוחזרים". לכן, במידה שהממשלה "ערבה" - ערבות בלתי פורמאלית - לגורלו של ציבור החוסכים/מבוטחים במוסדות הנוגעים בדבר, יהיה החידוש בכיוון ההקצאות ה"פרטיות" מוגבל יחסית לזה הגלום בייסוד שוק משני פתוח.

הגשמה ותיחכום

קידום מערכת מימון המשתכנים בכיוונים הנסקרים לעייל, מותנה במידה רבה בהגשמה של כלים שונים המשמשים את מוסדות המימון הנוגעים בדבר, כגון: סיווג מתוחכם של משתכנים לצורך הכללתם בקבוצות סיכון אחידות. בהקשר הזה ידרש גם סיווג מתוחכם וגמיש של ערבים וכו'.

תיחכום וגמישות-יתר בכלים עשויים להועיל גם מבלי שהמערכת תתפתח בכיוונים הנידונים לעייל. גם בלא ייסוד שוק משני או מערכת להקצאות "פרטיות" יש הגיון בסיווג משתכנים ובטוחות והקצאת אשראים בתנאים משתנים בהתאם לסיווג, כגון: קביעת שערי ריבית, קצב ותנאי פירעון, בהתאמה. (גישה כזו עשויה לכלול גם BALLOON PAYMENTS, BACK MORTGAGES וכו').

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 .טל
Fax. 03-729906 .פקס
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

החדרת סוגי הלוואות/משכנתאות חדשים

במרוצת 18 החודשים האחרונים, היינו עדים להגברת התחרות בתחום המשכנתאות בישראל ולפיתוח כלים שלא היו מוכרים בשוק הישראלי. השוק החופשי פיתח משכנתאות או אימץ סוגי משכנתאות שהיו מקובלים בחו"ל (למשל בריבית משתנה, במשכי פרעון ארוכים כדי 25 שנה, באפשרויות מובנות לסילוק מוקדם באבני דרך מסוימות וגיוונים נוספים). עם זאת, ישנה עוד דרך ארוכה עד למיצוי הנושא ויש צורך לעודד הכנסת סוגי משכנתאות נוספים (הן ב"תחום המכוון" ע"י הממשלה והן ב"תחום החופשי") שיגבירו את התאמתן לצרכי המשתכנים.

סוגי המשכנתאות העיקריים המשמעותיים המתאימים לאוכלוסיה הישראלית שיש לעודד את החדרתן הינן:-

א. <u>משכנתאות עם החזר הדרגתי (GPM=Graduated Payment Mortgage)</u>

כאשר בתקופה הראשונה, בד"כ 10 ÷ 5 שנה, מחושבת ריבית מפוחתת על המשכנתא כך שהחזר החודשי נמוך יותר. ריבית זו גודלת בהדרגה (ועמה ההחזר החודשי). המגמה הינה להתאים את רמות ההחזר החודשי לרמת הגידול הצפוי בשכר משק הבית.

<u>הערות:</u> (1) בניגוד למשכנתא עם תקופת חסד (Grace) שבהן אין כל החזר או קיים החזר ריבית בלבד - במשכנתא זו קיים החזר (והפחתת היתרה הלא מסולקת) כבר מהרגע הראשון - צעד בעל משמעות פסיכולוגית חיובית ביותר (המשתכן מתחיל בסילוק המשכנתא מיד עם לקיחתה). אין אנו ממליצים לעודד הענקת משכנתאות עם תקופת חסד לשכבות חלשות.

(2) משכנתא עם החזר הדרגתי (GPM) יכולה להיות על בסיס ריבית סופית קבועה (FRM) או משתנה (ARM).

ב. <u>משכנתאות עם חלוקת הרכוש (SEM=Share Equity Mortgage)</u>

משכנתאות אלו מאפשרות לגורם אחר בנוסף למשתכן להשתתף בתשלום החודשי או בתשלום המקדמה על הדירה (Down Payment) או בשניהם. כך יכולו גורמים פיננסיים להשתתף ברכוש הנקנה ע"י המשתכנים בתמורה להקלת נטל התשלומים המשולם ע"י המשתכנים.

במקרה כזה יש צורך לארגן מראש סידורי של תשלום שכ"ד חלקי (בערך קטן יחסית) לשותף בדירה, לארגן את הסדרי המיסוי על שכ"ד, לארגן את אפשרויות רכישת הדירה בשלב מאוחר יותר ע"י המשתכן או המשקיע השותף בדירה או צד שלישי.

משכנתא זו מאפשרת גם השתתפות הורים בנטל רכישת דירה לילדיהם.

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 טל.
Fax. 03-729906 פקס.
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

ג. <u>משכנתאות הפוכות (Back Mortgage)</u>

מיועדות לאנשים מבוגרים (בד"כ מעל 60 שנה), בעלי בתים, החסרים הכנסה שוטפת מספקת לקיום ומעדיפים להמשיך לחיות בביתם (ובכך הם נמנעים מלמכור את הבית לעבור לבית הורים ולחיות מכספי המכירה).

משכנתאות הפוכות ניתנות בד"כ ע"י חברות ביטוח ולעיתים מוסדות פיננסיים אחרים (הנושא חדש יחסית גם בארה"ב ורק בקיץ שעבר נכנסו מוסדות FHA לבחינת הנושא). במקרים אלו בעלי הבתים לווים כנגד שעבוד הבתים בהם הם מתגוררים. בד"כ החזר ההלוואה נעשה לאחר מכירת הבית או מימוש הנכס לאחר מות הלווים.

הסוגים העיקריים המקובלים של משכנתאות הפוכות הינם :

* <u>הלוואה לזמן מוגבל (Term Loan)</u> בד"כ ל- 10 ÷ 5 שנים ומיועדת לאנשים הזקוקים לסכום כסף גדול לתקופה קצרה (לגשר עד קבלת פנסיה לדוגמא).

* <u>הלוואה לזמן בלתי מוגבל (Tenure Loan)</u> כאן משך ההלוואה הינו בלתי מוגבל (עד מכירת הנכס או מות הלווה) ברור כי במקרה זה הסכום החודשי הינו נמוך יותר ונושא אופי ביטוחי (שכן הלווה מסתכן באריכות החיים של המלווה).

ד. סוגים נוספים של משכנתאות שעשויות לשכלל את השוק אולם חשיבותן <u>פחותה הינן :</u>

* הלוואה כנגד שעבוד בית קיים (Home Equity Loan).

* משכנתא עם החזר בסוף התקופה (Balloon Payment).

* משכנתא עם תקופה ללא החזרים או עם תקופה של החזר ריבית בלבד (Grace).

* משכנתא עם החזרים גדלים (Growing Equity Mortgage).

ה. יש לעודד מצב בו יאפשרו הבנקים למשכנתאות ללווים <u>ניידות גבוהה במשכנתאות</u> כמו למשל:

(1) מכירת בית תוך העברת המשכנתא הקיימת עליו לקונה (שצריך לעמוד בתנאים קבלת המשכנתא ולהביא ערבים) תוך שחרור הלווה המקורי וערביו מהתחייבויות המשכנתא.

(2) גרירת משכנתא מנכס לנכס ללא אילוץ לפרוע את המשכנתא על הנכס הישן ולקחת חדשה על הנכס החדש.

ו. יש לעודד מצב בו יאפשרו הבנקים למשכנתאות ללווים לבצע <u>מיחזור של משכנתאות (REFIANANCING)</u> בצורה פשוטה וזולה.

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 .טל
Fax. 03-729906 .פקס
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

השגת ערבים למשכנתאות

בניגוד לארצות מערביות רבות אחרות נשענת מערכת המשכנתאות הישראלית על מישכון הנכס ועל ערבויות בלתי מוגבלות בד"כ של ערבים. מצב זה מבטיח לממון כי ניתן יהיה ב"קלות יחסית" לגבות את החזרי ההלוואה גם במקרה והלווה אינו מסוגל להחזיר ההלוואה וגם במקרה ואין אפשרות לפנותו מביתו (שזוהי התופעה המקובלת בישראל).

במציאות הישראלית, בה לא ניתן יהיה כנראה גם בעתיד הקרוב לפנות משתכנים מבתים עממיים (שרנה המצב כשמדובר בבתי יוקרה - שם אין הבעיה מתעוררת מבחינות אחרות), לא ניתן לוותר על מנגנון הערבים בלא לחשוף את הלווה לסיכונים בלתי מבוטלים.

במצב הנוכחי ימצאו מספר רב של עולים אשר לא יוכלו להביא 5 ערבים לשביעות רצון המלווה.

בעבר הרחוק היו נהוגות בישראל 2 סוגי משכנתאות : האחת הרגילה עם ערבים טובים והאחרת ששעור הריבית בה הייה גבוה ב- % 1/2 מקודמתה במקרה ולא ניתן היה להשיג ערבים.

במגמה לפתור את בעית הלווים המסוגלים על פניו לטול הלוואה ולהחזירה (לפי קריטריונים מקובלים של יחס בין הכנסה חופשית במשק הבית לסכום ההחזר החודשי) אולם אין באפשרותם לספק ערבים, מוצע לארגן מעין ביטוח אשראי.המבטח יהיה גוף חיצוני לממון (חברת ביטוח פרטית או חברת הביטוח הממשלתית "עינבל") יערוב להחזרת ההחזרים ע"י המלווה תמורת גביה פרמיה משמעותית מההחזר החודשי (20% ÷ 10 תוספת להחזר החודשי) ותמורת קבלת הזכויות במשכנתא במקרה של הפעלת הביטוח במשך כמה החזרים. כמובן שביטוח זה לא ישפה את הממון במלוא הסכומים וישאיר סיכון מסויים אצל הממון. כן יהיה לביטוח זכות לאחוז באמצעים כלפי הלווה לגביית חלק מהסכומים המשולמים בעבור הלווה. הביטוח ינוסח כך שלא יווצר תמריץ לממון או ללווה להפעיל אותו.

הלווה יוכל בכל עת להמציא ערבים אשר המלווה יהיה חייב לקבלם באם עמדו בקריטריונים אובייקטיבים מוסכמים וידועים מראש ובכך לסיים את הצורך בקניית ביטוח נוסף למשכנתא (או להפחית את סכום הביטוח במידה והביא מספר ערבים כשירים בלתי מספק).

במצב זה יהיה תמריץ ללווים למצוא ערבים (במגמה להפחית את ההחזרים) וקיימת הסתברות משמעותית שימצאו ערבים עם חלוף הזמן והגברת התערותם בארץ.

שעור פרמיה זה (20% ÷ 10 מההחזר) יאפשר בצוע בטוח על בסיס אקטוארי יציב. מובן שאפשרות זאת ללקיחת משכנתא בלא ערבים חייבת להיות פתוחה אך ורק ללווים אשר יוכיחו את כשירותם הבסיסית ויעמדו במבחנים כגון :

א. היותם עובדים בעבודה קבועה.

ב. היותם בעלי הכנסת משק בית פנויה גדולה בפאקטור מסויים מההחזר החודשי.

ג. היותם בגיל המאפשר להם להוותר בכח העבודה עד סיום החזר המשכנתא.

SYNERGETIC RESOURCES INC.
61 KATZNELSON St., P.O.B. 187, GIVATAYIM 53101
ISRAEL
Tel. 03-738172 .כל
Fax. 03-729906 .פקס
משאבים סינרגטיים בע"מ
כצנלסון 61, ת.ד. 187, גבעתיים 53101
ישראל

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ב' באב התש"ן
24 ביולי 1990

אל: המנהל הכללי, מר עמיקם אורן

שלום רב,

הנדון: מספר התחלות בניה בתקופה 1/4/90 - 19/7/90

מצו"ב נתונים על מספר התחלות בניה עירונית ציבורית בשבוע האחרון ומתחילת שנת התקציב, לפי מחוזות וישובים.

בתקופה 1.4.90 - 19.7.90 התחילו בבנית 3,400 יח"ד (מהן 378 בשבוע האחרון) לפי החלוקה הבאה: 29% במחוז מרכז (בעיקר נתניה ואשדוד); 25% במחוז נגב (בעיקר באר שבע וכן אילת) ו-23% במחוז ירושלים (בעיקר אשקלון).

בברכה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

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

נכון לתאריך - 19.07.90

משרד הבינוי והשיכון - המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

הורגו זיוות בנייה העירונית, מצטבר מ-1 לאפריל 1990 ושבוע 19.07.90 - 13.07.90

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	חצור הגליל		11	אילת		244	חדרה	44	44	אשדוד		228
אשקלון	36	386	כרמיאל		198	באר טבע		518	חיפה			בית דגן		8
ביתר	15	124	נצרת עילית		40	דימונה		23	יקנעם	44	44	בת ים	32	32
גילה	24	60	עפולה		189	נהריה	24	52	קרית ביאלי		14	יהוד		50
פסגת זאב	12	24	קרית שמונה	8	8	עוד		14	קרית ים		204	כפר סבא		64
רמות		4				שדרות		6				לוד	53	60
סה"כ בירושלים	36	88										נתניה	12	248
קרית גת	48	112										קרית אונו		90
קרית מלאכי	25	49										ראש העין		47
												רחובות		44
												רמלה		43
												תל אביב יפו		56
מחוז ירושלים	161	778	מחוז הגליל	8	446	מחוז הנגב	24	857	מחוז חיפה	88	346	מחוז המרכז	97	975

2. ריכוז מחוזי וארצי.

תקופה	סה"ה ארצי	ירושלים	הגליל	הנגב	חיפה	המרכז
דווח בתקופה 1.4.90 - 12.07.90	3,024	617	438	833	258	878
נוספו בשבוע 13.07 - 19.07.90	378	161	8	24	88	97
סה"כ מצטבר 1.4.90 - 19.07.90	3,402	778	446	857	346	975

מקור - מחוזות המשרד באמצעות המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

סיוע

לריבלין

משרד הביטוי והשידור
אגף אולפנים

24.7.90.

אוומדן תקציבי
לעדכון סיוע ב-1.8.90

הנחות

1. תגובה "נורמלית" לעדכון הסיוע
2. שמירת רמת השכר הריאלי והריבית המשק.

מגבלות האוומדן

1. גם הניסיון העבר מקשה על חיזוי בתנאים של היום. אנו מכירים מצבים של עלית ביקושים בתקופות עדכון, או אפילו כשהסיוע נשחק אך מספר הצבאים הממשים משכנתאות גדל מהחשש להאמרה נוספת של מחירים (דוגמת האיבוד ביוני). אינו מכירים התנהגות בשעה של היחס המסתמן בין היצע לביקוש, כאשר יתכן שיקטן מספר פעולות המכירה - קניה ומימוש היקף הממשים.
2. אין די ניסיון מצטבר בתקציב לסבסוד הריבית, שכן חסרי הדירה נטלו רק ממשי.

התקציב הנדרש

1. אם קצב מימוש הסיוע ישאר בעינו, ברמת הסיוע הנוכחית ובמצב הצבאות הקיימים – לא יהיה די בתקציב הקיים להלוואות.

התקציב יספיק אם:

- יקטן מספר הממשים, כתוצאה משחיקה מתמשכת באוכלוסיה הסיוע ביחס למחירי הדירות.
- מימון הסיוע לקבוצות כוחות נוספות המקבלות הלוואות נושאות ריבית יעבור לבנקים למשכנתאות (כך שהתקציב יממן רק את סבסוד הריבית).

כקנה מידה: בשנת התקציב החולפת ממשו בממוצע 1,000 צעירים הלוואות לרכישת דירה לחודש. הממוצע לחודש בחודשים אפריל עד יוני פחות מ-800.

2. השוואת נפח הסיוע של הצעירים וקבוצות נוספות לעם של העולים מחייבת תוספת תקציב של כ-520 מיליון ש"ח. ההנחות שביסוד החישוב:

- הגדלת שיעור המימוש על-ידי אותן קבוצות ב-50%
- התקציב למימון "הלוואה ממוצעת" יגדל פי 1.9
- הלוואות מקום ימומשו בקצב שנבע אוטומטית לגין.

3. הגדלת נפח הסיוע ב-40%, בהתאם לעליה במחיר הדירות, לכלל הנבחנים, מחייבת תוספת תקציב של 830 מיליון ש"ח.

ההנחות שביסוד החישוב:

- קצב מימוש דומה לזה שאחרי השינוי הקודם
- הלוואות מקום כמו ב-2.

4. ישור קו כמו ב-2 + הגדלת נפח לכל הנבחנים ב-20%, מחייבת תוספת תקציב של 1,030 מיליון ש"ח

ההנחות שביסוד החישוב:

- הגדלה של 30% בקצב המימוש משפר לזה שב-2
- הלוואות מקום כמו ב-2.

רצ"ב נייר שהוגש לשר ב-17 ביוני.

מיכאלה גרנון

העתק: ישראל שורץ, מנהל אגף אוכלוסיה
אריאל לין, ראש תחום מימון ותקציבים.

ירושלים, כ"ד בניסן תש"ן
17 ביוני 1990

אל: מר אריאל שרון, שר הבינוי והשיכון

הנדון: <u>סיוע לזכאים - הצעות לשינוי</u>

על-פי בקשתו של מר עמוס אונגר, המנהל הכללי, להלן פירוט הצעותינו לשינויים בתוכניות הסיוע.

<u>מסלולי הסיוע הקיימים</u>

קבוצות הזכאים השונות נבדלות זו מזו הן ברמת הסיוע, והן ברמת הסיבסוד.

קיימת למעשה היררכיה של "פתרונות" הקובעת סובסידיה משתנית:

1. דירה בשכירות בשיכון הציבורי, בשכר דירה מסובסד.

2. מענק שניתן ל"חסרי דירה" המוגדרים כ"חלשים" לשכירת דירה בשוק החופשי, ומשמש פתרון דיור זמני. מימוש סיוע זה אינו מקטין מהזכאות להלוואה לרכישת דירה.

3. הלוואות צמודות לרכישת דירה, לבניה עצמית או להרחבת דירה בתנאים:
   - הלוואה צמודה ללא ריבית מתקציב המדינה, כשרמת הסבסוד בהלוואה זו מגיעה לכ-60%.
   - הלוואה צמודה בריבית של 4.5% ממקורות בנקאיים בסבסוד ההפרש בין ריבית זו לבין שער הריבית בשוק, המגיע לכ-10%.
   - הלוואה משלימה לזכאים בריבית של 5.7% מאמצעי הבנקים ובאחריותם, שאין בה סבסוד ממשלתי.
   - הלוואות חופשיות בריבית של כ-6% עד 7% (בהתאם למשך ההחזר) הניתנות לזכאים שממציאים בטחונות ברמה גבוהה לבנק.

תקציב הסיוע בשנה החולפת עמד על כ-1.2 מיליארד ש"ח. "רפורמה" במימון ההלוואות נושאות הריבית שהחלה לפעול באפריל השנה גרמה להקטנת תקציב הסיוע - שכן, התקציב ממנו רק את הסבסוד שניתן להלוואות אלה ולא את הנפח כולו. תקציב הסיוע השנה עומד על 0.8 מיליארד ש"ח.

הסיוע ל"חסרי דירה"

בשנת התקציב החולפת היוו "חסרי הדירה" כ-58% מהמסתייעים בהלוואות לדיור. הקבוצה העיקרית מתוכם הם הזוגות הצעירים שהיוו כ-69% מכלל חסרי הדירה שממשו סיוע בשנת התקציב החולפת, למול 17% שהיוו העולים.

רוב הזוגות הצעירים רוכשים דירות בישובי המרכז, כש-20% רוכשים דירות באזורי פיתוח - ערי הפיתוח, וההתיישבות בגליל, בנגב, בערבה, בגולן, ביהודה ובשומרון ובחבל עזה.

הסיוע הנוכחי לזוגות צעירים שרוכשים דירתם בישובי המרכז נע בין כ-33 אלף ש"ח בסבסוד המינימלי עד לכ-68 אלפי ש"ח בסבסוד המכסימלי. לעומתן, ההלוואות למשפחות עולים הן בסכום של 74.5 אלף עד 106 אלפי ש"ח, בהתאם לגודל המשפחה.

זכאי המשרד נוטים לרכוש את הדירות הזולות בשוק. מחיר הדירה הממוצע שרכשו זוגות צעירים בישובי המרכז שלושה החודשים האחרונים של שנת 1989, היה כ-61.5 אלף דולר - כשהסיוע האמור היווה כ-27% עד כ-55% ממחיר דירה כזו. הדירות שרכשו העולים החדשים יקרות מעט יותר - כ-65.5 אלפי דולרים - כשהסיוע למשפחת עולים שכיחה מהווה כ-57% ממחיר דירה ממוצעת.

לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עלו מחירי הדירות ב-9 חודשים בכ-24% (נומינלית) - ובהנחה של אותו קצב גידול, משמע, עליה של כ-33% במהלך השנה שמאז עדכון הסיוע האחרון.

על-פי אומדן שנערך באגף אכלוס, מגיע מספר הזוגות הצעירים שלא הצליחו לפתור בעית דיורם מאז 1982 לכ-25 אלף. האמור ב"משקע" של זוגות צעירים חלשים, שגם בעזרת הסיוע, אינם מגיעים כדי רכישת דירה. מספרם ילך ויגדל לנוכח האמרת מחירי הדירות. אוכלוסיה זו, מהווה מקור למתחים חברתיים, בעיקר לנוכח הדאגה והסיוע לעולים החדשים.

המלצות

1. השוואת נפח הסיוע שניתן לזוגות צעירים לזה שניתן לעולים חדשים, וזאת עם מדרג שיקבע לפי מצבם ולפי הישוב בו נרכשת הדירה. טבלת הסיוע המוצעת מצורפת בנספח.

   הסיוע המוצע מבוסס על מספר עקרונות:
   - העמדת נפח ברמה שווה לכל הזכאים.
   - יצירת מדרג בתנאי הסיוע בהתאם למצבם החברתי כלכלי של הזכאים (כפי שהוא משתקף בניקוד).
   - יצירת מדרגה נוספת בקבוצה העיקרית (עד 1399 נקודות) עם ריבית נמוכה יותר, בשל שיעור המימוש הנמוך של קבוצה זו.
   - הגדלת נפח הסיוע לזוגות שצברו 1400 עד 1799 נקודות על-ידי הלוואות בריבית של 3% (בנוסף לסכומי הלוואות הזכאות ללא הריבית כיום).
   - הארכת משך ההחזר להלוואות נושאות ריבית מ-20 שנה ל-25 שנה.

מוצע לישם לאלתר את המתכונת האמורה לקבוצות הבאות:

- זוגות צעירים שרוכשים דירתם בישובי הפיתוח - השוואת הסיוע לזה שניתן לעולים הן בנפח והן בתנאים - כדי לעודד מגורים בישובים אלה.
- זוגות צעירים בניקוד המירבי - השוואת נפח הסיוע ותנאיו לזה שניתן לעולים חדשים - לפתרון בעיות המצוקה ולהקטנת המתחים החברתיים.
- זוגות צעירים שירכשו דירתם במסגרת פרוגרמת הבניה של המשרד - אימוץ המסגרת המוצעת - כדי לעודד רכישת הדירות, כדי למנוע מימוש רכישת הדירות, להביא להגדלת ביקושים שיתרמו להתחלות בניה נוספות, ולתרום להקטנת מתחים חברתיים.

ישום שלב זה מחייב תוספת תקציב בסך של 84.9 מיליון ש"ח לשנת התקציב הנוכחית.

בהמשך, לאחר הגדלת היצע הדירות בשוק יעודכן הסיוע בהתאמה לעלית מחירי הדירות ויוחלו כל השינויים המוצעים על כל קבוצות הזכאים, גם לרכישת דירות מיד שניה.

2. דחיית חלק מהחזרי ההלוואות לעולים בשלוש השנים הראשונות למימוש ההלוואה (GRACE), והעמסתן על יתרת התקופה - כדי להקל על העולים בתקופת התבססותם הראשונה.

שינוי זה פירושו הגדלת הסבסוד על ההלוואות לעולים מכ-60% לכ-64%. השינוי לא יתבטא בתקציב, אלא בתזרים ההכנסות מהחזרי הלוואות.

3. העמדת מענקי ההשתתפות בשכר דירה לזכאים המתקיימים מקצבאות קיום על הסכומים שניתנים למשפחות העולים במסגרת הקליטה הישירה, כדי שיוכלו להתחרות בצורה סבירה עם עולים על מצאי הדירות להשכרה בשוק, ולמניעת תופעת "חסרי בית" (HOMELESS).

שינוי זה מחייב תוספת של כ-200 ש"ח לכל הזכאים לסיוע מיוחד - וסה"כ 4.2 מיליון ש"ח לשנת התקציב הקרובה.

4. מתן אחריות מדינה על הלוואות מסובסדות מכספי הבנקים. היתרונות באחריות זו:

- הוזלת מחיר גיוס ההון על-ידי הבנקים שיתרום להקטנת הסבסוד הנדרש.
- גמישות בהפעלה של שינויים בסיוע שמחייבים היום הסכמה של הבנקים - כגון: מתן הלוואות לעידוד רכישה בישובים חלשים או תגבור הסיוע לזכאים חלשים.

בברכה,

ישראל שורץ
מנהל אגף אכלוס

העתק: מר עמוס אונגר, המנהל הכללי

נספח

הסיוע לזוגות צעירים בישובי המרכז - הנוכחי והמוצע

קבוצת ניקוד	סיוע נוכחי			סיוע מוצע		
	תנאי ההלוואה*	סכום ההלוואה	החזר חודשי התחלתי	ההלוואה*	סכום ההלוואה	החזר חודשי התחלתי
עד 799 נקודות	4.5% ריבית	33,250	220	סך הכל	**74,500**	**415**
				4.5% ריבית	74,500	415
800 עד 1399 נקודות	4.5% ריבית	33,250	220	סך הכל	**74,500**	**354**
				3% ריבית	74,500	354
1400 עד 1599 נקודות	ללא ריבית	38,750	108	סך הכל	**74,500**	**278**
				ללא ריבית	38,750	108
				3% ריבית	35,750	170
1600 עד 1799 נקודות	ללא ריבית	50,250	140	סך הכל	**74,500**	**255**
				ללא ריבית	50,250	140
				3% ריבית	24,250	115
1800 נקודות ויותר	ללא ריבית	65,250	182	סך הכל	**74,500**	**208**
				ללא ריבית	74,500	208

* החזר ההלוואות נושאות הריבית כיום הוא ל-20 שנה; בסיוע המוצע ההחזר הוא ל-25 שנים.
החזר ההלוואות ללא ריבית הוא ל-30 שנה.

ברי צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי

24 ביולי 1990

לכבוד
מר עמיקם אורן
המנהל הכללי
משרד הבינוי והשיכון
ירושלים

שלום רב,

הנדון: קוים לענף הבנייה - מחצית ראשונה, 1990

הנני מעביר אליך בזה סיכום חלקי, הכולל חלק מקוי ההתפתחות של ענף הבנייה במחצית הראשונה של 1990, ומספר נקודות להערכת מצב.

מקורות הנתונים: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משרד הבינוי והשיכון - דו"ח חודשי של המרכז למידע ולניתוח כלכלי, בנק ישראל, העיתונות.

בברכה,

ברי צ'רניאבסקי

ברי צ'רניאבסקי שמאי מקרקעין, יועץ כלכלי, מוסמך במינהל עסקים
משעול מורן 16 ירושלים טל. 02-865820 ת.ד. 23712 ירושלים 91236

ברי צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי

24 ביולי 1990

הבניה, מחצית ראשונה 1990: סיכום חלקי

ברי צ'רניאבסקי

1. התחלות דירות

לפי אומדן שלי הוחל במחצית הראשונה של 1990 בבנייתן של כ- 17,000 דירות לעומת כ- 10,000 דירות בכל אחת מהמחציות של 1989.

הסקטור הפרטי החל בכ- 10,000 דירות לעומת כ- 8,300 דירות במחצית הקודמת וכ- 7,300 במחצית הראשונה של 1989.
אפשר להעריך כי הסקטור הפרטי יגביר את פעילות ההתחלות במחצית השניה של 1990 ויגיע להיקף שנתי, השנה, אשר דומה להיקפי הבניה הפרטית למגורים בשנים 1975 עד 1981 בהן נבנו 22 - 23,000 דירות בממוצע שנתי.
בשנים 1984 עד 1989 הגיעו התחלות הבניה הפרטית למגורים לממוצע שנתי של פחות מ- 17,000 דירות.

בפעילות ההתחלות של משרד הבינוי והשיכון (להלן: משהב"ש) חלה פריצת דרך ברבע השני של 1990 כאשר ברבע זה הוחל בכ- 3,000 דירות, היקף שלא היה דוגמתו בכל עשור ה- 80.
אין צורך להוסיף כי גידול יחסי ניכר זה הוא עדיין נמוך ביותר לעומת הנדרש, ובשלב זה מהווה קמצוץ מהצרכים החזויים.

2. גמר דירות

גמר הדירות במחצית הראשונה של 1990 נאמד על ידי בכ- 8,500 וזאת לעומת כ- 11,000 במחצית הקודמת, ובמחצית הראשונה של 1989.
גמר הבניה מצטמצם ב- 1990 לאור התחלות הבנייה הנמוכות בשנים הקודמות.

3. התחלות שלא למגורים

התחלות הבניה שלא למגורים, ברבע הראשון של 1990 היו בהיקף דומה לפעילות בשנת 1989.
בנושא זה יש לצפות להעברת משאבים לבניה למגורים אשר כדאיותה היחסית, בעיני הבונים, גדלה בעת האחרונה לעומת הבניה שלא למגורים.
מאידך, קיימת אפשרות כי הממשלה תגביל **מינהלית** את הבנייה שלא למגורים אשר מידת חשיבותה הלאומית מצטמצמת מאוד לעומת צרכי הבניה למגורים.
מתוך ציפיה אפשרית להגבלה זו ייתכן ויזמים יחישו התחלות בניה שלא למגורים כדי שלא להתפס בצו הגבלה אפשרי.
לגבי הרבע השני אין עדיין נתוני פעילות בתחום זה.

4. שטח ממוצע לדירה

השטח הממוצע לדירה בהתחלות משהב"ש במחצית ראשונה של 1990 היה כ- 101 מ"ר לדירה, בדומה לשנים 1988 ו- 1989.
יש לצפות לירידה **חדה** בגודלי הדירות שיוחל בבנייתן ביוזמת משהב"ש. הורדת הגודל הממוצע לדירת 3 חדרים בת (75 מ"ר) תביא להגדלת מספר הדירות בשליש לכל היקף נתון של שטח הבניה הנבנה.

ברי צ'רניאבסקי שמאי מקרקעין, יועץ כלכלי, מוסמך במינהל עסקים
משעול מורן 16 ירושלים טל. 02-865820 ת.ד. 23712 ירושלים 91236

[illegible]

[illegible]

[illegible]

1. [illegible]

[illegible]

2. [illegible]

[illegible]

3. [illegible]

[illegible]

4. [illegible]

[illegible]

5. תשומות בניה

הגברת הפעילות בהתחלות הבניה במחצית 1990 לא גרמה ללחצים אפקטיביים בשווקי התשומות לבניה: מדד מחירי התשומות בבניה למגורים (בניכוי שעות קיץ) עלה במחצית 1990 בשיעור דומה לעלית מדד המחירים לצרכן (כ- 8%).
גם עובדה זו מלמדת על קיומו של כושר ייצור בלתי מנוצל בענף.
בעתיד יש לצפות לניצול מוגבר של כושר הייצור הקיים ובליווי של עליה יחסית במחירי גורמי הייצור.

6. מלט

גורם היצור אשר עלול להיות הגורם המפריע ביותר לפעילות שוטפת של הענף הינו המלט אשר מיוצר על ידי מונופול בעל כושר יצור מוגבל. יבוא המלט כרוך בסיבוכים ועלולה להיווצר בעית עיתוי בהספקה השוטפת.
אם יגדל הביקוש למלט בהמשך השנה לפי אחוזי הגידול שנרשמו בחודשים האחרונים אפשר לצפות לביקוש של כ-2.7 - 2.6 מיליון טון, לעומת 2.4 - 2.3 מיליון טון בשלוש השנים הקודמות (שיא שיווק של 2.5 מיליון טון בשנת 1981), וזהו בערך מקסימום הייצור המקומי. שוק המלט הוכיח בעבר כי כאשר חסר "טון מלט אחד" מתייקרת כל התפוקה גם כאשר נקבע מחיר מקסימום.

7. מועסקים

במחצית הראשונה של 1990 גדל מספר המועסקים בבניה לכ- 122,000 לעומת כ- 115,000 בשנים 1988 ו- 1989. עליה זו נובעת מהגדלה של כ- 16% בפועלי השטחים וירידה קלה במועסקים ישראלים.
יש לצפות לשינוי בהרכב התעסוקה עם כניסתם של פועלים יהודים מבין העולים. כמו כן אפשר לצפות להגדלת מספר החיילים המשוחררים שיעבדו בבניה כאשר השכר בענף יעלה.

8. מחירי דירות

במחצית הראשונה של 1990 עלו מחירי הדירות בכ- 15% המהווים עליה ראלית של כ- 6.5%.
בעליה מצטברת מתחילת 1989 ועד אמצע 1990 עלו מחירי הדירות בממוצע ארצי, בשיעור **ריאלי של 25%.** במונחים **דולרים** זוהי התייקרות של כ- **37%.**
להמחשה, דירה ממוצעת של 60,000 $ בתחילת 1989 התיקרה לסך של 82,500 $ באמצע 1990.

9. שכר הדירה

שכר הדירה הנמדד על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עלה במחצית הראשונה של 1990 בשיעור דומה לעלית מחירי הדירות.
בשוק מצויות דירות להשכרה בשכר דירה גבוה יחסית אולם מתקבל על הדעת.
לא ידוע מה מספרם של שוכרי הדירות אשר החוזה עימם לא חודש על רקע השכרת הדירה לעולים בעלי יכולת תשלום שכר דירה גבוהה ביותר, ואשר גרמו (שלא באשמתם) להכפלת שכר הדירה במקרים מסויימים.

10. הצע דירות חדשות

אחוז הדירות החדשות הבלתי מכורות בבניה הפרטית (24 ערים גדולות) הלך והצטמצם בתקופה האחרונה והגיע למינימום של 56% ברבע הראשון של 1990 לעומת 66% שנה קודם לכן. מספר הדירות הבלתי מכורות בבניה הפרטית בשלבי גמר ולפני גמר,ב-24 ערים גדולות,הגיע לכ- 600 בלבד, כלומר לא יותר מ- 1,000 דירות בכל הארץ.

הצע הדירות למכירה ולהשכרה שבידי בסקטור הציבורי נמוך ביותר. יש לציין את תחילת הפעילות בניצולן של דירות עמידר ועמיגור הפנויות אשר מספרן ירד מ- 9,000 בתחילת השנה לכ- 7,000 באמצע 1900.

11. עיסקות בדירות

מספר העיסקות בדירות במחצית 1990 הגיע ל- 43,000 וזהו גידול של 12% בתחשיב של ממוצע חודשי 1989.
מיהם מבצעי עיסקות אלו ?
הזכאים לשיכון (למעט עולים) **הקטינו** את מספר רכישות הדירות שלהם במחצית 1990 לעומת 1989: זוגות צעירים - **ירידה** של 14%; בישובי פיתוח - **ירידה** של 4%; בהטבת תנאי דיור - **ירידה** של 15% רק העולים הגדילו הרכישות, בשיעור של 41% אולם במספרים מוחלטים רכשו בסך הכל **2,000** דירות במחצית 1990.
מהנ"ל מתברר כי הגידול בעיסקות הינו בעיקרו של רוכשים אשר הבחינו בעלית מחירי הדירות ונכנסו לשוק כדי להימנע מקנייה במחיר גבוה יותר בעתיד ו/או עקב הגידול בכדאיות השקעה בדירות לשם השכרתן. רוכשים אלה אינם , בדרך-כלל , הזכאים לשיכון. הפעילות הזו המבוססת על ציפיות, אשר גם מגשימות את עצמן, והיא שגרמה לגידול ההתחלות בבניה הפרטית.

12. הזכאים לשיכון

כאמור, הזכאים לשיכון, למעט עולים הקטינו את רכישת הדירות במחצית 1990 וזאת על רקע התרחבות הפער במימון העצמי הנדרש. גדלי המשכנתאות הניתנות לזכאים לא שונו מאז אמצע 1989 אולם מאז עלו מחירי הדירות ראלית, בכ- 16%.
בשנת 1989 ירד חלקה של המשכנתא המינימלית לזכאים מתוך מחיר הדירה ל- 24% לעומת 28% ב-1988.
כאשר היקף המשכנתא נשאר נומינלית זהה ומחירי הדירות עלו נומינלית בכ- 35%, אזי חלקה של המשכנתא המינימלית במחיר הדירה נשחק לכ- 18% בלבד.
בקבוצת הסיוע עם משכנתא מקסימלית הגיע חלקה של המשכנתא במחיר הדירה ל- 48% בשנת 1989 (לעומת 55% ב 1988) ולכ- 36% במחצית 1990.
בשנת 1989 גם ירד השכר הריאלי לשכיר בכ- 1.4% וחלקה של הסובסידיה במשכנתא לזכאים ירד ל-4% (לעומת 8% ב-1988) בקבוצת הסיוע הנמוכה, ול- 29% (לעומת 38% ב 1988) בקבוצת הסיוע הגבוהה.

13. היקף העליה

בשנים 1985 עד 1988 הגיעו בממוצע שנתי כ- 11,500 עולים. בשנת 1989 הוכפלה העליה ל- 24,000 וזאת תוך גידול מתמיד וברור מהרבע השני של 1988.
ברבע הראשון של 1990 הגיע היקף העליה, בחישוב שנתי לכ- 80,000 נפש ועל פי דיווחי העיתונות מגיע היקף העליה הנוכחי **לבסיס שנתי של 150,000 נפש.** ישנן גם ציפיות לעליה בהיקף שנתי של **250,000** נפש בתקופה הקרובה, לתקופה של 4-5 שנים.
מאידך, אין לדעת אם ואיזה גורם בלתי צפוי יכול להפסיק את העליה ומה עשויה להיות ההשפעה של חוסר דיור ותעסוקה לאחר מיצוי שנת הקליטה הראשונה בארץ. אפשרי כי המדינה תהיה תחנת מעבר לחלק מן העולים, וזאת בהיקף לא ידוע.
עולים מקבלים מימון לשכר דירה חופשי המתקרב ל-300 $. שתי משפחות השוכרות דירה במימון ציבורי, המיועד לכך בלבד, בסכום המתקרב ל-600 $ לחודש גרמו לעיוותים בשוק השכירות ולאפליה

ברי צ'רניאבסקי שמאי מקרקעין, יועץ כלכלי, מוסמך במינהל עסקים
משעול מורן 16 ירושלים טל. 02-865820 ת.ד. 23712 ירושלים 91236

חמורה לעומת חסרי דיור אחרים הזכאים לשכירות מסובסדת ולחסרי דיור אחרים.
הצעתי להרחיב את הצע ההשכרה על ידי תימרוץ שוכרים - עולים וזוגות צעירים כאחד, לשכור חדרים בדירות המאוכלסות בצפיפות נמוכה. בהקשר זה ראוי לשקול "סבסוד" שכר הדירה לזוגות צעירים הגרים גם אצל הוריהם.

מספר העולים הרוכש דירות הינו מצומצם יחסית עקב ההעדפה לניצול שכר הדירה הניתן וכן כוח הקניה המצומצם יחסית של העולים.
ניתן לצפות שגם בעתיד חלק קטן יחסית של העולים ייכנס לשוק המכר.
כאמור, גם אין לדעת את היקף העולים שישארו בארץ.

14. קרקע

קרקע זמינה לבניה הינה במחסור. מינהל מקרקעי ישראל, ובעיקר תחת חסות שר הבינוי והשיכון החדש, ובהכוונתו, יפעל להגדלת הצע קרקעות המדינה.
הגדלת הצע הקרקע **הפרטית** הזמינה ניתנת לביצוע על ידי הפחתת מיסים על בעלי קרקע לתקופה קצרה אם הקרקע תיבנה.
הצע הקרקע הפרטית הזמינה לבנייה יגדל ע"י העלאת מיסים (מס רכוש) ובצורה הדרגתית העולה עם הזמן על בעלי קרקע זמינה שאינם בונים או מוכרים.
מחירי קרקע המדינה יקבעו מעתה בטבלאות לפי ישובים/אחרים ויעודכנו לפי מדד. קביעה זו פירושה קיצור משך הבירוקרטיה והפחתה ראלית במחיר הקרקע המוקצית.
קרקע זו תהיה בחלקה תחליף מתחרה לקרקע פרטית.להחלטה זו יכולה להיות השפעה ממתנת על מחירי הקרקע, במקומות מסוימים.

15. היזמות

יזמי בניה ואחרים רואים גידול בכדאיות הבניה למגורים ואולי אף יחכו להטבות נוספות בתוכניות הבניה הממלכתיות (אשר אינן ניסקרות כאן).
במצב זה תהיה העברת משאבים מבניה אחרת (מסחרית, משרדים וכו') לבניה למגורים.
אפשרי כי תהליך זה ישפר תשואות לבניה האחרת בטווח של מספר שנים לאור גידול היקף האוכלוסיה וצימצום אפשרי בבניה זו, בהווה.
הביקוש הגובר לבניה יגרום לעלית מחירי התשומות ולהפחתת הרווח הצפוי ליזם ולקבלן הראשי.
הנחה זו עשויה גם להתקשר להפחתת הציפיות הרבות לעלית מחירי הקרקע ואולי לתחשיב מחודש של ההשקעה תוך לקיחה בחשבון של מספר תסריטים אפשרים ואי התעלמות מהסיכון הכרוך בכל תסריט, לגופו של כל פרויקט, מיקומו ומרכיבו.

16. סיכום

צרכי דיור בהיקפים עצומים צפויים בשנים הקרובות וההצע הקיים לא מספקם. מאידך, אין להימנע משאלת הסיכון הכוללת - כוח קניה נמוך של אותם צרכי דיור, אפשרות להפסקת/הפחתת העליה ו/או גידול הירידה מתוך העליה, בעיית מימון הבנייה, ויבוא דירות, אשר יביאו להקטנת הציפיות לעליות הצפויות במחירי המקרקעין.

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: מר עמיקם אלון, המנהל הכללי

התאריך: 22.7.90

מאת: רחל הלוי נדר

תיק מס':

הנדון:

סימוכין:

עמיקם שלום רב,

עמדת העומס הרב
והעבודה המרובה – אובדה
לך אל קדיש החומר
המצוה.

תודה ולהת

רחל הלוי נדר

מדף 1010

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

כו' בתמוז תש"ן
19 ביולי 1990

המרכז למידע וניתוח כלכלי

(תפקידים, משאבים, גיבוי)

1. ר ק ע

לאחר מספר חודשי עבודה בתפקיד ולאחר שנוכחתי לדעת כי קיים פער אדיר בין תפקידי המרכז למידע מנקודת ראותי לפחות (גם בתנאי משק רגילים ועל אחת כמה וכמה בתקופת עליה) לבין המשאבים - פניתי למנהל הכללי וכן לסמנכ"ל, בבקשה לקיים בנושא פגישה משותפת משולשת.

למרות הסכמה מלאה בדבר הצורך בפגישה, אי אפשר היה להוציאה מן הכח אל הפועל - עקב השינויים (או הצפיה לשינויים כאלה) שחלו בממשלה ובמשרד, שהפכו את הצורך בדיון בנושא זה לשולי.

בתחילה לא חשבתי שמן הראוי להעלות את הנושא כבר בשלב זה, בשל העומס הרב ממילא המוטל על ההנהלה הבכירה. אולם במחשבה נוספת הגעתי למסקנה שמחובתי להציג, מוקדם ככל האפשר, את הבעיות הקיימות לדעתי וזאת לטובת עבודת המשרד ולטובת הטיפול בפתרון בעיות הדיור וענף הבניה.

2. תפקידי המרכז למידע וניתוח כלכלי (בהתחשב במבנה הארגוני הנוכחי של המשרד).

(א) ריכוז מידע, הן מגופים חיצוניים והן מתוך המשרד, שלו השלכה ישירה על ענף הבניה במובנו הרחב (צרכים, ביקושים, היצע, אינדיקטורים מובילים לניתוח וחיזוי; מחירים; גורמי יצור, תפוקה, פריון, ניתוח על בסיס ישובי ואזורי - יצירת תיק ישוב ועוד). יעד זה מורכב מ:

- ניתוח צרכי המידע.

- איתור המידע (באגפי המשרד ובמחוזות) ובגופים חיצוניים (ממ"י, משרדי ממשלה; קליטה, פנים, תמ"ס, אוצר, שירות התעסוקה, רשויות מקומיות, סוכנות).

- בחינת האופן שבו מרוכז החומר בארגונים השונים (אמצעים מגנטים, דוחות, לוחות, נתונים ידניים) לצורך קבלת החלטה בדבר השיטה היעילה ביותר לריכוזו במרכז למידע.

(ב) ניתוח כלכלי - חברתי של מאפיני הענף (תוך התרכזות בנושא העליה והקליטה), הסקת מסקנות והמלצה על מדיניות נאותה.

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

יעד זה כולל -

- הוצאת דוחות שוטפים על בסיס חודשי, רבע שנתי ושנתי בנושאים השונים לפי הצורך ולפי דרישת הנהלת המשרד, האגפים, המחוזות או גופים חיצוניים.

- הכנת נירות עמדה וביצוע בדיקות כלכליות בנושאים אלה. המלצה על האסטרטגיה הנדרשת למציאת פתרונות דיור (דירות וסיוע) לעולים ולותיקים לאור גלי העליה.

- הכנת חומר לפרסום לעתונות ולגופים אחרים (בתאום עם הדובר והנהלת המשרד).

- השתתפות בימי עיון, הדרכה והרצאות של ארגונים שונים, הקשורים לפעילות המתוארת לעיל (כולל השתתפות בפועל בהרצאות וכתיבת מאמרים ודוחות).

- המלצה על סקרים ומחקרים כלכליים שיבוצעו ע"י גופים חיצוניים ובכך יעשירו את המידע הקיים במשרד ויתרמו מכישוריהם.

(ג) מיחשוב המידע לסוגיו השונים והשתלבות בתוכנית-אב למיחשוב המשרד.

מטלה זו מורכבת מ -

- מיחשוב המידע המתקבל מגופים חיצוניים ושילובו עם מידע קיים ויצירת קבצי נתונים לשימוש המרכז למידע.

- פיתוח מודלים ונוסחאות סטטיסטיות ואקונומטריות, הנדרשות לצורך הניתוח הכלכלי.

- ניתוח התהליכים הקיימים כיום בטיפול המרכז למידע אך פועלים באופן מיושן ומשובש (כגון: הדיווח על התקדמות הבניה, הן ציבורית והן פרטית, שהופך להיות אחד הנושאים החשובים ביותר היום).

- השתלבות בתוכנית - אב של המשרד.

(ד) כל משימה שתוטל ע"י ההנהלה.

3. מ ש א ב י ם

המשאבים העומדים לרשות המרכז למידע וניתוח כלכלי מדהימים בדלותם לעומת הצרכים המינימלים הנדרשים. במיוחד בולטת עובדה זו לאור השינויים במשק בכלל ובענף הבניה בפרט המחייבים הערכות שונה לחלוטין.

(א) כח - אדם

במרכז למידע מועסקים כיום ששה עובדים (כשאני והמזכירה כלולים ביניהם) - ראה נספח 1.

ה צ ר כ י ם:

* כלכלן נוסף (במקום הקודם) הינו הכרחי כדי להבטיח רמת פעילות מינימלית שוטפת. (כמו כן קיים החשש שעזיבה אפשרית של הכלכלנית האחרת, תערער, מידית, את יכולת התפקוד של המרכז למידע).

עם זאת, אין לי צל של ספק, שאין בכוחה של תוספת זו לענות על הדרוש לביצוע המשימות שצויינו לעיל - בודאי לא בתקופה הנוכחית, בה יש צורך בתשובות מידיות.

* עובד נוסף לעזרה ובקרה על מערכת התקדמות הבניה, ההופכת כעת להיות אחת החשובות במשרד (הן מבחינת היקפי הבניה והן מבחינת הבקרה על זכאות לתמריצי יעול וצמצום משך הבניה).

הכוונה למערכת רחבה הרבה יותר מזו הקיימת כיום, המארגנת ומרכזת במקום אחד את כל המידע, החל משלב התכנון (ואולי אפילו ריכוז המידע על קרקעות), דרך הקצאת קרקע לחברות וקבלנים ועד לשלב בו נמצאת הבניה, כולל סיום ואכלוס הדירה.

* מאחר ולהערכתי, לא ניתן יהיה לגייס בקלות צוות רציני של כלכלנים ואנשי מקצוע מנוסים ומעודכנים למשרד ממשלתי, יש צורך בתגבור מבחוץ (וזאת בנוסף לנסיון לבנות צוות מתאים גם בתוך המרכז למידע) - כמפורט להלן.

(ב) תקציב לפעילויות שונות של המרכז למידע

* כיום אין למרכז למידע תקציב (א. לא ביקשו; ב. אם היו מבקשים לא בטוח שהיו מקבלים). התקציב שכן קיים, מיועד רובו ככולו לתמיכה בסקרים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (מדד תשומות בניה; הבניה בישראל, סקר דירות ריקות וכד').

מכאן, שפרט למידע הנ"ל המתקבל מהלמ"ס אין כל תקציב שיאפשר למרכז למידע להחליט על קבלת מידע שוטף מגופים אחרים, מידע שלאחרונה חשוב ביותר, כגון נתונים שוטפים על עליה, קליטה, תעסוקה, קרקעות וכו'.

* תקציב לרכישת שירותי יעוץ מקצועיים חיצוניים למשרד שהינו חיוני מהבחינות הבאות:

- השלמת החסר הקיים בכח אדם מקצועי (החסר ימשך גם עם התגבור המבוקש, המפורט לעיל).

- המהירות בה יש צורך במתן תשובות נוכח השינויים המתרחשים במשק.

- האפשרות להנות ממומחיות ספציפית מצד אחד ומגוונת מצד שני של אנשי המקצוע הטובים ביותר בתחומם (כגון: יעוץ בעניני מסוי על הקרקע, על דירות ועל השקעות שונות; יעוץ בנושאי מימון, בורסה, התנהגות שוק ההון וכד').

- לחוקרים ויועצים מעין אלה נסיון וידע בתחומים ספיציפים, ששום כח אדם במשרד ממשלתי לא יוכל להתחרות בהם (בשל הספציפיקציה והרב - גוניות).

לסיכום: לשם השגת המטרות שצויינו לעיל יש צורך בהפנית תקציב ספציפי למרכז למידע ובהגדרת התהליך שבו ניתן יהיה להפעילו במהירות וכל זאת בלי לפגוע בכללי ניהול תקין.

(ג) שירותי מחשב

כמות ורמת שירותי המחשב, הניתנים כיום למרכז למידע, יתכן והתאימו ליחידה בפעילותה בשנים קודמות. לדרישות המשרד והמשק כיום אין הם מתאימים כלל. להלן פירוט מספר דוגמאות:

* מערכת התקדמות הבניה - מערכת ממוחשבת בת 25 שנה, שלא ניתן לבצע בה כל שינוי, כך שאינה עונה על הצרכים. יש לזכור שזוהי המערכת "שממנה חיים" אגפים שונים והנהלת המשרד.

הדוחות המופקים ממנה כבדים וכמעט אינם ניתנים לקריאה כך שאינם מתאימים לשרת את הדרג הניהולי. ישנו אומנם קובץ SAS ממנו ניתן להפיק שאילתות אך גם בו יש צורך בביצוע שינויים דחופים.

במסגרת תוכנית האב למיחשוב המשרד אכן אמורים לטפל גם במערכת זו, אך לוח הזמנים לכך מאוחר מדי.

(אני מנסה לבנות כיום מסגרת חירום למעקב אחר התקדמות התכנון, הקצאת הקרקע לקבלנים והתקדמות הבניה אך מטבע הדברים מערכת זו תהיה לוקה בחסר).

* ניתוח התהליכים במערכת הפעלת הבניה במתכונת הרחבה - הפרטית והציבורית, המרוכזת כיום בידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (כשהנתונים על בניה ציבורית נמסרים ע"י המשרד בדרכים לא אחידות - לבניה עירונית ולבניה כפרית - ובחלקן לקויות).

* סקר מחירים ושכ"ד מבוקשים (עפ"י מודעות בעתון).

סקר זה היה בטיפולי הבלעדי עוד באגף אכלוס והועבר עמי למרכז למידע וניתוח כלכלי. מאז ההעברה חלים שיבושים רבים בהפעלת הסקר; אין מתוקנים בו ליקויים באופן מהיר ואין אפשרות לפתחו (ויש מה לפתח) מחוסר איש מחשבים מתאים.

* מחשוב מאגר המידע שבחוברת החודשית המופקת ע"י המרכז למידע. הנתונים מתקבלים ידנית ואינם ממוחשבים כיום. אני בודקת אפשרות ביצוע הנושא ע"י חברה חיצונית.

* מנתח מערכות, שיהיה רפרנט קבוע של המרכז למידע ויושיט עזרה בבנית מאגר המידע החיצוני והפנימי (כמפורט לעיל) והשילוב ביניהם, בשיטות ובאמצעים מודרנים.

כיום לא ניתן למרכז למידע שירות כזה.

4. ג י ב ו י

לא אדייק אם אציין שלא הכרתי את הבעיות, שצויינו לעיל או לפחות את חלקן, לפי שקבלתי עלי את התפקיד. התלבטתי קשות האם מצב התפקוד של המרכז למידע נבע מסיבות פרסונליות או מבניות. אני אומנם מאמינה ביכולתם של אנשים "לעשות" את התפקיד אולם אין לי ספק שמדובר כאן גם ובעיקר בבעיות מבניות (דהיינו, המבנה הארגוני ותפקידו של כל אגף לעומת מרכז למידע וניתוח כלכלי ומערכת קשרים ביניהם).

מכאן שללא גיבוי רציני ומתאים מצד ההנהלה הבכירה גם השיפורים בתחומים שצויינו לעיל לא יספיקו.

הגיבוי מתבטא בשני תחומים עיקריים:

(א) אבטחת גישה לקבלת המידע הקיים במשרד, לסוגיו השונים, או באמצעות חומר שיתקבל (עפ"י דרישה) מהאגפים/המחוזות, שיוכן על - ידם ויועבר למרכז למידע ו/או באמצעות מתן גישה ישירה לקבצים השונים במשרד, כדי שניתן יהיה להפיק שאילתות באופן ישיר.

(ב) עדכון המרכז למידע במתרחש ובמתוכנן במשרד או ע"י שיתוף בישיבות ו/או ע"י העברת פרטוקולים ודוחות, המתקבלים מהאגפים והמחוזות או בכל דרך אחרת שתימצא טובה ויעילה.

התפוקה שתתקבל הינה מאגר מידע, נירות עמדה ותהליכי עבודה משופרים יותר לטובת כל הנוגעים בדבר.

רשמה: רחל הולנדר

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

כט'	בתמוז	תש"ן
22	ביולי	1990

אל: מר עמיקם אורן - המנהל הכללי

מאת: גב' רחל הולנדר - מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי

שלום רב,

הנדון: הפתרונות הנדרשים לעידוד התחלות בניה

חברת מודלים כלכליים מסיימת כעת עבודת מחקר מקיפה בנושא השפעת העליה על תחומי משק שונים. העבודה מבוצעת עבור אגף תקציבים במשרד האוצר.

הפרק בעבודה העוסק בדיור מתיחס לארבעה אספקטים עיקריים:

(א) חיוניות הפשרת הקרקע.

(ב) הזמנת דירות מקבלנים (דהיינו, אמצעים לעידוד קבלנים פרטיים - להבדיל מבניה במסגרת הפרוגרמה - לבנות למגורים).

(ג) יבוא בתים.

(ד) כושר היצור של הענף (הפנית משאבים וגורמי ייצור מבניה שלא למגורים - כגון: קניונים, מוסדות ציבור, גני ילדים וכו', למעט תעשיה - לבניה למגורים).

לדעתי, כדאי מאוד לשמוע את הצעותיו (שבחלקן הגדול מקובל עלי) ובהקדם, כי יתכן ובכוחן להניע את הפעילות בענף הבניה ולהגדיל את היצע הדירות במשק וזוהי הבעיה העיקרית שלנו כיום (מספיקה שעת פגישה אחת עמו).

אם הצעתי נראית לך אשמח לטפל בארגון הפגישה.

אודה על חוות דעתך.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

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

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

כט'	בתמוז	תש"ן
22	ביולי	1990

אל: מר עמיקם אורן - המנהל הכללי

מאת: גב' רחל הולנדר - מנהלת המרכז למידע וניתוח כלכלי

שלום רב,

הנדון: הפתרונות הנדרשים לעידוד התחלות בניה

חברת מודלים כלכליים מסיימת כעת עבודת מחקר מקיפה בנושא השפעת העליה על תחומי משק שונים. העבודה מבוצעת עבור אגף תקציבים במשרד האוצר.

הפרק בעבודה העוסק בדיור מתיחס לארבעה אספקטים עיקריים:

(א) חיוניות הפשרת הקרקע.

(ב) הזמנת דירות מקבלנים (דהיינו, אמצעים לעידוד קבלנים פרטיים - להבדיל מבניה במסגרת הפרוגרמה - לבנות למגורים).

(ג) יבוא בתים.

(ד) כושר היצור של הענף (הפנית משאבים וגורמי ייצור מבניה שלא למגורים - כגון: קניונים, מוסדות ציבור, גני ילדים וכו', למעט תעשיה - לבניה למגורים).

לדעתי, כדאי מאוד לשמוע את הצעותיו (שבחלקן הגדול מקובל עלי) ובהקדם, כי יתכן ובכוחן להניע את הפעילות בענף הבניה ולהגדיל את היצע הדירות במשק וזוהי הבעיה העיקרית שלנו כיום (מספיקה שעת פגישה אחת עמו).

אם הצעתי נראית לך אשמח לטפל בארגון הפגישה.

אודה על חוות דעתך.

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

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

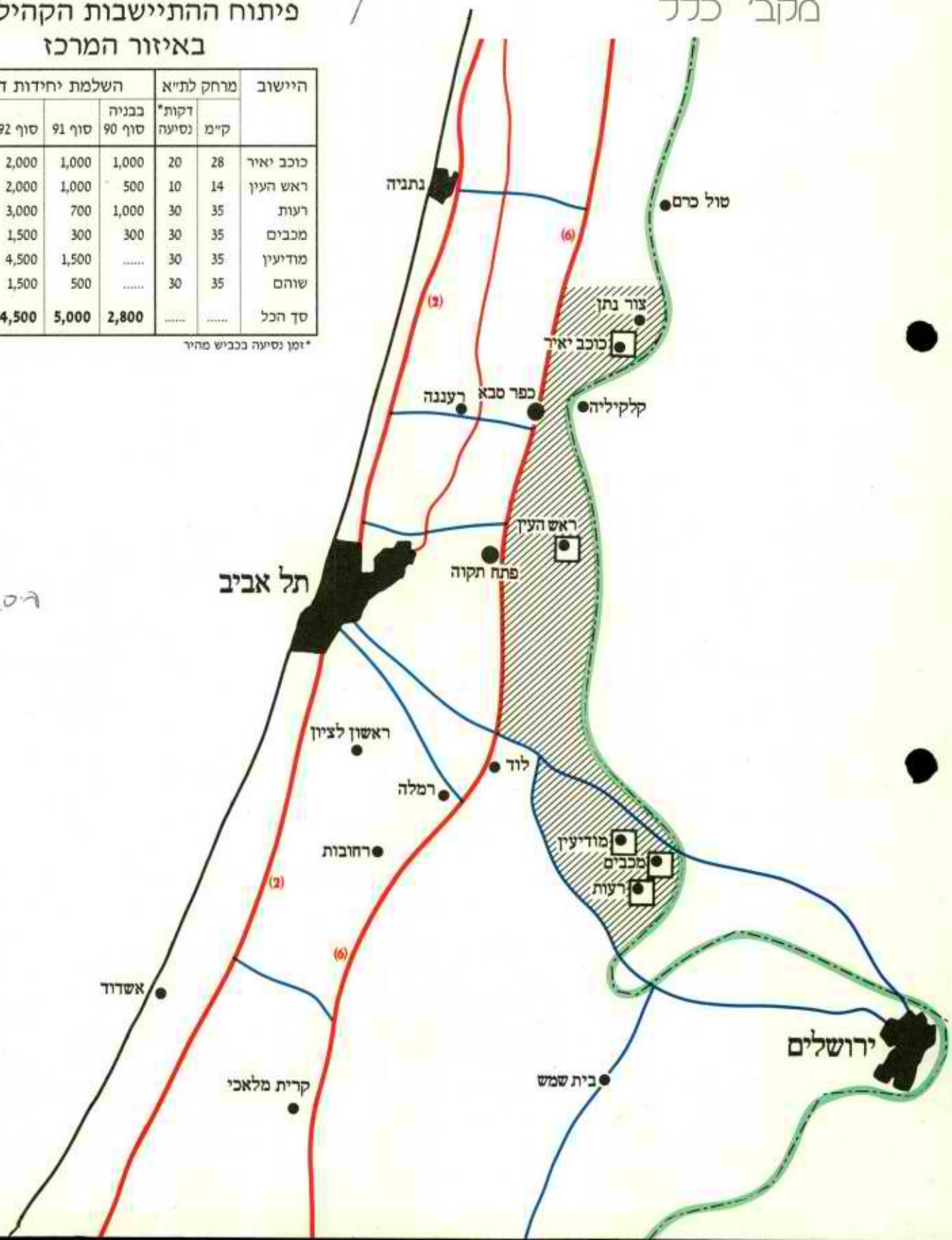
מודלים כלכליים בע"מ
מקב' כלל

דיור 2000

פיתוח ההתיישבות הקהילתית באיזור המרכז

היישוב	מרחק לת"א		השלמת יחידות דיור			
	ק"מ	דקות* נסיעה	בבניה סוף 90	סוף 91	סוף 92	מצטבר סוף 92
כוכב יאיר	28	20	1,000	1,000	2,000	4,000
ראש העין	14	10	500	1,000	2,000	3,500
רעות	35	30	1,000	700	3,000	4,700
מכבים	35	30	300	300	1,500	2,100
מודיעין	35	30	.....	1,500	4,500	6,000
שוהם	35	30	.....	500	1,500	2,000
סך הכל	.....	.....	**2,800**	**5,000**	**14,500**	**22,300**

*זמן נסיעה בכביש מהיר



The International Division
Ministry of Finance

Investment Authority

Department of
International Affairs

Department of
Economic Information

Economic Warfare Authority

האגף הבינלאומי
משרד האוצר

רשות ההשקעות

קשרים בינלאומיים

הסברה כלכלית

הרשות ללוחמה כלכלית

16 ביולי 1990

אל: הנציגים הכלכליים בחו"ל

הנדון: **דף מידע מס' 8: תחום הביטוח - אירופה 1992**

מצ"ב סקירה עדכנית על תחום שוק הביטוח באירופה לקראת האחדת השוק האירופי.

ב ב ר כ ה,

ד"ר אורי אולמן
מרכז "אירופה 1992"

העתק:
ד"ר דוד נוה, מ"מ הממונה על האגף הבינלאומי

4899

ת"ד 883, ירושלים 91008, טל. 522205, 705290 (02), פקסימיליה: 537207 (02)
P.O.Box 883, Jerusalem 91008, Israel. Tel. (02) 705290, 522205, Fax: 972-2-537207

The International Division
Ministry of Finance

Investment Authority
Department of International Affairs
Department of Economic Information
Economic Warfare Authority

האגף הבינלאומי
משרד האוצר

רשות ההשקעות
קשרים בינלאומיים
הסברה כלכלית
הרשות ללוחמה כלכלית

10.7.90

אירופה 1992-תחום הביטוח

I. מאפייני שוק הביטוח האירופי:

א. כללית

1. לאוכלוסיה של 320 מיליון נפש יש 4600 חברות ביטוח (בהשוואה לאוכלוסית יפן, המונה 122 מליון נפש ורק 54 חברות ביטוח). פרגמנטציה זו הביאה לאחרונה לגידול במספר הבריתות בין חברות ביטוח.

2. החוצאות לגולגולת על מוצרי ביטוח הן 1\3 מהחוצאות בשוק האמריקאי. מכאן שפוטנציאל הגידול הוא רב.

3. חל שינוי בסיסי בהתפלגות הגילים של האוכלוסיה האירופית. הדור שלאחר מלחמת העולם השניה עומד בפני פרישה לגמלאות. יש השפעה על הרגלי קניה של צורות חסכון, כולל ביטוח חיים. האירופים כיום בעלי הכנסה גבוהה יותר, ולכן יש להם רכוש רב יותר (בתים ומכוניות).

4. שוק הביטוח האירופי מגוון מאוד. שוק זה כולל את שוק הביטוח השלישי בגודלו בעולם (מערב גרמניה) ואת הארבעים ושנים (יוון). רמות ההתפתחות השונות בין המדינות החברות מביאות למדיניות ביטוח שונה במדינות. ניתן לחלק את המדינות ל-3 קבוצות בהתאם למדיניות הביטוח:

   א. מדינות ללא מגבלות - בריטניה, הולנד, בלגיה (מספר מגבלות מועט ורק בביטוח חיים).

   ב. מדינות המתירות לצרכנים מקומיים לקבל שרותים ממבטחים זרים אך אינן מתירות לברוקרים ולסוכנים מקומיים לבצע עסקים מעבר לגבולות. - דנמרק, מערב גרמניה ולוקסמבורג.

   ג. מדינות בהן רק לחברות מורשות הממוקמות בהן מותר להציע שרותי ביטוח - איטליה, אירלנד, יוון, צרפת, פורטוגל וספרד.

5. פרמיות הביטוח במערב אירופה גדלו בשיעור יותר מהיר מהתמ"ג בעשור האחרון. בצפון אירופה ביטוח החיים גדל פי 2 או 3 מהתמ"ג. המגמות הכלכליות והדמוגרפיות מבטיחות עתיד ורוד לענף הביטוח.

6. חברות הביטוח הופכות למשקיעים הגדולים ביותר. גדולה השפעתן על השווקים הפיננסיים ועל המשקים של המדינות. למשל בבריטניה, חברות הביטוח בעלות נכסים בסדר גודל של 475 מליארד דולר.

ת"ד 883, ירושלים 91008, טל. 522205, 705290 (02), פקסימיליה: 537207 (02)
P.O.Box 883, Jerusalem 91008, Israel. Tel. (02) 705290, 522205, Fax: 972-2-537207

ב. המטרות בשוק הביטוח לקראת 1992

3 יעדים חציב מר בריטאן (Brittan) בשוק הביטוח לקראת 1992.

1. הקמת שוק אחיד בביטוח.

2. שמירת סטנדרטים זהירים והגנה על הצרכן. יש לכך חשיבות רבה בעיקר בשוק אחיד תחרותי מכיון שמשמעותו היא סיכונים גדולים יותר.

3. השגת גמישות ותחרות גבוהים ככל האפשר. הצרכן רשאי לקבל מגוון בחירה רחב יותר בין מוצרי הביטוח.

ג. המכשולים המאיטים את התפתחות השוק האחיד:

1. מדיניות המיסוי של המדיניות החברות: מספר מדינות מטילות מס על פוליסות ביטוח . בצרפת למשל הממשלה עדיין גובה 35% מס מכל פוליסת רכב. תחום בעייתי ביותר הוא התייחסות למיסוי חברות הביטוח עצמן. בעיקר השאלה כמה יכולות חברות הביטוח להפריש לרזרבות וכיצד יוטל מיסוי על רווחי השקעות.

2. ריבוי מטבעות: מגוון המטבעות אינו מסייע לצמיחת ביטוח החיים.

3. מאפייני התנהגות שונים של הצרכנים במדינות השונות. המכשול העיקרי הוא ההבדלים הקיימים בין המדינות השונות בסוגי הביטוח שאנשים מעדיפים וכן בהרגלי המכירה. במדינות "הצפון" של הקהיליה האירופית קונים את כל סוגי הביטוח בהשוואה למדינות "הדרום".גם המוצרים המועדפים ע"י הצרכנים שונים בגלל התרבויות השונות והצרכים השונים.

II. שוק ביטוח המשנה:

א. שוק ביטוח המשנה הוא שוק חופשי מאז קבלת דירקטיבת המשנה ב-1964. הדירקטיבה שהתקבלה ב-25.2.64 ביטלה את המכשולים שהיו קיימים להקמת חברות ביטוח ולמתן שירותים בתחום ביטוח המשנה. מגבלות אלו היו מלכתחילה מועטות ולמעשה הדירקטיבה נתנה תוקף למצב קיים.

חופש ההקמה לא הביא להרבה חידושים מכיוון שתקנות הביטוח במרבית המדינות היו יותר מפורטות מאשר בשירותים פיננסיים אחרים. בכל המדינות, למשל, יש חוקים המכתיבים או משפיעים על כמה רזרבות ביטוח נדרש לשמור.

ב. השפעת התהליכים הקשורים ל-1992 על שוק זה: כללית, ברור ששוק ביטוח המשנה יושפע בעקיפין מהתהליכים העוברים עונה על הקהיליה האירופית. בשוקי ביטוח המשנה מתרחשים תמיד שינויים מבניים בתגובה לשינויים בכלכלת המדינות ובתגובה לשינויים

סביבתיים (שינויים בטכנולוגיה, מיזוגים).

ספציפית, יושפע שוק זה בתחום היכולת, המחיר והרווחים.

1. התחליכים יביאו להקטנה מסויימת בנפח העסקים.

2. תיתכן התפתחות מגמה של הקמת בריתות או מיזוגים בין חברות ביטוח משנה קטנות להגנה על מעמדן בשוק (זהו שוק שבו יש נטיה לגידול בדומיננטיות החברות הגדולות).

3. התחרות תגדל ויושם דגש רב יותר על התנאים לטווח רחב של שרותים וסיוע לשוק הישיר.

III. תחום הביטוח האלמנטרי:

ביוני 1988 התצעה דירקטיבת התיאום בתחום הביטוח האלמנטרי שתכנס לתוקף בקיץ 1990. הדירקטיבה מאפשרת שני חוקי משחק שונים בהתאם **לסוג העסקים וגודל המבוטח.**

1. סיכונים תעשייתיים גדולים- ההנחה היא שאין המבוטח זקוק להגנה מיוחדת והפיקוח לכן נשאר בידי מדינת האם (של חברת הביטוח). הדירקטיבה מאפשרת מתן שירותי ביטוח לסיכונים גדולים.

2. סיכונים פרטיים - קוים אישיים (mass risks) - שמירת הזחוקים והתקנות של המדינה בה ניתן השירות - מדינת היעד (בו נמצא המבוטח).

משמעות:

1. דירקטיבה זו מהווה פריצת דרך, ועד כה היא ההישג היחיד החשוב ביותר בתהליך הליברליזציה של שוק הביטוח. היא תאפשר לפירמות להתחרות ברחבי אירופה ולבטח מפני אש, גניבות וסיכונים אחרים לרכוש של חברות גדולות.

2. הדירקטיבה הקימה שוק אחד כל קהילתי עבור חלק חשוב מאד של שוק הביטוח האלמנטרי.

3. הדירקטיבה עשויה לפתוח "שוק אמצעי" של חברות אירופאיות גדולות מספיק כדי לסחור באירופה אך קטנות מדי בכדי להתחרות בחברה גדולה כ-Lloyds.

4. תוצאה מעשית אחת היא שעסקים תעשייתיים ומסחריים בעלי סיכון שהתחלק ברחבי הקהיליה יוכלו מעתה לבטח אותם בחוזה יחיד.

5. הערכה לעתיד: שוק זה ישתנה באופן משמעותי אך בצורה הדרגתית.

IV. שוק ביטוח החיים:

א. מאפיינים:

1. יש פער בהוצאות ביטוח חיים לנפש בקהילה. בעוד שבאנגליה הוצאו 479.3 לנפש ב-1986 ובמערב גרמניה -414.5 $ לנפש , הרי באיטליה הוצאו רק 46 $ לנפש ובספרד 28$ לנפש.

2. בתחום זה יש אתגר רציני, בשנים האחרונות חל בו גידול רב, אפילו יותר מאשר בביטוח רכב.

3. בכל רחבי הקהילה יש גידול יחסי של האוכלוסיה המזדקנת ביחס לכלל האוכלוסיה, ובודאי תהיה לכך השפעה על תכניות הפנסיה של המדינות.

4. יש פער רב בהתפתחות השווקים. פער זה משפיע על מדיניות המדינות; בעוד שבבריטניה,למשל, יש לאקטואר מרחב חופש גבוה והוא יכול להכתיב מדיניות השקעה, במדינות אחרות אין לאקטואר חופש רב.

5. שלא כביטוחים אחרים , ביטוח חיים דורש רמה גבוהה של קשר ישיר ואולי אף אישי. מתחייבת אסטרטגית שיווק חזקה.

6. ב-1979 התקבלה דירקטיבת ביטוח החיים הראשונה - דירקטיבת ההקמה ומאז ההחלטה הינה במהותה עסקית. יש משיכה למדינות בהן קיימת מערכת מתווכים עצמאית ומוצרים פיננסיים מתוחכמים (אנגליה, אירלנד, הולנד). במדינות אחרות יש מערכת הגנה מגוונת המקטינה את פוטנציאל הכניסה.

ב. דירקטיבת ביטוח החיים השניה:

מקווים שדירקטיבה זו תאושר במשך 1990. הכוונה היא להגיע לחופש מוחלט באספקת שירותים עבור מבוטחים היוזמים בעצמם ומחפשים פוליסת ביטוח מחברת ביטוח שהוקמה במדינה חברה אחרת . ההגיון הוא שצרכנים היוזמים בעצמם מוכיחים **שאינם זקוקים להגנה מיוחדת מהרשות המקומית שלהם**. אחד הנושאים הקשים הוא תפקיד הברוקרים. הנציבות טוענת שהיוזמה האישית כוללת גם פניה לברוקרים, אם במדינתם ואם במדינה אחרת, בתנאי הגנה הכוללים הצהרה חתומה שהם פועלים ביוזמתם העצמית. יש מדינות שמתנגדות לכך, יתכן שהמדינות המתנגדות ישנו עמדותיהם כאשר יובטחו העצמאות והמקצועיות של הברוקרים.

עקרון ההדדיות: ההערכה היא שמושג ההדדיות לגבי מדינות שלישיות יקבל את אותה משמעות כבדרקטיבת הבנקאות השניה. משמע, אינטרפרטציה גמישה יותר מאשר בהצעה המקורית (עקרון ה-national treatment או ה-comparable treatment).

הדירקטיבה הורחבה מתחום ביטוח חיים אינדיבידואלי בלבד למגוון רחב של הסדרים קבוצתיים המוצעים ע"י חברות הביטוח (פרט לתחום הפנסיות המחויבות לפי חוקי הביטוח הלאומי).

<u>המשמעות:</u>

1. מבטחים פרטיים יוכלו להשוות תוכניות ביטוח חיים שונות ולנצל את פערי המחירים.
2. חברות הביטוח יוכלו להציע את שירותיהן בכל רחבי הקהילה ללא הקמת סניף או חברת בת.
3. מדינות שלישיות אשר שוק ביטוח החיים שלהן פתוח יוכלו להינות בתנאים מסויימים משוק ביטוח החיים האירופי המאוחד.

<u>V. הנעשה בשטח:</u>

<u>א. חברות אירופיות</u>

התחרות בשוקי הביטוח היא קשה מאוד. אפילו חברות בעלות שליטה בשוק מקומי חשות צורך להתרחב לחו"ל כדי לשמור על השפעתן בבית. למשל Sun Alliance חברת הביטוח הבריטית פועלת באירופה כדי לשמור על מעמדה בבריטניה.

חברות הביטוח האירופיות (רשימת הגדולות-ראה נספח) עומדות בפני אתגרים רבים בגלל התחרות הרבה הן צריכות להתייעל. כמו כן בגלל קיומו של צרכן מתוחכם יותר מאשר בעבר הן צריכות להציע מוצרים מתוחכמים ומגוונים יותר.

חברות הביטוח עומדות בפני מספר החלטות בבואן להחליט על פעילותן האירופית:

1. היעד הגיאוגרפי לפעילותן: לאן לפנות? המדינות שאליהן מופנים עיקר המאמצים הן ספרד ואיטליה. מדינות אלה הן היעד של כל חברות הביטוח. פורטוגל ויוון הן מוקד משיכה של הרבה חברות ביטוח. בריטניה וצרפת אטרקטיביות מאד,בעיקר בגלל אופי שוקי הביטוח ואופי הצרכנים. שוקי הביטוח בריטניה ובצרפת מפותחים מאד והצרכנים ידועים כבעלי ידע במוצרי חסכון וביטוח חיים. לעומת מדינות אלו, הרי גרמניה והולנד הן מדינות קשות לחדירה.

2. דפוסי החדירה לשוק המדינה הזרה: חמש דרכים עומדות בפני חברות הביטוח :

א. רכישת חברת ביטוח מקומית:למעשה כל חברות הביטוח הזרות מעוניינות ומנסות לרכוש חברות בריטיות כדי לחדור לשוק מפותח זה. למשל החברה הגרמנית Allianz קנתה את Cornhill הבריטית השתלטה על חברת Ras האטלקית ורכשה 51% ממניות Ercos בספרד. החברה האיטלקית Generali רכשה את North Star הבריטית וקנתה זכויות מיעוט בחברה הצרפתית-Compagnie du Midi. החברה הבריטית Prudential רכשה חברות ביטוח בארה"ב , באירלנד ובבלגיה,וחדרה לשוק ביטוח החיים באיטליה.

ב. הליכה בלעדית:זהו מהלך טקטי שבמקרה הטוב נראה כמביא עסקים בטווח הארוך ובמקרה הגרוע בלתי רווחי. אחד הקשיים העיקריים באסטרטגיה זו הוא הזמן המושקע באימון צוות מכירות מקומי והתחרות עם חברות מקומיות מבוססות.

חברת ביטוח הנוקטת באסטרטגיה זו היא החברה הבריטית Sun Alliance הפועלת בכל 12 המדינות החברות . חברה אחרת שהצליחה לחדור לשוק ביטוח החיים היווני (12% מהשוק) היא Nationale Nederland, המשתמשת גם כן באסטרטגיה זו.

ג. שיתוף פעולה עם חברות ביטוח מקומית. שיתוף פעולה זה נעשה או ע"י הקמת חברות משותפות או ע"י הסכם שיווק. אסטרטגיה זו מבטיחה רווחים מהירים משותפים. חברת Sai האטלקית הגיעה להסכם כזה עם חברת Gan הצרפתית.

ד. קשרי שיתוף הפעולה עם קמעונאים לא פיננסיים - קשה מאד לקיים קשרים אלה. Prudential ניסתה לשתף פעולה עם חברת Benetton אך האחרונה משכה ידה משיתוף פעולה זה. במקום זאת Prudential החליטה לשתף פעולה בביטוח חיים עם חברת L'Abeille השייכת לחברה הצרפתית Groupe Victoire.

ה. שיתוף פעולה עם בנקים - גישת ה- Bancassuraance או ה-Allfinanz: חברות הביטוח מתקשרות עם בנקים לשם ניצול היתרונות שהבנקים מציעים ובמקביל נותנות חברות הביטוח את רשתות השיווק המפותחות שלהן. למשל , חברת הביטוח הגרמנית Allianz התקשרה עם הבנק הגרמני Dresdner Bank, ושיתוף הפעולה ביניהם מתבטא בהצעות פוליסות של אליאנס באמצעות סניפי בנק דרזנר. מאידך גיסא, סוכני המכירות של אליאנס,(כ-20,000) מסייעים בשיווק מוצרי הבנק.

חברת ביטוח גרמנית זו הקימה Joint Venture עם הבנק הספרדי Banco Popular למכירת פוליסות חיים באמצעות 1,600 סניפי הבנק. באנגליה חברת הביטוח Abbey Life נמצאת מדצמבר 1988 , בקשר עסקי עם בנק Lloyds. חברת הביטוח המורכבת Commercial Union השלישית בגודלה בבריטניה, הקימה חברת ביטוח משותפת עם ה-Midland Bank ואת החברה המשותפת Scotish Equitable עם הבנק הסקוטי Royal Bank of Scotland.

ב. השלכות על חברות זרות

מספר חברות ביטוח עדין נשאות את עיניהן לשוק האמריקאי שבו ההכנסות מפרמיות ב-1987 היו ב-65% יותר מאשר באירופה.

אין הסתברות לתנועה זו-סטרית.חברות הביטוח האמריקאיות נמצאות בלחץ בעלי המניות לשפר את ה-return on capital אין הן מוכנות לסכן עצמן באירופה.גם חברות יפניות נמנעות מהשקעה באירופה ומעדיפות לנקוט באסטרטגיה בטוחה יותר. Sumitomo ויתרה על קשרים עסקיים עם Mapfre הספרדית ועם Gerling Kanzern המערב גרמנית. Marine & Yasuda Fire גם היתה בעלת קשרים עם Mapfre ו-Gan בצרפת.

ד"ר אורי אולמן

נספח מס' 1

10 קבוצות הביטוח הגדולות ביותר באירופה (1986) במיליוני ECU				
שם הקבוצה	מדינה	חיים	אלמנטרי	סה"כ
Allianz	מערב גרמניה	2991	6272	9263
Generali	איטליה	1646	3745	5391
Nationale Nederlanden	הולנד	2706	2359	5065
Royal	בריטניה	518	4267	4785
Prudential	"	3091	1202	4293
UAP	צרפת	2093	2090	4183
Commercial Union	בריטניה	788	2809	3597
Sun Alliance	"	725	2742	3467
General Accident	"	243	3004	3247
GRE	"	611	2089	2700

10 חברות ביטוח המשנה האירופאיות הגדולות ביותר (1986)			
שם החברה	מדינה	הכנסה (מיליוני ECU)	דרוג עולמי
Munich RE	מערב-גרמניה	4387	1
Swiss RE	שוויץ	3391	2
M & G	בריטניה	1093	5
Skandia	שוודיה	962	6
Cologne RE	מערב-גרמניה	772	9
Hannover RE	" "	578	12
Gerling Konzern	" "	549	13
Frankona	" "	497	15
Scor	צרפת	471	17
Generali	איטליה	432	21

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

כג'	בתמוז	תש"ן
16	ביולי	1990

אל: חברי המינהלת לבניה מהירה

שלום רב,

הנדון: בדיקת יכולת כלכלית ואמינות של חברות בחו"ל המספקות בתים מוכנים

מצו"ב הצעתה של חברת המתמחה בחקירת יכולת כלכלית ואמינות של חברות בחו"ל. הבדיקה מתבצעת באמצעות המרכז בארץ וחברות - בת הפזורות בארצות רבות.

נראה לי שחיוני להעזר בשירותי חברה מעין זהו, לפני התקשרות הממשלה עם הספקים.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: מר אריאל שרון - שר הבינוי והשיכון
הרב א. רביץ - סגן שר הבינוי והשיכון
מר עמיקם אורן - המנהל הכללי

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

International Consultants on Targeted Security - Ltd.

-סודי-

17.7.90
B/0498

לכבוד
הגבי רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע
משרד הבינוי והשיכון
י ר ו ש ל י ם

גברת נכבדה,

הנדון: שירותי יעוץ וחקירות כלכליות

חברתינו עוסקת מזה שנים אחדות בסוגים רבים של חקירות כלכליות, וזאת באמצעות חברה הפועלת בישראל וחברות בנות רבות ברוב ארצות אירופה, וכן בצפון אמריקה ובמזרח הרחוק.

מצאנו לנכון לתאר בפניך מקצת מסוגי החקירות והבדיקות הכלכליות המבוצעות על ידנו והעשויות להיות לך לעזר, כך אנו מקווים.

1. השגת אינדיקציות על אודות יכולת כלכלית ועל אודות אמינות של יחידים או תאגידים

לעיתים התקשרות עסקים מהותית בין משרדכם לבין גופים אחרים כרוכה בקיום ספקות באשר ליכולת הכלכלית של אותו גוף עסקי.

אנו מניחים כי הגוף העסקי הפונה אליכם מצרף לפניתו מסמכים ונתונים המעידים על עסוקו ועל יכולתו הכלכלית. מסמכים ונתונים אלה נתנים לבדיקה ואמות ברמות אחדות. קרוב לודאי שמשרדכם אכן מבצע מספר בדיקות בקשר לכן. אולם מנסיוננו עולה, כי בדיקות מעין אלה, הגם שהן נעשית ע"י אנשי מקצוע, הנן חסרות באשר ליכולתן להגיע לפרטי מידע, שלא נמסרו ע"י הנבדק, באשר לאפשרות אמות בשטח של מידע קיים, באשר לאינדיקציות לגבי בקיעים באמינות האישית של מנהלי הגוף ועובדיו הבכירים ועוד.

חברתנו צברה נסיון רב בבצוע עבודות מעין אלה, בהן משולבות על ידנו עבודת מטה כלכלית ועבודת שטח מגוונת.

Israel: Samara House, P.O.B. 2039, Herzlia 46120, Tel. 52- 571101, Fax. 52- 573738
בית סמרה, ת.ד. 2039 הרצליה 46120, טל. 052-571101, פקס. 052-573738

2. סיוע בקבלת החלטות נבונות לקראת פרסום מכרז

גופים ציבוריים רבים נוהגים לקחת במכלול שיקוליהם בעת בחירת גוף לביצוע התקשרות גם אלמנטים נוספים למחיר, וחשובים לא פחות - יכולת פיננסית של המועמדים, יכולתם לספק ערבות בנקאית אם זו נדרשת, ביצועיו בעבר, אמינותם האישית של מנהליו, וכו'.

במקרה כזה נוהג הגוף הציבורי לפנות לציבור בשני שלבים.

בשלב הראשון, המוגדר כ"הזמנה להגיש הצעות להשתתף במכרז", מבקש הגוף הציבורי יזמים או קבלנים רלוונטיים לספק מידע על עצמם במגמה לשתפם במכרז.

בשלב השני פונה הגוף הציבורי לאחדים מתוך היזמים שפנו בשלב הראשון, כדי שיגישו הצעות מחיר קונקרטיות במסגרת המכרז.

חברתנו מסייעת לגופים ציבוריים לבצע מיון חכם ומקצועי של מגישי ההצעות בשלב הראשון, וממליצה על אודות הגופים הראויים להגשה למכרז.

3. התגוננות מפני מחירי היצף

כידוע מחיר היצף (dumping) מוגדר כמחיר סחורת יבוא, הנמכר בארץ היעד, כשהוא נמוך ממחיר מכירתו בארץ ייצורה של אותה סחורה.
היצרנים המקומיים רשאים לפנות לועדת מחירי היצף שליד משרד התמ"ת, כל אימת שהם נתקלים בתופעת מחירי ההיצף. לועדה זו, בהתאם לראיות המובאות בפניה והמצביעות כי אכן מחיר המוצר הרלוונטי נמכר בתנאי היצף, הסמכות להורות על סנקציות כנגד יבוא במחירי היצף.

ראיות אלה ניתנות להשגה על ידינו בכל הארצות המשמעותיות מהן מבוצע יבוא סחורות לארץ.

4. זיהוי נקודות תורפה בארגון הניתנות לניצול לא תקין

לעתים מתעורר בארגון חשד לקיום מינהל לא תקין או אף חשד לכאורה לביצוע עבירות מירמה, הונאה או גניבה, וזאת בעיקר עקב קיומן של "פרצות" רבות במערך הארגון, ופחות עקב נטיות פליליות של עובדים.

חברתנו ערוכה לביצוע בדיקה גלויה או סמויה בארגון הסובל מתופעות כגון אלה, לשם איתור אותן "פרצות הקוראות לגנב", לשם השגת ראיות לכאורה כנגד חשודים פוטנציאליים, וזאת תוך הגשת המלצות לשם ביצוע שינויים ארגוניים ואחרים, כדי למנוע הישנות מקרים דומים בעתיד.

5. <u>פיתוח הגנה על קניין תעשייתי</u>

מוצרים רבים, שמות והמצאות מוגנים משפטית ע"י רישומי פטנט, רישום סימן מסחר וכו'. תאגידים או יחידים הנושאים שם יחודי כנ"ל, עלולים להתקל במספר בעיות:

- ייצור מוצר מזויף: ייצור מוצר זהה למקור.

- ייצור מוצר מחוקה: ייצור מוצר השונה בצורתו או בשמו למקור, תוך הפרת פטנט.

- הפצה שלא כדין:

א. מכירת מוצר ע"י מי שאינו מוסמך למכרו באיזור מסויים, המסור בלעדית לאחר.

ב. מכירת מוצר מוגן באיזור מסויים ללא ידיעת והסמכת היצרן ("שוק מקביל").

ג. מכירת מוצר מוגן באיזור מסויים ללא ידיעת והסמכת היצרן והמפיץ ("שוק אפור").

- הגשת התנגדויות האמורות לפגוע במוצר המוגן.

חברתינו עוסקת בחקירות מן הסוג הנ"ל מזה שנים אחדות. מתוך נסיוננו יש לציין כי אנו מסוגלים הן לאתר זיופים וחיקויים, הן לזהות מוצרים המופצים שלא כדין והן לספק נתונים על אודות מקומות הייצור האסורים, דרכי ההחפצה ופרטי המפיצים - כל זאת על מנת למנוע את הפגיעה במכירות המוצר המוגן ולבער את הייצור המתחרה האסור.

אנו נשמח לשרת את משרדכם.

בברכה

י.סנדלר
מנכ"ל
I.C.T.S ישראל

INTERNATIONAL

CONSULTANTS

ON

TARGETED

SECURITY

NEW YORK

BOSTON

LONDON

BRUSSELS

PARIS

THE HAGUE

GENEVA

ZURICH

FRANKFURT

ROME

MILAN

MADRID

ATHENS

TEL AVIV

ICTS - החברה

בעשרים השנים האחרונות חלה התפתחות משמעותית בפעילות הפלילית הבין-לאומית ובהיקף הטרור בעולם. תאגידים ואישים רבים חשופים היום יותר מבעבר לנזקים של גניבה, חטיפה, חבלה, הונאה, הדלפת מידע, מעילה ועוד.

על רקע זה נוסדה ICTS (International Consultants on Targeted Security)
החברה הוקמה בשנת 1982 על ידי קבוצה נבחרת ומנוסה של מפקדים בכירים, יוצאי שרותי בטחון ומודיעין ממלכתיים, וכן אנשי עסקים.
מאז הקמתה, הפכה החברה לאחת המובילות בעולם בתחומי יעוץ לאבטחת מתקנים ואישים, אבטחת תעופה, בקרת תפעול וחקירות בין-לאומיות.

Design: Joseph Gibri. Production: Biletzki Armoni Ltd

מה מיחד את ICTS?

1. אנחנו יועצים, לא מתווכים. אנו מתרכזים בתכנון ויעוץ. איננו מספקים ציוד או כוח אדם, ואיננו משמשים כמתווכים של ספקים, ולכן אנו יכולים לשמור על אובייקטיביות מלאה ועל מחויבות מוחלטת ללקוח.

2. שיטת ה"סינון" וריכוז המאמץ ב-ICTS פותחה ושוכללה שיטת ה"סינון", שמרכיביה הם: איתור מרכיבי הסיכון וניתוחם, קביעת סדרי העדיפויות ומיקוד מאמץ האבטחה בסכנה העיקרית. ריכוז המאמץ על פי שיטה זו מבטיח יעילות וחיסכון בהוצאות.

3. הציוות הרב תחומי ICTS נותנת תשובה ללקוחותיה בכל תחומי האבטחה והביטחון. כל משימה מטופלת על פי אפיה במסגרת צוותי חשיבה ותכנון רב-תחומיים, הכוללים מומחים שונים: אנשי אבטחה, מנתחי מערכות, אנשי מחשב, מהנדסים, כלכלנים, רואי חשבון, משפטנים, חוקרים, מומחי פוליגרף ועוד.

4. פריסה בין-לאומית ל-ICTS 15 משרדים ב-10 ארצות - באירופה, בארצות הברית ובישראל. פריסה זו מאפשרת עבודה בו-זמנית, מהירות תגובה וחיסכון בזמן ובכסף.

5. טכנולוגיה מתקדמת ומחשוב ל-ICTS הידע וההיכרות עם האמצעים הטכנולוגיים המתקדמים בסוגם, בעיקר בתחום הציוד האלקטרוני. המחשב משמש לא רק ככלי-עזר לניהול ולחקירות, אלא גם כאמצעי לשליטה ולאבטחה. כמו כן עוסקת החברה במחקר ופיתוח של שיטות עבודה וטכנולוגיות חדשות.

6. הנכס העיקרי שלנו הוא האדם כל עובדי החברה הם בעלי מקצוע מן השורה הראשונה. לכולם ניסיון רב ורמה אישית ומקצועית כמותן תמצא רק ביחידות מובחרות.

7. יד על הדופק ICTS בונה תכניות אבטחה השומרות על רעננותן לאורך זמן. אנו מבצעים תרגילים תקופתיים ומעדכנים את האבטחה לנוכח ממצאים והתפתחויות חדשות, הן מבחינת הסיכונים האפשריים והן בתחום הפתרונות הטכנולוגיים.

פקח את עיני אלה ויראו
מלכים ב' ו' 20

בקרת תפעול ואבטחה מונעת

OPERATIONS SECURITY AUDITS

החשיבה השמרנית גורסת, שהבטחון, בארגונים עסקיים הוא פיזי בלבד (גדרות, מערכות אזעקה, מחסומים, שומרים וכדומה).

ב-ICTS חושבים אחרת!

יותר מ-90% מהנזקים המוסבים היום לתאגידים נגרמים על-ידי עבירות "צוארון לבן". רק עשרת האחוזים הנותרים הם תוצאה של חדירה ופריצה אלימה. נזקי החדירה הפיזית ניתנים בדרך כלל לגילוי מיידי, בעוד שנזקי הצווארון הלבן עלולים לגרום נזק מצטבר ובלתי נראה למשך תקופה ארוכה, ולכן הכיסוי הביטוחי שלהם בעייתי.
אנו מאמינים בביטחון מונע על ידי בקרה בזמן אמיתי.
אין טעם לנעול את האורווה אחרי שהסוסים ברחו.
ב-ICTS מנתחים אפוא את תהליכי התפקוד של הארגון במטרה לאתר את נקודות התורפה שלו. נערכות בדיקות מפורטות של המצב העובדתי בשטח ושל הנהלים והמסמכים הנוגעים בתחומים של מתן אשראי, רכישות ומכירות, תשלומים ותקבולים, ספרי הנהלת חשבונות, משלוחים, מעקב אחר מלאי, יחסים עם ספקים, לקוחות, זכיינים, סניפים, וכדומה.

ב-ICTS בוחנים את מערכות המחשב, תכנה וחמרה, מוודאים את יעילותן ואת הגנותיהן בפני חדירה ושימוש לרעה.
על בסיס ניתוח זה מתווים ב-ICTS תכנית לבקרת תפעול ואבטחה מונעת של המערכת ושיפור דרכי תפקודה. תכנית זו משתלבת בעבודת המזמין מבלי לפגום בפעילותו השוטפת, תוך שימוש מושכל באמצעים ובכוח האדם הקיים.

אבטחת מתקנים ואישים

ב-ICTS מתכננים מערכי אבטחה בעלי אמינות גבוהה, המותאמים לצרכים המיוחדים של הלקוח.
אגף מיוחד מרכז את הטיפול באבטחת אישים ובאבטחת מתקנים כגון בנקים, מפעלים, בתי זיקוק, מרכזי קניות, בתי מלון, בתי חולים וכדומה.

איתור וסימון הסכנה

אנו מנתחים את הסכנות האפשריות למבנים ולמתקנים, מאתרים את נקודות התורפה ולומדים את הרגליהם של המשתמשים. ניתוח הסכנות נעשה דווקא, ובמיוחד, מזוית ראייתו של היריב הפוטנציאלי. רק דרך חשיבה כזו מאפשרת לנו לתכנן כיאות את מערך האבטחה שיהלום את הצרכים.

תכנון האבטחה

אנו ממליצים על שיטת האבטחה המתאימה ביותר, על האמצעים הדרושים, ועל כוח האדם ופריסתו. תוך שיתוף פעולה עם הארגון, אנו מפתחים נהלים המתחשבים בתהליכי העבודה - וממליצים על תכנית בהתאם.

הנדסת אבטחה

אנו מספקים ייעוץ ותכנון לאבטחת מבנים עוד בשלב התכנון האדריכלי. המהנדסים של ICTS משתלבים בתכנון המבנה ועיצובו, ומכינים תכנית ביטחון כוללת הנוגעת לפריסה, למיקום אמצעי התראה ומגננה, למרכזי שליטה וכדומה.

אימון והכשרה

ב-ICTS מגדירים את הכישורים הנדרשים מאנשי האבטחה על פי יעודם, ומעבדים תכנית אימונים והכשרה שמטרתה להבטיח התאמה לתפקיד המסויים.
ההדרכה נעשית במכון להכשרה מקצועית של ICTS או אצל הלקוח - הכל לפי הצורך.

אבטחת אישים

שנות הניסיון הרבות שלנו באבטחת מנהיגים ברחבי העולם באות לידי ביטוי גם באבטחת אנשי עסקים. אנו מגבשים תכנית המתחשבת בלקוח, בהרגלי חייו ובזכותו לפרטיות.

פיקוח ובקרה

על-מנת לשמור על רמת אבטחה גבוהה לאורך זמן, אנו מספקים שרותי פיקוח ובקרה הכוללים גם השתלמויות ותרגול.

ובני רשף יגביהו עוף
איוב ה' 7

אבטחת תעופה וספנות

רגישותו של תחום זה לפעולות טרור מחייבת דפוסי עבודה מיוחדים ומתוחכמים ביותר, וכן הכשרה ייחודית של כוח אדם.
ל-ICTS מיומנות גבוהה ושנות ניסיון רבות באבטחת תעופה וספנות על כל היבטיה:
אבטחת נמלי ים ואויר, טיפול ביטחוני בנוסעים, ביטחון מטוסים וכלי שיט ואבחון ביטחוני למטענים.

שיטות ייחודיות

תפיסת האבטחה נגד טרור של ICTS מבוססת על שיטות מתקדמות, אשר יעילותן הוכחה מעל לכל ספק בתחום התעופה זה שני עשורים. תכנית האבטחה שלנו מבוססת על עקרון ה"סינון" ועל ריכוז מאמץ מרבי בנוסע הבעיתי. בשיטה זו אנו מאפשרים לחברה להמשיך ולבצע את משימותיה השוטפות, וזאת בלוח הזמנים המתוכנן. בחברות תעופה המאובטחות על ידינו אין עיכובים בהמראות הנובעים מבדיקות בטחוניות. שיטה זו מחייבת שימוש בכוח אדם מיומן, ציוד אלקטרוני מתוחכם, מחשוב מתקדם וידע עדכני בדינמיקה פסיכולוגית של ריכוזי קהל וגורמי טרור.

הכשרת כוח אדם מיומן

מגוון התפקידים בתחום ביטחון התעופה והספנות, והכישורים הנדרשים מאנשי המקצוע - שונים מהמקובל. משום כך בנינו תכנית אינטנסיבית של מיון, אימונים והכשרה המיוחדת לפעולה נגד טרור. אנו מעבירים את אנשי האבטחה מסלול אימונים במכון של ICTS או אצל הלקוח, ומקיימים השתלמויות תקופתיות לשם שמירה על רמת ערנות גבוהה ויעילות מרבית.

מקסימום ביטחון - מינימום הוצאות

השיטה הייחודית שפותחה ושוכללה על ידי מומחי ICTS - שיטת ה"סינון" - מוכיחה את עצמה במונחים של עלות - תועלת.
שיטת ריכוז המאמץ במוקדי הסיכון יעילה יותר מכל שיטה קיימת אחרת, ומאפשרת מניעת פיגועים ברמת ביטחון גבוהה ביותר, וכל זאת - בעלות נמוכה מכל שיטה אחרת, בזכות שימוש מושכל בכוח אדם ואמצעים.

חקירות

עשרים שנות ניסיון בשרותי מודיעין ממלכתיים הן המפתח להצלחתנו בביצוע חקירות. ICTS מספקת שרותי חקירות לתאגידים ולאנשי עסקים בכל תחומי החקירה והמודיעין הכלכלי והאישי, תוך ניצול מערך הסניפים שלה ברחבי העולם.

בדיקת חברות

אנו בודקים מידע עסקי על כל חברה בעולם, מבררים טיבם של נכסים המוצעים כערבון, מוודאים תקפותן של תביעות משפטיות, מגלים מי עומד מאחורי גופים מסחריים, חושפים ניגודי אינטרסים ועוד.

איתור ומניעה של גניבת מידע וזכויות

אנו מאתרים מי עומד מאחורי חיקויים מסחריים, פגיעה בזכויות יוצרים, גניבות פטנטים ומסמכים וכן דליפת מידע ממחשב.

החזרת נכסים אבודים

אנו מאתרים רכוש גנוב, בעלי חוב או גנבים, ופועלים להחזרת הרכוש לבעליו.

איתור נעדרים

ל-ICTS נסיון רב באיתור אנשים שנעלמו, נחטפו והוסתרו ברחבי העולם. בעת הצורך אנו משתפים פעולה עם משטרות שונות בעולם.

הכנה לתביעות משפטיות

אנו מכינים ראיות לתביעה משפטית, עדויות ומסמכים. אנו מביאים ראיות להפרות חוזה, גניבות של סמלים מסחריים, פטנטים וכדומה.

בדיקות מהימנות ומיון עובדים

אנו בודקים את מהימנותם של מועמדים למשרות ולתפקידים רגישים.

ICTS - פעילות חובקת עולם

ICTS מספקת מגוון רחב של שרותים:

- בקרת תפעול ואבטחה מונעת
- אבטחת מתקנים
- אבטחה נגד טרור
- אבטחת תעופה וספנות
- אבטחת אישים
- הנדסת אבטחה
- חקירות מקומיות ובין-לאומיות
- בדיקות מהימנות
- שרותי מודיעין
- הכשרת כוח אדם מקצועי
- תכניות מחשב ייעודיות לאבטחה
- פוליגרף

בין לקוחותינו תמצא תאגידים, ממשלים ואנשים פרטיים בעולם כולו. עקב רגישות הנושא, ומשום שאנו מקפידים לכבד את רצון לקוחותינו, איננו יכולים לנקוב בשמותיהם. עם זאת נוכל לומר כי עד סוף 1988 נמנו עם לקוחותינו:

- שלוש חברות תעופה אמריקאיות מהגדולות בעולם
- יצרנים כלל עולמיים של רכיבי אלקטרוניקה באירופה ובארצות-הברית
- מרכזי קניות בשווייץ, ספרד, אנגליה, אירלנד, וארצות-הברית
- בנקים בשווייץ, בלגיה, ארצות-הברית, ספרד וישראל
- חברת תובלה באנגליה
- מפעלי תעשייה בישראל
- קונצרן ענקי לחלקי חילוף למכוניות בארצות-הברית ואירופה
- מלונות בשווייץ ובארצות-הברית
- חברות לסחר בין-לאומי בספרד וארצות-הברית
- חמש חברות תחזוקה למטוסים פרטיים הפועלות באירופה
- עשרות מבני משרדים בצרפת, בלגיה, ארצות-הברית, אנגליה וספרד
- חברה לניהול השקעות בנכסי דלא ניידי הפועלת באנגליה וספרד
- חברות ביטוח בישראל ובבריטניה

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

כב'	בתמוז	תש"ן
15	ביולי	1990

אל: המנהל הכללי, מר עמיקם אלון

שלום רב,

הנדון: 1. התחלות בניה ציבורית בישובים עירוניים
2. בקשות להיתרי בניה פרטית ב- 24 ערים גדולות

1. מצו"ב נתונים מסכמים לחודש יוני 1990 על מספר התחלות בניה ציבורית עירונית, לפי מחוזות.

ביוני 1990 הגיע מספר התחלות הבניה ל - 1662 יח"ד, בהשוואה ל - 650 יח"ד ב - 5/90 ו - 438 יח"ד ב - 4/90 (גידול של 156% ו- 279%, בהתאמה).

מרבית הדירות שבניתן החלה ביוני 1990 מרוכזות במחוז הנגב (36%), במחוז ירושלים (24%) ובמחוז מרכז (17%).

בתקופה ינואר - יוני 1990 החלו בבנית 6,057 דירות בבניה הציבורית העירונית.

2. מספר הדירות שנכללו בבקשות החודשיות להיתרי בניה (פרטית בערים גדולות) עלה בחודשיים האחרונים בכ - 30% בממוצע בהשואה לממוצע ברבע הראשון של השנה.

מספר הדירות בבקשות להיתרי בניה עולה בהתמדה בתקופה האחרונה מ - 993 בממוצע לחודש בסוף 1989 ל - 1,760 לחודש כיום.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע

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

לוח א.8

התחלות של דירות בבנייה העירונית
של משרד הבינוי והשיכון, לפי מחוזות

תקופה		סך הכל	ירושלים: סך הכל	ירושלים: מזה: יו"ש	גליל	חיפה	מרכז: סך הכל	מרכז: מזה: יו"ש	נגב
1975		19,538	3,885	86	3,052	3,571	7,456	-	1,574
1976		8,173	1,785	38	1,949	1,388	1,661	-	1,390
1977		3,877	1,346	-	700	610	674	-	547
1978		5,097	1,342	204	673	522	1,594	-	966
1979		13,918	3,198	137	1,893	1,901	4,396	-	2,530
1980		11,139	3,810	1,069	1,606	1,459	2,279	-	1,985
1981		11,017	4,131	1,195	1,196	1,387	2,989	-	1,314
1982		7,065	2,385	1,370	368	721	2,973	1,032	618
1983		6,536	2,738	748	150	657	2,211	526	780
1984		4,647	1,763	535	182	520	1,877	648	305
1985		4,091	1,426	351	304	463	1,647	595	251
1986		2,639	495	70	318	626	1,164	87	36
1987		2,275	997	350	109	211	839	49	119
1988		2,439	1,097	417	200	258	640	16	244
1989	(*)	3,232	1,013	545	74	258	1,697	34	190
1988	רביע 1	1,438	595	180	108	120	519	16	96
	רביע 2	471	194	52	75	49	153	-	-
	רביע 3	281	120	74	-	43	-	-	118
	רביע 4	275	173	121	22	38	18	-	24
1989	רביע 1	1,529	359	218	-	106	1,013	20	51
	רביע 2	574	296	73	28	30	220	10	-
	רביע 3	531	220	179	32	23	218	-	38
	רביע 4	594	138	75	14	99	246	4	97
1990	רביע 1	3,307	492	187	103	314	1,693	18	705
	רביע 2	2,750	565	115	237	258	878	-	812
1989	ינואר	150	50	50	-	6	83	-	11
	פברואר	242	94	94	-	55	93	-	-
	מרץ	1,137	215	74	-	45	837	20	40
	אפריל	281	52	8	7	12	210	-	-
	מאי	119	105	20	14	-	-	-	-
	יוני	174	139	45	7	18	10	10	-
	יולי	169	47	23	-	11	93	-	18
	אוגוסט	147	108	93	30	-	9	-	-
	ספטמבר	215	65	63	2	12	116	-	20
	אוקטובר	118	16	16	-	6	96	-	-
	נובמבר	244	83	53	13	66	-	-	82
	דצמבר	232	39	6	1	27	150	4	15
1990	ינואר	165	42	18	24	14	52	5	33
	פברואר	379	88	54	14	68	147	-	62
	מרץ	2,763	362	115	65	232	1,494	13	610
	אפריל	438	36	12	41	8	300	-	53
	מאי	650	124	73	10	56	298	-	162
	יוני	1,662	405	30	186	194	280	-	597

(*) כולל 162 דירות שדווחו בפעם הראשונה ב-1989 על אף שהתחילו בשנת 1988.

מקור: מחוזות המשרד באמצעות המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

לוח א.4

בקשות להיתרי בניה, התחלות ואמו הבנייה הפרטית בערים הגדולות

תקופת (ממוצע חודשי)	בקשות להיתרי בנייה: בקשות	בקשות להיתרי בנייה: דירות	התחלת הבנייה 1): שטח באלפי מ"ר: ס"ה	התחלת הבנייה 1): שטח באלפי מ"ר: למגורים	התחלת הבנייה 1): דירות	אמו הבנייה 1): שטח באלפי מ"ר: ס"ה	אמו הבנייה 1): שטח באלפי מ"ר: למגורים	אמו הבנייה 1): דירות
1976 (2)	492	1,275	173	130	1,083	209	163	1,441
1977	438	1,018	136	105	786	170	138	1,144
1978	499	1,492	193	142	1,088	135	105	829
1979	551	1,409	190	140	1,086	173	118	864
1980	488	1,500	151	116	884	161	124	937
1981 (2)	542	1,512	175	140	1,106	142	108	830
1981 (3)			191	153	1,190	151	116	882
1982	475	983	147	125	920	143	116	885
1983	553	1,087	138	105	741	159	128	964
1984	464	652	120	86	590	153	118	890
1985	433	655	112	82	533	122	93	655
1986	498	740	109	91	560	134	97	642
1987	520	886	163	123	786	140	104	672
1988	564	1,024	173	127	785	134	104	654
1989	499	964	154	108	653	155	121	762
1988								
רביע 1	600	957	155	118	750	120	97	650
רביע 2	575	1,157	173	125	783	150	108	643
רביע 3	533	873	188	133	810	107	85	530
רביע 4	547	1,107	177	132	797	160	127	793
1989								
רביע 1	476	1,237	158	108	660	118	88	587
רביע 2	533	867	125	98	550	165	132	857
רביע 3	496	760	150	107	657	143	117	733
רביע 4	493	993	183	118	743	195	148	870
1990								
רביע 1	548	1,303	197	140	903	175	130	833
1989								
ינואר	346	1,580	155	115	670	105	75	480
פברואר	605	1,170	150	115	750	125	80	490
מרץ	478	960	170	95	560	125	110	790
אפריל	460	630	130	90	490	130	100	590
מאי	563	780	135	120	700	155	125	830
יוני	576	1,190	110	85	460	210	170	1,150
יולי	495	570	135	70	460	90	80	480
אוגוסט	496	780	175	150	920	115	85	500
ספטמבר	496	930	140	100	590	225	185	1,220
אוקטובר	478	1,010	175	110	670	115	100	500
נובמבר	467	760	165	115	750	220	155	950
דצמבר	534	1,210	210	130	810	250	190	1,160
1990								
ינואר	531	1,260	230	150	1,010	185	120	740
פברואר	544	1,110	180	125	770	150	120	820
מרץ	568	1,540	180	145	930	190	150	940
אפריל	473	1,600	130	100	560	70	65	360
מאי	622	1,760	185	120	950	150	110	650

1) כולל אומדן עבור הבנייה הבלתי חוקית במזרח ירושלים.
2) ב- 21 ערים גדולות: ירושלים, תל אביב, חיפה, בני ברק, גבעתיים, קרית אתא, פתח תקוה, ראשון לציון, רחובות, רמת גן, הרצליה, כפר סבא, קרית ביאליק, קרית מוצקין, קרית ים, בת ים, אשדוד, באר-שבע, חולון, נתניה, רמת השרון.
3) החל מ-1981 נוספו 3 הערים: אשקלון, חדרה, רעננה.

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

סיוע לדיור

תוכניות הסיוע

המטרה היא להפגיש את הצרכנים (זכאים) עם פתרונות הדיור.

* סיוע ל"דירה ראשונה" לצעירים
* סיוע בפתרון מצוקות דיור
* פיצוי אוכלוסיה בהתאם למדיניות הממשלה
* סיוע בהילוי לפתרון בעיות חברתיות

עקרונות הסיוע

* שותפות בין הפרט לעזינה בפתרון בעיות הדיור

* אפשרות לבחירה של הפתרון הרצוי
  - הן מבחינת מעלולי סיוע - רכישה שכירות
  - הן מבחינת הדירה - ישוב, גודל, תנשב/ יד שניה

* הגדרת מבנים שיתנו ביטוי לעדיפויות ולזכויות שנקבעו.
  הגדרת קריטריונים שיהיו אובייקטיביים - כגון: גודל משפחה, גיל, להבדיל מהשטח, הכנסה.

* פרסום גלוי ובהיר של התכניות

* מתן שירות לקבוצים באמצעות "סוכנויות מתווכות" - בנקים, חברות מאוגדות

תוכניות הסיוע לדיור

מהיבט הפרט

„חסרי דיור"

ותיקים
- בעיות בדיור
- בעיות ותיקים
- יתומים
- משפחות חד־הוריות

עולים
- משפחות
- יתומים
- קשישים מאוכלוסיות מצוקה / רווחה
- בעל עולה + ותיק

„בעלי דיור"

מצוקות
- בפיות
- בריאות
- שכני דירות
- גרושים

אחרים

מהיבט גיאוגרפי - לאומי

יישובים מבוססים

יישובים במרכז

מקומות מוזנחים
- יישובי פיתוח
והתיישבות בגליל, בנגב, בדרום, בעמק בית שן, בבקעה ובאזור קטיף
- שכונות שיקום

מסלולי הסיוע

הלוואות

- לרכישת דירה תדשה/יד שניה/ דמ"פ
- לבניה עצמית
- להרחבה ולשיפוצים
- מעבר משכירות לבעלות (השיכון הציבורי)

מענקים להשתתפות בשכר דירה

השכרת דירות בשיכון הציבורי

- שד"ח/דל"ל
- בשכירות מסובסדת

פתרונות
בשנת התקציב החולפת

הלוואות	33,760	1,219	מיליון
מעניקים לשכ"ד פעילים	24,150	61	מיליון
דירות השכירות	7,530		

הלוואות
לשנת התקציב 89

19,500		תסרי דירה
16,150		ותיקים
	12,880	- צמות צעירים
	570	- עשמ לנישואין
	200	- צמות ותיקים
	430	- חב יהורית
	2,070	- יחידים
3,350		עולים
14,260		בעלי דירה
	2,640	מצוקות
	1,870	שיקום שכונות
	3,060	לישובים מועדפים
	1,620	מעבר משכירות לבעלות
	5,070	אחרים

הלוואות מקום

אשדוד	24
אשקלון	55
באר שבע	91
כרמיאל	39
לוד	122
נשר	9
קרית אתא	23
קרית ים	27
רמלה	35
סך הכל	425

ממשי הלוואות

לפי קבוצות ישוב

שנת התקציב 89

100%	33,760	סך הכל
9%	2,960	ירושלים
28%	9,470	ישובי פיתוח
63%	21,330	ישובים במרכז

הרכב ההלוואות

	במיליון ש"ח	באחוזים
סך הכל	1,219	100
הלוואות ללא ריבית	735	60
הלוואות ב 5% - 6%	424	35
מימון בטחוני	15	1
מימון שפוגה	6	-
אחר	39	3

זוגות צעירים

בישובים בפס עמק הניקוד
נשמים מ-7.88 עד 6.89

% מימוש	מספר ממשים	מספר דכאים	הניקוד
75.4	2,847	3,776	399 - 100
66.1	1,209	1,828	599 - 400
63.5	1,000	1,574	799 - 600
57.6	750	1,303	999 - 800
49.5	801	1,617	1199 - 1000
43.7	472	1,080	1399 - 1200
29.7	792	2,668	1599 - 1400
39.5	732	1,851	1799 - 1600
44.2	638	1,442	1999 - 1800
28.5	118	414	2199 - 2000
30.8	78	253	2399 - 2200
29.1	25	86	2600 - 2400
52.9	9,462	17,892	סך הכל

השתתפות בשכ"ד
נכון למאי
נהנים - פעילים

ותיקים	**11,480**
בוגרת 3 שירים	5,050
חד הוריות	1,560
קשישים	2,840
אחרים	2,030

עולים	**13,320**
משפחות	3,750
יחידים	6,860
קשישים ממצוקה	1,510
קשישים מרווחה	320
עולה משני לותיק/ה	820
אחרים	60

סך הכל	**24,800**

דירות בשיכון הציבורי
שנת התקציב 89

	סה"כ	מזה עולים
סך הכל	7,540	2,470
שכירות מסובסדת	2,370	700
שג"ח / ג"ל	5,170	1,770

מיחשוב נושאים דחופים - עבור המרכז למידע

סיכום ישיבה מה-10/7/90 בהשתתפות: ח. יודלביץ, נ. ליס, ר. הולנדר.

סוכם:-

1. חמ"ל (א) תינתן עדיפות עליונה לנושא (הן של בתים קונבנציונלים והן של יבוא בתים). התוכנית הנדרשת (בשני התחומים) מוכנה מבחינת המרכז למידע.

המערכת תיבנה בשלבים - בשלב המידי יוזן החומר המתקבל מהמחוזות במרכז למידע.
במקביל (ובתנאי שלא יעכב בנית מערכת ראשונית מידית) תיבחן האפשרות של קבלת החומר (או חלקו) מאגפים שונים (תכנון והנדסה; פרוגרמות) והזנה ישירה מהמחוזות למערכת.

בועז שפירא יטפל בנושא בעדיפות ובאופן שוטף.

(ב) יוקצה עובד (חניך בשלב ראשון) להזנת החומר במחשב במרכז למידע. יש להביא בחשבון את העובדה שכנראה יווצר צורך בבירור אי ההתאמות ו/או השגויים עם המחוזות (כולל נסיעות למחוזות).

2. סקר מחירים - לא נפתרה עדיין בעית הפיתוח של הסקר, כאשר "הפיתוח" כרגע הוא הפקת לוח אחד נוסף וכן בדיקה האם יש צורך בהוספת שדות ל-SAS הסטורי.

חברת אנפה נדרשת להקדיש זמן לטיפול השוטף בסקר מאחר וישנם באגים רבים (הידועים מזה כמה חודשים) ב-SAS השוטף וההסטורי.

3. ניתוח תהליך מערכת התקדמות הבניה (בין היתר בלמ"ס, במרכז השלטון המקומי ועוד).

סוכם להפעיל יועץ חיצוני שיבדוק את הנושא ביסודיות (יובא לדיון בועדה להסכמי שירותים).

מומלץ לשכור את שירותי חברת סיגו, שמתמחה בבצוע עבודות מסוג זה לשביעות רצונם של גופים שונים.

4. יש צורך ברפרנט מנתח מערכות, למשרה חלקית ליעוץ בארגון המידע (חיצוני + פנימי) הנצבר במרכז למידע.

תבחן בהקדם הקצאת האדם המתאים.

העתק: המנהל הכללי, מר עמיקם אלון

רשמה: רחל הולנדר

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

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, י"ז בתמוז התש"ן
10 ביולי 1990

אל: מר נחמן ליס, מנהל יחידת המחשב

הנדון: קבלת הדיווחים החודשיים על התקדמות הבנייה

כיום מתקבל הדיווח המתיחס להתקדמות הבניה בחודש נתון (הסיכום החודשי) ב: 10-12 לחודש שלאחר מכן. כלומר, הנתונים המלאים לחודש יוני 1990, למשל, עדיין אינם ידועים בשלב זה (10/7/90).

ישנה דרישה מהשר ומהמנהל הכללי לקבלת דיווחים שוטפים ומעודכנים (אפילו על בסיס יומי) במיוחד ביחס למספר התחלות הבניה.

אודה לך על בדיקה מהירה של אפשרות זרוז הניקוב ושלבי בדיקת החומר כך שניתן יהיה לקבל את הסיכומים החודשיים בראשית כל חודש שלאחר מכן.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
11-07-1990
ירושלים

העתק: המנהל הכללי, מר עמיקם אורן
מר חיים יודלביץ, סמנכ"ל
גב' מ. שערי, כאן
מר א. אמיתי, יח' המחשב

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

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: המנהל הכללי, מר עמיקם אלון	התאריך: 9.7.90
מאת: רחל הולנדר, מנהלת המרכז למועדון ונמרוד כהני	תיק מס'

הנדון: הדעתו של רב' יחזקאל פעדומין בנושא מימון

סימוכין: הנדון לעילא (בתום מיהאות והנדון בועדה ווגלא)

שלום רב,

מצ"ב הדעתו של רב' יחזקאל פעדומין. נראה לי שיש מקום להנמיך ולשמוע הדעתו. בכל אופן מומלץ לבחון את המצב מחדש, בשיתוף עם המועדון.

בברכה

רחל הולנדר

אלון
לא יכול
(שיתחיל לא.)

לא מקום

מדף 1010

יחזקאל פלומין
M. Jur., C.P.A., (Isr)
ייעוץ עסקי

תל-אביב, 16 במאי 1990

לכבוד
מר עמוס אונגר
מנכ"ל משרד השיכון
משרד השיכון
ירושלים.

א.נ.,

בהמשך לשיחתנו, ר"ב נייר-עמדה לעיונך כחומר מקדים לפגישה המתוכננת לשבוע הבא.

בכבוד רב,

יחזקאל פלומין

יפ/עס/4

רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132, ת.ד. 20155, תל-אביב 61201, טל. 03-5611071, פקס. 03-5610945

תוכנית יבוא בתים מוכנים (MOBILES) - היבטי מימון

1. כ ל ל י

1.1 ככל הנראה שלא יהיה מנוס מייבוא דחוף של עשרות אלפי יחידות דיור מוכנות לפתרון מצוקת הדיור של העולים החדשים, וביחוד בטווח הקצר עד שיצאו לפועל תכנית הבניה ארוכות הטווח.

הבעיה העיקרית היא במתן פתרונות מהירים, נוחים וזמינים בתחום המימון של הפרוייקט. זאת בשל המחסור באמצעים עצמיים של העולים לרכישת דירות בטווח של שנה מאז עליתם.

1.2 על רקע אילוץ, מתייחסת תכנית המימון על הנתונים הבאים:

(א) מדובר בדירות מוכנות עממיות בשטח של כ- 70 ממ"ר.

(ב) הישענות על גורמים חיצוניים, מהארץ ומחו"ל, תוך הבטחת תשואה למשקיעים.

1.3 מימון התוכנית מתייחס לשלבים השונים ולמרכיבי העלות השונים כדלקמן:

1. עלות המבנה.
2. הובלה לישראל.
3. הובלה והרכבה בישראל.
4. פיתוח.
5. הרכבה.

נוכח חוסר הודאות לגבי המודל(ים) שיבחרו - קשה להתייחס לנתונים מדוייקים בדבר העלויות הכוללות אך ניתן להניח שדירה של כ- 70 מ"ר תעלה כ- 30,000 $ (כולל פיתוח).

1.4 התוכנית איננה מתייחסת לעלות הקרקע עצמה, שכן המחשבה הבסיסית היא כי המבנים יוקמו על אדמות מינהל מקרקעי ישראל, שאינן אדמות זמינות לבניה מיידית, בתוקף הרשאת שימוש חורג במסגרת ארצית של ועדת תכנון הבניה הארצית, ואשר תנתן רשות להעמדתם לתקופה שלא תעלה על עשר שנים וללא כל תשלום.

1.5 לגבי מרכיבי עלות 1 ו-5, ניתן להסתייע בסיוע האמריקני ולממן את הרכישה באשראי ארוך טווח, ולחילופין באשראי ספקים ארוך טווח. גם יש לבחון את האפשרות לקבלת מימון מ-"אקס-אים-בנק". בכל המקרים האלה עדיף שהמדינה תהיה זו שתרכוש את המבנים במישרין או באמצעות חברה בבעלותה, כדי להשיג את היתרונות, לפי הענין, של צד שהוא ממשלה, כאשר לאחר מכן הם ימכרו או יוחכרו לגופים שיפורטו להלן.

1.6 לגבי יתר מרכיבי העלות, וכן לגבי עצם הרכישה בגין אותם מבנים שבהם אין יתרון להיות המדינה הצד הרוכש, יהיו מספר חלופות למימון הפרוייקט שיפורטו להלן.

2. <u>פתרונות מימון</u>

להלן מקורות המימון האפשריים לביצוע הפרוייקט:

2.1 הפניית עודפים של קופות גמל למיניהן

במסגרת מדיניות הממשלה לצמצם מוערבותה בשוק ההון הולך וקטן חלקה במכירת אגרות חוב לקופות הגמל ואף התשואה המובטחת עליהן הולכת ופוחתת. ניתן לגרום לכך כי קופות הגמל תהיינה רשאיות להשקיע בפרוייקט האמור כהשקעה מותרת, כאשר יובטחו תנאים מסויימים לגבי תשואה למשקיע במתכונת שתתואר להלן.

2.2 קרנות נאמנות להשקעה בנדל"ן

המבנה הנוכחי של חוק להשקעות משותפות בקרנות נאמנות ושל חוקי המיסוי (מס שבח, מע"מ וכיו"ב) מסכל כל אפשרות להקים קרן נאמנות שתשקיע בנדל"ן ואשר הציבור הרחב יוכל להשקיע בה כמקובל בקרנות נאמנות. דא עקא, שקרן כאמור עשויה לעמוד בפני בעיה של מחסור באמצעים כאשר מסיבות אלה או אחרות המשקיעים ירצו בעת ובעונה אחת לפדות חלק ניכר מהיחידות בקרן.

3/..

לכך יש מספר פתרונות -

א. הקרן תהיה רשאית להשקיע בנדל"ן רק 75% מגיוס ההון הרבעוני נטו שלה.

ב. הקרן תהיה רשאית ללוות כספים שיחסרו לה למימון פערי נזילות לתקופה קצרה, כאשר מנגד היא תהיה מגובה בהתחייבות ממשלתית לרכוש יחידות במחיר מוסכם ככל שיידרש לכיסוי האשראי שעה שיתברר שפער הנזילות עולה על תקופת מינימום שתקבע (נניח רבעון).

ג. הקרן לא תהיה חייבת לפדות יחידות השתתפות אך תוכל לקבלן ולהעמידן למכירה חוזרת, בבורסה, כאשר התמורה שתתקבל תועבר לבעלים הקודם.

2.3 חברות ציבוריות להשקעה

יוקמו חברות ציבוריות בבעלות גורמים ממלכתיים, כגון ממשלה, סוכנות, מרכז שלטון מקומי, המערכת הבנקאית חברות השקעה גדולות, ובנקים למשכנתאות אשר תשוונה לחברות את אופיין הציבורי ואת ההבטחה לציבור על בקרה ציבורית וניהול תקין של עניני החברה.

החברה תגייס הון מהציבור בדרך של אגרות חוב לתקופה של עשר שנים, אשר תהיינה בנויות על עקרון השונה מהמקובל כיום בשוק. על-פי ההצעה, תתחייבנה החברות לשלם משך התקופה ריבית בשיעור יחסי גבוה, כאשר בתום התקופה של 10 שנים, יועמדו נכסי החברה למכירה, ותמורת הפדיון בכל גובה שיהיה, תשמש להחזרת קרן אגרות החוב - כולה או חלקה. בהנחה שתשלומי הריבית השוטפים יהיו בגובה שבערכים נוכחיים יהוו החזר של ההשקעה, הרי שהריבית הריאלית תשולם למשקיע רק בסוף, כאשר הנכסים ימומשו ויוחזרו לו סכומים כלשהם על חשבון הקרן. בדרך זו גובה הריבית הכלכלית יוודע רק בסוף עם מימוש הנכס.
לחילופין ניתן לבנות תוכנית לפיה תוחזר משך תקופת 10 השנים קרן אגרת החוב, ואילו תמורת המימוש תשולם אחרי עשר שנים כריבית על הקרן.

2.4 קומבינציה:

הגורם הממון יקבל בתמורה מקרקעין של מנהל מקרקעי ישראל שיוסכמו מראש תמורת התחייבות השכרה של 5-10 שנים. לאחר תקופה זו תעבור אותה הקרקע לבעלותו שהמבנים יועברו לבעלות המדינה. הקרקעות ימכרו כאמור על-פי קביעת השמאי הממשלתי. ניתן להניח כי בפרק זמן זה יוכנו תכניות בניה מאושרים לקרקעות הללו ליעודים שונים.

2.5 תכניות חסכון

האוצר יכול להפעיל מייד תוכניות חסכון לציבור לתקופה של 8 שנים, בריבית גבוהה יותר מזו המשולמת כיום לציבור בגין 2-4 אחוזים. אלה יהיו "תוכניות סגורות" דהיינו גיוס ההון ישמש למימון ההשקעות בפרוייקט והמדינה תקבל גיבוי לפדיון מהצטברות דמי השכירות שתקבל מהעולים. עם סיום תקופת השכירות עד 8 שנים - ימומשו המבנים שבבעלות המדינה ואזי ניתן יהיה להקטין בתוצאות המימוש את סך השקעת המדינה בפרוייקט.

3. <u>תיקוני חקיקה</u>

ההצעות האמורות מחייבות תיקונים מתאימים במספר חוקים, ובמיוחד בחוקי המס.

תדרש חקיקה מיוחדת הקובעת שיעור פחת מואץ לצרכי מס בגין המבנים שתתאים לאורך חייהם המשוער. כמו כן יידרש מתן פטור מכל מס שהוא לגבי פעולות קרנות הנאמנות כמוצע בסעיף 2 ו/או לגבי סכומים שיקבל המחזיק בקרן באופן שוטף ו/או בעת מימוש היחידה.

אשר לחברה הציבורית יהיה צורך בנוסף לאמור לפטור ממס את הריבית המשתלמת, ו/או את התמורות המשתלמות בסוף תקופת עשר השנים..

5/..

4. <u>מעורבות המדינה</u>

4.1 מאחר ולמדינה תהא זכות הדעה לגבי מיקום המבנים, העברתם ממקום למקום ואיכלוסם, לא יהיה מנוס מקבלת אחריות המדינה לתשואת מינימום על ההשקעה. יצויין כי מדובר באחריות הבאה להשלים את רמת ההכנסות מההשכרה, שגובהן יוכתב אף הוא על-ידי המדינה, לרמה שתיקבע כרמת תשואה הולמת למשקיע.

יצויין כי מאחר ולא ברורה מידת ניצולם של המבנים בתום תקופת היעד (עד עשר שנים), הרי שאחריות המדינה יכולה להנתן באחת משתי דרכים:

א. דרך אחת שתבטיח רכישת המבנים בסוף התקופה אם הם לא ימכרו במחיר שיקבע, שאז התשואה המובטחת צריכה להשלים את ההפסד במימוש בסופה של תקופה ואת ההכנסה הראויה במשך התקופה.

ב. דרך שניה שתבטיח תשואה כזאת שבמרוצת התקופה תהיה שווה למלוא סכום ההשקעה, כאשר המדינה אינה אחראית בסוף התקופה להבטחת מחיר מינימום לנכס, ומימושו הוא שיהווה את הריבית הריאלית למשקיע על השקעתו. במילים אחרות, התשואה שמעבר להחזר ההשקעה אינה מובטחת והיא מהווה הימור על ערך מימוש הנכס בתום התקופה. כל אלה כאמור באים בנוסף על הטבות המס, אך כמובן שבעטיין, מאחר והחישובים של התשואה יהיו על בסיס תשואה נטו, יקטן הסכום שאותו תצטרך המדינה להשלים עקב ערבותה.

4.2 אם נעמיד את הדברים ללא כחל וסרק, הרי ניתן לומר שללא מעורבות ממשלתית מסיבית, אין כל אפשרות להקמת הפרוייקט, שכן נוכח חוסר הניסיון בפרוייקטים כולה בארץ, כל הצעה שתניח יוזמה פרטית שתשקיע בנכסים על סיכונה ואחריותה תידון מיד לכשלון נוכח התשואה הפרוהיביטיבית שתדרש. ניתן כמובן להפוך את היוצרות בהצעות שהוצעו לעיל, כאשר היזם בונה על חשבונו את הפרוייקט, משכיר אותו למדינה לתקופה של עשר שנים בתשואה ראויה, כאשר ערך הנכס כגרט בסוף התקופה מוערך במחיר סימלי.

המדינה מצידה היא זו שתשכיר את הנכס לעולים ותישא בהפרש בין התשואה למשקיע לשכ"ד שהיא תגבה. דרך זו היא למעשה תמונת ראי של הדרכים האחרות, ומבחינת העובדה שכאן תיווצר נגישות ישירה בין המדינה לדיירים העולים החדשים, יש בה אפילו מגרעת מסויימת, אם כי לא צריך לפסול אותה על הסף ואם לא מייחסים משמעות למגרעת שצויינה, ניתן לראות בה חלופת מימון נוספת.

4.3 אין גם להתעלם מהעובדה, שההצעות שהוצעו כוללות אלמנטים נוספים שבהם נדרשת תרומת הממשלה,בין אם על-ידי הקלות מס נוספות ובין אם על-ידי צמצום חלקה בשוק ההון במידה וגיוס ההון לפרוייקט ייעשה על-ידי גיוס מהציבור הרחב.

4.4 ואולם, בהתחשב באלטרנטיבה העומדת לפני המדינה, שהיא לבצע את הכל בכוחות עצמה ועל חשבון התקציב, נראה כי הדרך המוצעת, אף כי אולי בחישוב קר תתבסס על עלות הון היקרה יותר מעלות ההון המגוייס כעת על-ידי הממשלה, תהיה יעילה ביותר, שיתרונה העיקרי הוא בזה, שהנטל הישיר על התקציב יצטמצם לגבולות אחריות המדינה להשלמת התשואה בלבד, דבר שיש לו לא רק יתרון פסיכולוגי, אלא גם ימנע פריצה נוספת של התקציב בהזדמנות חגיגית זו, כפי המקובל מקדמת דנא.

4.5 מאחר וכפי שאנו מתבשרים אמורים לחול בקרוב שינויים נוספים בשיעורי הריבית, אין בידינו להציע מודל מתמטי לגובה התשואה שתדרש, מה גם שטרם הובהרה מדיניות הממשלה לגבי סיוע לעולים בדמי שכירות לתקופה ארוכה כתחליף לסיוע בדרך העמדת מגורים מוזלים ו/או סבסוד משכנתאות.

4.6 נראה שיתרונו של הפרוייקט מעצם העובדה שהוא נייד, וניתן להעתקה ממקום למקום בניגוד לבניה קשיחה רגילה, מצדיקה תשלום תמורה אפילו יותר גבוהה, שכן היא תמנע הקמת שכונות רפאים במקומות שבהם יסתבר שאליהם לא באים עולים או שהם נוטשים אותם מידית, תופעה שהיתה די שכיחה בגלי עליה קודמים.

7/..

4.7 זאת לזכור כי לפחות בשלב הנוכחי, ולגבי אוכלוסיית היעד הנוכחית, הפרוייקט איננו כלכלי, והכרחית לגביו מעורבות המדינה במישרין ובעקיפין. נראה כי הדרכים שהוצעו לעיל ממזערות את המעורבות ומיעלות את ביצועו של הפרוייקט, ובזאת יתרונן.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ט"ז בתמוז התש"ן
9 ביולי 1990

אל: מנהל מחוז ירושלים, מר ש. כהן

שלום רב,

הנדון: דיווח על מצב התכנון של בניה למגורים בישובים עירוניים

לפני כחודש הועברה אליכם, ע"י אגף תכנון ובינוי ערים, טבלה למלוי מצב התכנון למגורים בישובים עירוניים.

הטבלה כוללת פרטים על זיהוי האתר, המצב התכנוני (לפי שלבים) וקיבולת יח"ד. כשהכוונה הינה לדווח על תאריך ביצוע בפועל או על תאריך משוער.

עד כה לא התקבלו מכם נתונים אלה.

אודה לכם אם תעבירו אלי בהקדם:

(א) תאור מצב קיים לכל הישובים והשכונות שבטיפולכם.

(ב) עדכון שוטף (לפחות אחת לשבוע) ביחס לכל שינוי שארע באחת התוכניות.

בעת הדיווח על שינויים בתוכנית יש לרשום רק את: (1) מספר התוכנית בה חל שינוי; (2) השינוי עצמו בטור המתאים.

אין לחזור ולדווח על תוכניות בהן לא חל שינוי.

הערה: התאריך בפועל-ידווח בהדפסה רגילה: התאריך המשוער-ידווח בין סוגריים.

אודה על שיתוף פעולה.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: המנהל הכללי
מר א. שושני, מנהל המינהל לתכנון והנדסה
גב' ס. אלדור, מנהלת האגף לתכנון ובינוי ערים
מר מ. מרחב, ס/מנהל המינהל לתכנון והנדסה
מר ל. קוקוש, מנהל חטיבה טכנית-מחוז ירושלים

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

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ט"ז בתמוז התש"ן
9 ביולי 1990

אל: מנהל מחוז חיפה, מר צבי סלוצקי

שלום רב,

הנדון: דיווח על מצב התכנון של בניה למגורים בישובים עירוניים

לפני כחודש הועברה אליכם, ע"י אגף תכנון ובינוי ערים, טבלה למלוי מצב התכנון למגורים בישובים עירוניים.

הטבלה כוללת פרטים על זיהוי האתר, המצב התכנוני (לפי שלבים) וקיבולת יח"ד, כשהכוונה הינה לדווח על תאריך ביצוע בפועל או על תאריך משוער.

עד כה לא התקבלו מכם נתונים אלה.

אודה לכם אם תעבירו אלי בהקדם:

(א) תאור מצב קיים לכל הישובים והשכונות שבטיפולכם.

(ב) עדכון שוטף (לפחות אחת לשבוע) ביחס לכל שינוי שארע באחת התוכניות.

בעת הדיווח על שינויים בתוכנית יש לרשום רק את: (1) מספר התוכנית בה חל שינוי; (2) השינוי עצמו בטור המתאים.

אין לחזור ולדווח על תוכניות בהן לא חל שינוי.

הערה: התאריך בפועל-ידווח בהדפסה רגילה; התאריך המשוער-ידווח בין סוגריים.

אודה על שיתוף פעולה.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: המנהל הכללי
מר א. שושני, מנהל המינהל לתכנון והנדסה
גב' ס. אלדור, מנהלת האגף לתכנון ובינוי ערים
מר מ. מרחב, ס/מנהל המינהל לתכנון והנדסה
מר ה. אנגלברג מנהל חטיבה טכנית-מחוז חיפה

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

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ט"ז בתמוז התש"ן
9 ביולי 1990

אל: מנהל מחוז הנגב, מר א. בר

שלום רב,

הנדון: דיווח על מצב התכנון של בניה למגורים בישובים עירוניים

לפני כחודש הועברה אליכם, ע"י אגף תכנון ובינוי ערים, טבלה למדוי מצב התכנון למגורים בישובים עירוניים.

הטבלה כוללת פרטים על זיהוי האתר, המצב התכנוני (לפי שלבים) וקיבולת יח"ד, כשהכוונה הינה לדווח על תאריך ביצוע בפועל או על תאריך משוער.

עד כה לא התקבלו מכם נתונים אלה.

אודה לכם אם תעבירו אלי בהקדם:

(א) תאור מצב היים לכל הישובים והשכונות שבטיפולכם.

(ב) עדכון שוטף (לפחות אחת לשבוע) ביחס לכל שינוי שארע באחת התוכניות.

בעת הדיווח על שינויים בתוכנית יש לרשום רק את: (1) מספר התוכנית בה חל שינוי; (2) השינוי עצמו בטור המתאים.

אין לחזור ולדווח על תוכניות בהן לא חל שינוי.

הערה: התאריך בפועל-ידווח בהדפסה רגילה; התאריך המשוער-ידווח בין סוגריים.

אודה על שיתוף פעולה.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: המנהל הכללי
מר א. שושני, מנהל המינהל לתכנון והנדסה
גב' ס. אלדור, מנהלת האגף לתכנון ובינוי ערים
מר מ. מרחב, ס/מנהל המינהל לתכנון והנדסה
מר ד. שן, מנהל חטיבה טכנית-מחוז הנגב

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

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ט"ז בתמוז התש"ן
9 ביולי 1990

אל: מנהל מחוז הגליל, מר ע. שמיר

שלום רב,

הנדון: דיווח על מצב התכנון של בניה למגורים בישובים עירוניים

לפני כחודש הועברה אליכם, ע"י אגף תכנון ובינוי ערים, טבלה למלוי מצב התכנון למגורים בישובים עירוניים.

הטבלה כולל פרטים על זיהוי האתר. המצב התכנוני (לפי שלבים) וקיבולת יח"ד, כשהכוונה הינה לדווח על תאריך ביצוע בפועל או על תאריך משוער.

עד כה לא התקבלו מכם נתונים אלה.

אודה לכם אם תעבירו אלי בהקדם:

(א) תאור מצב קיים לכל הישובים והשכונות שבטיפולכם.

(ב) עדכון שוטף (לפחות אחת לשבוע) ביחס לכל שינוי שארע באחת התוכניות.

בעת הדיווח על שינויים בתוכנית יש לרשום רק את: (1) מספר התוכנית בה חל שינוי; (2) השינוי עצמו בטור המתאים.

אין לחזור ולדווח על תוכניות בהן לא חל שינוי.

הערה: התאריך בפועל-ידווח בהדפסה רגילה; התאריך המשוער-ידווח בין סוגריים.

אודה על שיתוף פעולה.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: המנהל הכללי
מר א. שושני, מנהל המינהל לתכנון והנדסה
גב' ס. אלדור, מנהלת האגף לתכנון ובינוי ערים
מר מ. מרחב, ס/מנהל המינהל לתכנון והנדסה
מר א. בצרתי, מנהל חטיבה טכנית-מחוז הגליל

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

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ט"ז בתמוז התש"ן
9 ביולי 1990

אל: מנהל מחוז מרכז, מר יהודה מאירי

שלום רב,

הנדון: דיווח על מצב התכנון של בניה למגורים בישובים עירוניים

לפני כחודש הועברה אליכם, ע"י אגף תכנון ובינוי ערים, טבלה למלוי מצב התכנון למגורים בישובים עירוניים.

הטבלה כוללת פרטים על זיהוי האתר, המצב התכנוני (לפי שלבים) וקיבולת יח"ד, כשהכוונה הינה לדווח על תאריך ביצוע בפועל או על תאריך משוער.

עד כה לא התקבלו מכם נתונים אלה.

אודה לכם אם תעבירו אלי בהקדם:

(א) תאור מצב קיים לכל הישובים והשכונות שבטיפולכם.

(ב) עדכון שוטף (לפחות אחת לשבוע) ביחס לכל שינוי שארע באחת התוכניות.

בעת הדיווח על שינויים בתוכנית יש לרשום רק את: (1) מספר התוכנית בה חל שינוי; (2) השינוי עצמו בטור המתאים.

אין לחזור ולדווח על תוכניות בהן לא חל שינוי.

הערה: התאריך בפועל-ידווח בהדפסה רגילה; התאריך המשוער-ידווח בין סוגריים.

אודה על שיתוף פעולה.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: המנהל הכללי
מר א. שושני, מנהל המינהל לתכנון והנדסה
גב' ס. אלדור, מנהלת האגף לתכנון ובינוי ערים
מר מ. מרחב, ס/מנהל המינהל לתכנון והנדסה
מר א. גלמן, מנהל חטיבה טכנית-מחוז מרכז

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

בניה מתוכננת למגורים (תפרושת, מצב תכנוני וקיבולת)

זיהוי האתר				מצב תכנוני *			קיבולת יח"ד (שטרם הוחל בבנייתן)			הערות
ישוב	מתכנן	מספר תכנית	תאריך קבלת מיפוי	תאריך ועדת איכלוס	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	סה"כ קיבולת נותרת	פרוגרמה 89/90	פרוגרמה 90/91	

* נא לסמן תאריך בפועל בהדפסה רגילה, ותאריך משוער בין סוגריים.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

טז'	בתמוז	תש"ן
9	ביולי	1990

אל: שר הבינוי והשיכון
סגן שר הבינוי והשיכון
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מנהלי אגפים
מנהלי מחוזות

שלום רב,

הנדון: עולי בריה"מ - מאפיינים עיקריים והשואה לעליות קודמות

העליה הגדולה מבריה"מ שהחלה בסוף שנת 1989, מחייבת בחינת מאפיניה העיקריים לשם הערכות נכונה לקליטת העולים בצורה היעילה ביותר.

מצו"ב נתונים על המאפינים העיקריים של אוכלוסיה זו והשוואתם עם נתוני עליות קודמות (בעיקר נתוני מפקד האוכלוסין והדיור 1983) ועם האוכלוסיה היהודית הותיקה.

נראה כי העובדה שהעולים מבריה"מ מיצגים בד"כ משפחה קטנה יותר ורמת השכלה (משלח יד) גבוהה יותר, בהשוואה לכלל האוכלוסיה היהודית - פירושה פוטנציאל טוב יותר הן מבחינת קליטה בעבודה ורמת הכנסה צפויה (2 בני זוג עובדים) והן מבחינת סיכויים לרכישת דירה ומציאת פתרון דיור של קבע בהקדם, יחסית.

נמצא בסקר ראשוני שב - 40% ממשקי הבית של עולי בריה"מ שנמצאים בארץ יותר מששה חודשים, לפחות בן משפחה אחד עובד. כמו כן, ציינו כ- 15% ממשקי הבית שבכוונתם לרכוש דירה בשנה הראשונה לשהותם בארץ וכ- 30% נוספים מצפים לרכוש דירה בשנה השניה לשהותם בארץ.

עם זאת, על רקע של שיעור גבוה, יחסית, של אבטלה ומבנה תעסוקתי שאולי לא כ"כ מתאים למבנה הנוכחי של התעסוקה במשק - התוצאה עלולה להיות שונה: מספר רב יותר של בלתי מועסקים וכן של חסרי פתרון דיור של קבע (מתגוררים בשכירות חופשית או עם קרובים).

על רקע זה, מן הראוי לדעתי, לפעול בהקדם לביצוע הפעולות הבאות:

1. הגדלה משמעותית ומידית של ההלוואות לדיור, הן לעולים והן לזוגות צעירים, כולל זוגות שצברו ניקוד נמוך.

אי - עשיה בתחום זה פירושה:

(א) לחצים הולכים ונמשכים על שוק הדירות להשכרה והמשך תהליך עלית דמי השכירות, על ההשלכות הכלכליות והחברתיות הנובעות מכך.

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

(ב) המשך תהליך עלית המחירים בשוק הדירות למכירה, למרות יציבות או אף ירידה בביקושים (מ - 1165 זו"צ מבצעים ב- 10-12/89 ל - 760 ב - 5/90. ירידה הנובעת מהעובדה שזכאים מחכים לעדכון הסיוע). תהליך עלית מחירי הדירות מוזן מצפיות לעליות מחירים נוספות, שתחולנה עם כניסת העולים והזו"צ הממתינים - לשוק הדירות למכירה.

(ג) עיכוב עדכון המשכנתאות בנימוק שהגדלת ביקושים על רקע היצע מוגבל של דירות - תתרום לעית מחירים, לא מביאה בחשבון, לדעתי, את העובדה שהמחירים ממילא עולים (עקב הצפיות) ומאידך הביקושים (בשל אי עדכון סיוע) אינם יוצאים מהכח אל הפועל.

(ד) לעובדה שהביקושים אינם מתממשים השלכות על הנכונות לבניה מצד הקבלנים, שעדיין אינם רואים ביקושים (אף ביחס לשיעורים שמעבר להתחייבות רכישה) ולפיכך חוששים לקחת סיכונים.

הגדלת סיוע אמנם תעלה במקצת מחירים אולם במקביל תגדיל ביקושים וכתוצאה מכך את נכונות הקבלנים <u>להגדיל את היצע הדירות</u>.

(ה) את ההלוואות יש לעדכן באופן משמעותי, בין היתר בשל העובדה שבעבר רק כ - 10% - 12% מהזכאים רכשו דירות חדשות ואילו חלק הארי של הזכאים רכש דירות מיד שניה. אין ספק, שבתנאים הנוכחיים, גם אם מרבית הדירות החדשות עדיין תימכרנה ללא - זכאים, יעלה אחוז הזכאים שירכוש דירות חדשות, שהינן גדולות יותר ומחיריהן בד"כ גבוהים יותר מאלו של דירות יד שניה.

(ו) מובן שעם העדכון המשמעותי בנפח הסיוע יש להביא בחשבון גם את עומק הסבסוד ואת יכולת ההחזר של הזכאים.

2. למרות הנסיון הבלתי-מוצלח שהתנסה בו משרד הבינוי והשיכון בעבר, בכל הקשור לבניה להשכרה, יש מקום, לדעתי, לעודד כיום היווצרות שוק מסויים, שייועד להשכרה (הן עבור כלל הזכאים והן עבור קבוצות חלשות כגון, קשישים, מוגבלים, משפחות חד הוריות, ועוד).

שיטות העידוד עשויות לכלול הבטחת שכ"ד ריאלי לקבלנים שישכירו דירותיהם לזכאים במשך תקופה נתונה. הבטחת שכ"ד הריאלי תתבצע ע"י מענקי השתתפות בשכ"ד לעולים (ויתכן ויש לשקול מתן זכות זו גם לחלק מהזו"צ שאינם זכאים לכך היום, כגון אלו שצברו 600 נק' ויותר).

יש לשקול בחיוב הצעת בנק ישראל וגופים נוספים בדבר עידוד האפשרות להקמת קרנות נאמנות, המתמחות בהשקעה בבניה למגורים, כלומר מתחייבות להשקיע חלק ניכר ממקורותיהן בדירות. לקרנות אלה יהיה תמיד מלאי דירות, והן תשכרנה אותן למעוניינים (מצו"ב צילום מספר הצעות).

אם קרן מעין זו תשקיע ברכישת דירות הנבנות במסגרת הפרוגרמה ותשכירן במשך תקופה מסויימת, אזי יגברו הביקושים לדירות אלו ויקטן חשש הקבלנים מפני אי יכולת למכרן. במקביל יקטן ההכרח מצד הממשלה לרכוש דירות אלו בעתיד (במסגרת אחוזי התחייבות רכישה או אף את השארית שלא תמכר).

נראה שהפתרון האלטרנטיבי להצעות שלעיל, שהינו רכישת הדירות ע"י הממשלה והשכרתן הינו יקר יותר מבחינה ממשלתית ומשקית בכל מקרה. מה גם שעל פי נסיון העבר, ניהול המלאי והשכרתו ע"י החברות המשכנות, אינו יעיל.

3. שחרור קרקעות בהיקף נרחב באזור המרכז (בשיטה הדומה לשיטת המכרזים להקצאת אשראי של בנק ישראל,למשל) עשוי להקטין צפיות לעליה נוספת במחירי קרקעות שבבעלות פרטית ולהקדים הוצאתן לבניה ע"י בעלי קרקעות אלה.

בהכנת העבודה השתתפה דורית בצרי.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

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

ממצאים עיקריים ומסקנות

מאפיינים דמוגרפיים

1. למעלה מ - 30% ממשקי הבית בעליה זו הם של יחידים וזאת לעומת 17% - 23% בעליות קודמות, כאשר 50% ממשקי - בית אלו של יחידים הם קשישים. הנתון המקביל לאוכלוסיה היהודית הינו 16%.

יתכן ונתון זה מוטה מאחר ומושפע מצורת רישום גדלי המשפחה בשדה התעופה. בפועל, על פי נתוני סקר ראשוני שבוצע על עולי בריה"מ, שהגיעו בשנה האחרונה לארץ, מסתבר שב - 21% ממשקי הבית מתגוררים הורים מבוגרים יחד עם משפחות בניהם.

2. גודל המשפחה הממוצע שונה בנתוני מקורות שונים:

לפי נתוני משרד החוץ (שאלונים שמולאו לעולים עוד בבריה"מ) מגיע גודל המשפחה הממוצע ל - 2.8 נפשות. לפי נתוני משרד הקליטה ל- 2.4 נפשות. בעליות קודמות נע גודל המשפחה הממוצע בין 2.6 (לאלו שמעט זמן בארץ) לבין 3 נפשות (לותיקים יותר).

סביר להניח גודל משפחה ממוצע של 2.6 - 2.8 נפשות. ללא "יחידים" מגיע גודל המשפחה הממוצע ל - 3 נפשות.

3. בהתפלגות העולים (מעל לגיל 18) לפי גילאים נראה כי משקל העולים הצעירים בגילאי 18 - 24 הולך ויורד עם השנים (ונמוך במיוחד ביחס לאוכלוסיה היהודית בארץ). במקביל משקלה של קבוצת העולים בגילים 25 - 44 גבוה יותר (51% - 52% בעליה נוכחית לעומת 36% - 40% בעליות קודמות).

4. אחוז הקשישים, מבין בני 18+, דומה למאפין את מרבית העליות הקודמות ודומה לאוכלוסיה היהודית הותיקה. נתון זה הינו 15% - 18% בעליה הנוכחית (19.5% אם מובאות בחשבון גם הנשים בגילאי 60 - 64).

לפי נתוני משרד החוץ אחוז הקשישים מגיע ל - 24% מתוך בני 18+.

<u>תעסוקה ומשלח יד</u>

5. מתוך נתוני עליות קודמות (נתוני מפקד 1983) מסתבר כי בהשוואה לאוכלוסיה היהודית כולה, כבר לאחר 4 - 5 שנים בארץ, אחוז המועסקים בקרב העולים גבוה מזה של כלל האוכלוסיה, ובקרב העולים הותיקים - הפער הולך וגדל (66% בקרב עולים הנמצאים בארץ 9 - 13 שנים לעומת 59% בכלל האוכלוסיה היהודית ב - 1983).

במיוחד בולטת עובדה זו בקרב נשים.

שיעור המועסקים מהעולים הגברים (הותיקים) הינו 78% ובקרב הנשים 56%.

נכון הוא שבעבר מרבית העליות הגדולות של עולי בריה"מ הגיעו למשק שאופיין ע"י תעסוקה מלאה. כמו-כן, היקפי העליה באותן תקופות היו נמוכים בהרבה מאלה הצפויים כיום. עם זאת, בסקר שנערך על עולי בריה"מ שהגיעו לארץ בשנה האחרונה, ושוהים בארץ ששה חודשים או יותר, נמצא כי ב - 40% ממשקי הבית לפחות אחד מבני הזוג כבר עובד (וזאת למרות האחוז הגבוה יחסית של מובטלים במשק).

6. התפלגות משלחי היד של העולים בעליה זו מראה על ריכוז של כ-40% במקצועות מדעיים ואקדמאים - נתון שהינו גבוה לעומת עליות קודמות:20%-30%. הנתון המקביל לאוכלוסיה היהודית הינו כ- 9%. כמו-כן בולטת ירידה במספר העולים העובדים בתעשיה (כ - 15% בעליה זו לעומת 30% - 35% בעליות קודמות).

7. מתוך מחקר שבוצע על עולים מבריה"מ בסוף שנות ה - 70, בלי "יחידים" לאחר 4 שנות שהיה בארץ מסתבר כדלקמן:

(א) רק כעשרה אחוזים מכל העולים שעבדו בבריה"מ לפני עליתם - פרשו מהעבודה בארץ (75% מהם נשים), רובם מאופינים בגיל מבוגר (או צעיר מאוד) וברמת השכלה נמוכה יחסית.

(ב) 43% מהעובדים <u>החליפו</u> משלח יד. משלחי היד שנמצאו יציבים ביותר הם הרופאים, האחיות ופועלי הייצור. משלחי היד בהם רוב העובדים החליפו משלח-יד הם של עובדי מכירות, עובדי שירותים ומרצים וחוקרים במוסדות להשכלה גבוהה ולמחקר. בין המהנדסים, הטכנאים, המורים ועובדי התרבות והאמנות החליפו משלחי-יד כמחצית העובדים.

מנתוני הסקר שנערך על עולי בריה"מ בשנה האחרונה מסתבר ש 27% מהעולים ציינו שלא יהיו מוכנים לשנות מקצוע כלל (49% מהרופאים ו- 44% מהאמנים אינם מוכנים לשנות מקצועם). 31% נוספים מוכנים לשנות מקצוע באופן זמני ו - 36% מוכנים לשנות מקצוע באופן קבוע.

(ג) דפוסי החלפת משלח - היד נמצאו עקביים עם כמות ההכשרה הדרושה למקצוע נתון (רופאים), מחסור בעובדים (פועלים, אחיות), שכר יחסי בישראל גבוה או נמוך וכן רמת הכשרה נמוכה יותר בבריה"מ למקצוע נתון מן הדרישות בישראל (מהנדסים, טכנאים) והסתגלות קשה לתנאי הארץ במשלחי - יד מסוימים (מרצים וחוקרים, מורים, עובדי מכירה ושרותים, עובדי מינהל).

(ד) הניידות המקצועית היא באופן טיפוסי - כלפי מטה.

(ה) מהערים הגדולות בבריה"מ יצאה הקבוצה "החזקה" של העולים: יוצאי הערים הגדולות הם בעלי השכלה עדיפה ומקצועות גבוהים יותר במדרג השכר.

(ו) מבחינת הישוב בארץ אליו פנה (או במקרים רבים "הופנה" העולה) מסתבר כי הקבוצה החלשה של העולים הגיעה גם בארץ לפריפריה. בערים הקטנות בישראל מוצאים עולים בעלי השכלה נמוכה, יחסית ואשר רובם המכריע (75% בקרב הגברים)עובדים כפועלים. בערים אלו, בהן שוק העבודה מצומצם בעיקר במקצועות הצוארון הלבן, ישנם שיעורי תעסוקה, נמוכים יותר, ושיעורים נמוכים של שמירה על משלח - יד בקרב המקצועות הדורשים השכלה גבוהה. פיזור העולים על פני מקומות הישוב השונים משקף את שוק העבודה הספיציפי באותו מקומות.

(ז) <u>עם זאת,</u> העולים שהגיעו לערים הקטנות זכו בהן למעמד יחסי גבוה - לעומת האוכלוסיה המקומית, דבר שאיפשר להם לשמור בצורה טובה יותר על דרגתם ובמספר משלחי-יד אף להשתכר יותר מחבריהם שנקלטו בערים הגדולות, עד כדי כך שבניגוד לכל הצפיות השכר הממוצע של העולים בערים הקטנות בישראל נמצא נמוך רק בשיעור מזערי מזה שבערים הגדולות.

יש להסתייג ולומר שהמשפחות שנכללו במחקר הנ"ל היו מרוכזות באזור חיפה והקריות, אזור המרכז, באר שבע וירושלים ואין בתוכן יצוג לערי פיתוח שמחוץ לאזור חיפה (כמו ק. שמונה, ירוחם, קרית גת וכו').

<u>מאפייני הכנסה</u>

8. הכנסתם של העולים, בשנים הראשונות של קליטתם בארץ נמוכה במקצת ביחס להכנסתה הממוצעת, של האוכלוסיה היהודית כולה, אך ההכנסה הולכת וגדלה עם השנים ולאחר 13 - 9 שנים בארץ, הכנסתם הממוצעת של העולים גבוהה אף מההכנסה הממוצעת של כלל האוכלוסיה היהודית.

מבחינת ההכנסה לנפש (נטו) - מסתבר כי אצל העולים הותיקים גבוהה ההכנסה לנפש (סטנדרטית) ב - 6% - 10% מזו של כלל האוכלוסיה היהודית ב - 1983).

9. מנתוני מפקד האוכלוסין ב-1983 נמצא כי 28% מעולי בריה"מ ששהו בארץ 3 - 1 שנים היו בעלי דירה. אחוז בעלי הדירה מקרב השוהים בארץ 4 - 5 שנים הגיע ל - 48%; בקרב השוהים 6 - 8 שנים 55% היו בעלי דירה ובקרב השוהים 9- 13 שנים בארץ היו 64% בעלי דירה (זאת לעומת 72% מהאוכלוסיה היהודית כולה, שגרו בדירות בבעלותם). יש לזכור כי הקצאת דירות בשכירות היוותה פתרון דיור שכיח יותר בשנות ה - 70 וראשית שנות ה - 80.

אחוז העולים הצעירים בשכבת הגיל 18 - 29 הגרים בדירה בבעלותם כפול מאחוז העולים בגילאים 55 + שהם בעלי דירה.

האחוז הגבוה ביותר של בעלי דירה מאפין משפחות בנות 4 נפשות (ואח"כ 3 ו - 5 נפשות).

בקרב היחידים (חלק ניכר מהם קשישים) אחוז בעלי הדירות הוא הנמוך ביותר.

מן הראוי לציין שנתונים אלו שמאפיינים את העליות הקודמות אינם משקפים בהכרח את ההתנהגות הצפויה מצד העליה הנוכחית, מכמה טעמים:

א. היקף העליה הנוכחית (והצפויה) הינו מסדר גודל שונה לחלוטין מכל הידוע בעבר ביחס לעליה זו. לסדרי גודל צפויים שונים (100 אלף עולים בשנה לעומת 250 אלף או יותר) עשויות להיות השלכות שונות על פתרונות הדיור הנדרשים ועל ההתארגנות הנדרשת בענף הבניה ובמשק בכלל.

ב. המאפינים הכלכליים במשק כיום (המשך המיתון בשלב זה) ומאפיני התעסוקה יחסית לעבר - עשויים להקטין את שיעור המועסקים מקרב העולים כיום ביחס לעבר ומכאן את הנכונות והיכולת לרכוש דירה בשנים הראשונות לשהותם בארץ (אם כי עפ"י הנתונים הראשוניים שצויינו לעיל - נראה שאחוז המועסקים מביניהם נוטה להיות גבוה).

ג. עודפי ביקוש בשוק הדירות לעומת היצע נמוך מהנדרש ותהליך עלית מחירים - עשויים אף הם לעכב את קצב רכישת הדירה ע"י עולים, בהשוואה לעבר.

10. בסקר ראשוני שנערך על עולי בריה"מ (שעלו בתקופה 8/89 - 4/90) מסתבר ש 1.8% נמצאו בעלי דירה. 13% מצפים לרכוש דירה תוך שנה (פחות מהביצוע בשנים האחרונות לפיו 17% - 20% רכשו תוך שנה) כ- 30% נוספים - בשנה השניה לשהותם בארץ: ו - 17% נוספים מצפים לעשות זאת בשנה השלישית לשהותם בארץ. כ - 18% ציינו כי אינם מתכוונים לרכוש דירה כלל.

11. כללית, העולים מבריה"מ (השוהים בארץ 9 -13 שנים בזמן מפקד 1983) התגוררו בדירות קטנות יותר בהשוואה לאוכלוסיה היהודית הותיקה (גודל המשפחה הממוצע באוכלוסיה היהודית גבוה יותר).

כ - 60% מהעולים (הותיקים) גרו ב - 1983 בדירות בנות 2.5 - 3 חדרים (בהשוואה ל - 46% בקרב כלל האוכלוסיה). 22% נוספים גרו בדירות בנות 3.5 - 4 חדרים ו - 2.6% בדירות בנות 4.5 חדרים או יותר.

נתונים אלו (של עולים יחסית לכלל האוכלוסיה) עשויים לעזור בקביעת ההתפלגות הרצויה של גדלי דירות בבניה החדשה שיש להניח שחלק ניכר ממנה תשמש למגורי עולים חדשים (למרות שבעבר רק כ - 10% מהעולים שמימשו הלואה רכשו דירות חדשות). נראה שהתפלגות זו שונה מהתפלגות גדלי הדירות בבניה החדשה בשנים האחרונות.

מחירי הדירות הגבוהים, השוררים כיום במרבית הישובים העירוניים, תורמים אף הם למגמת הירידה בגדלי הדירות שתבנינה.

<u>מאפיני תפרוסת גיאוגרפית</u>

12. ממעקב אחרי העולים של שנות ה - 70 וה - 80 נמצא כי במשך הזמן הלכה והתקרבה התפרסות העולים לפי מחוזות לזו של האוכלוסיה היהודית הותיקה - אם כי עדיין ישנם הבדלים בכיוון של העדפת מחוז הדרום ומחוז חיפה ע"י העולים לעומת כלל האוכלוסיה.

13. בשונה מהמצויין לעיל נראה כי ההתפרסות הגיאוגרפית של עולי בריה"מ שעלו ב - 1989/90, דומה ביותר להתפרסות כלל האוכלוסיה היהודית, עם העדפה מצד העולים של מחוז תל אביב וכן חיפה והצפון והעדפה פחותה של מחוז דרום.

נתונים לפי ישובים - מפורטים בלוח 12.

ה ע ר ו ת:

א. הנתונים שצויינו לעיל מתבססים בעיקר על סקרי מעקב שנערכו ע"י הלמ"ס. נעזרנו בעיקר בנתוני הסקר האחרון שנערך בתחום זה (על פי נתוני מפקד 1983), שהתיחס להיקף נרחב יותר של קבוצות עליה (החל מ 1 - 3 שנים בארץ ועד 9 - 13 שנים).

חלק ניכר מהנתונים ל - 1989 מתיחסים אף הם לנתוני הלמ"ס.

יתר המקורות הם נתוני משרד הקליטה; נתוני משרד החוץ, נתוני סוכנות ועוד.

ב. נעזרנו לעתים בנתוני עולים משנות עליה שונות כקנה-מידה להתנהגות הצפויה מצד אותה קבוצת עולים על-פני זמן. מובן שבמדה וקיים שוני במאפיני עולים בני עליות שונות, הרי שעשויה להיות לכך השפעה מסויימת על המסקנות.

ג. מקורות המידע השונים מתבססים לעתים על הגדרות שונות. בהתאם לצורך, כדי שניתן יהיה להשוות בין נתוני שנים שונות, נעשו התאמות ושינויים על - ידינו.

ד. חלק מהנתונים על העליה (כגון: תעסוקה, מקום הפניה ראשוני, גודל משפחה) ב - 1989/90 מתבססים על דיווחי העולים בשדה התעופה. יתכן ומעקב אחר העולים לאורך זמן יגלה ממצאים שונים.

ה. קיימים הבדלים קלים בחלוקת הישובים למחוזות, בין נתוני הלמ"ס (הגדרת משרד הפנים) לבין נתוני משרד הקליטה.

רשימת לוחות

1. נתוני עליה בשנים האחרונות.
2. התפלגות משקי בית של עולים מבריה"מ - לפי גודל משפחה.
3. התפלגות עולים מבריה"מ (בני 18 +) - לפי מצב משפחתי.
4. התפלגות עולים מבריה"מ " " " - לפי גילאים.
5. התפלגות עולים מבריה"מ " " " - לפי משלח יד.
6. התפלגות משקי בית של עולים מבריה"מ -לפי צורת הבעלות על דירה.
7. בחינת משך הזמן עד רכישת דירה - לפי מאפיינים שונים של עולים מבריה"מ.
8. תנאי דיור של משקי בית מבריה"מ בעליות קודמות לעומת האוכלוסיה היהודית.
9. שיעור השתתפות בכח העבודה של עולים מבריה"מ (בני 18 +).
10. מדד הכנסה חודשית ממוצעת למשק בית מתוך עולי בריה"מ בשנים 1970/83 בהשואה לכלל האוכלוסיה היהודית.
11. עולים מבריה"מ לפי מחוז מגורים.
12. התפלגות עולים בקליטה ישירה לפי ישוב ומחוז (1.4.89- 31.3.90)

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

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
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	12,237	11,028
מאי	12,244	10,409
יוני	12,457	11,015

לוח 2: התפלגות משקי בית של עולים מבריה"מ לפי גודל משפחה-נתונים השוואתיים בין עליות קודמות לעליה הנוכחית

שנות עליה גודל משפחה	עולי 1970/74	עולי 1975/77	עולי 1978/79	עולי 1980/83	עולי 1989	עלו מ-1/1/90 עד- 30/4/90	אוכלוסיה יהודית 1988
סה"כ משקי בית (מספרים מוחלטים)	26,780	7,605	9,790	3,910	5,388	12,032	1,034,200
יחידים (מתוכם קשישים)	15.4%	23.4%	17.1%	22.1%	34.7%	30.4% (50%)	16.4%
זוגות (מתוכם קשישים)	27.7%	26.2%	30.0%	30.6%	25.0%	25.4% (34%)	24.3%
משפחות סה"כ	56.9%	50.4%	52.9	47.3%	40.3%	44.1%	59.3%
3 נפשות	17.5%	17.6%	18.8%	22.8%	18.7%	23.5%	14.2%
4 נפשות	22.3%	19.5%	21.0%	17.8%	17.1%	18.1%	18.3%
5 נפשות	10.9%	7.2%	7.8%	4.7%	3.1%	1.8%	15.7%
6 נפשות	6.2%	6.1%	5.3%	2.0%	1.4%	0.7%	11.1%
גודל משפחה ממוצע							
עם יחידים	3.0	2.8	2.9	2.6	2.3	2.4	3.35
ללא יחידים	3.4	3.3	3.3	3.0	3.0	3.0	3.8

מקור : עולי בריה"מ 1983 - 1970 ונתוני 1989 - למ"ס.

עולי בריה"מ 1990 - המשרד לקליטת עליה.

מבחינת הרכב העולים לפי גודל משפחה ניתן לראות כי משקל העולים היחידים גבוה בעליה האחרונה בהשואה לעליות קודמות: למעלה מ-30% ממשקי הבית ב-1990 וכ-35% ב- 1989 היו משקי בית של יחידים לעומת 15% - 23% בעליות קודמות ובהשואה ל-16% בקרב האוכלוסיה היהודית. 50% ממשקי בית אלה הם קשישים.

גודל המשפחה הממוצע הולך ויורד במשך השנים: מ-3 נפשות ביחס לעליה בראשית שנות ה-70 ל-2.6 נפשות בראשית שנות ה- 80 ועד ל 2.3 - 2.4 נפשות בעליה הנוכחית. גודל המשפחה הממוצע באוכלוסיה היהודית, הן ב-1983 והן ב-1988 הוא 3.35 נפשות.

הירידה נובעת מגידול במשקלם של היחידים (גודל משפחה ממוצע ללא יחידים בעליה הנוכחית הוא 3) מצד אחד, ומעליה במשקלן של המשפחות הקטנות בנות 3-4 נפשות (המהוות למעלה מ-90% ממשפחות העולים עם נלוים) מצד שני.

בהשוואה לאוכלוסיה היהודית גבוה במדה רבה משקלן של המשפחות המונות 5 ו-6 נפשות, בעוד שהמשפחות הקטנות מהוות 55% בלבד.

הערות:

1. יש לציין שנתונים שנתקבלו במשרד החוץ לפי 50,000 שאלונים שמולאו עוד בבריה"מ שונים מהנתונים המוצגים לעיל. נתונים אלה מצביעים על גודל משפחה ממוצע של 2.8 נפשות (כולל יחידים). במקביל נמוך

בהרבה אחוז היחידים לפי מקור זה מצד אחד (מגיע ל 12.5%) וגבוה אחוז המשפחות הגדולות יותר מצד שני.

אולם הם עצמם מסתייגים ומציינים ש"חלק מהמשפחות הרשומות אצלנו כבנות 5 נפשות ויותר, מורכבות למעשה מיותר ממשפחה אחת".

2. יש להביא בחשבון שהנתונים בלוח, המתייחסים לעליה האחרונה מיצגים את הרישומים בשדה התעופה. רישומים אלה עשויים להטעות מאחר ומשפחות המגיעות לארץ במועדים שונים, למשל, עשויות להרשם כשני משקי בית נפרדים שגודלו של כל אחד מהם נמוך מהנכון. כמו כן, לא ברור עדיין עפ"י נתונים אלה מהו המספר המדויק של יחידות הדיור הנדרשות עבור עולים אלה מאחר ויתכן, שלפחות בשלבים הראשונים, קשישים יעדיפו לגור עם בני משפחה אחרים.

3. מסקנות: (א) בשל נתונים לא תואמים ממקורות שונים, יש צורך בסקרי מעקב הבוחנים את תנאי המגורים של העליה הנוכחית (סקר מעין זה מבוצע כעת עבור המשרד).

(ב) נראה שנתוני העליות הקודמות, המציגים נתונים של עולים לאחר מספר שנים בארץ, עשויים לבטא את הצרכים המדוייקים יותר בטווח הארוך, דהיינו: גודל משפחה, כולל יחידים, נע בין 2.6 - 2.8 נפשות; ללא "יחידים" 3.0 - 3.3 נפשות.

לוח 3: התפלגות של עולים מבריה"מ (בני 18 ומעלה) לפי מצב משפחתי-נתונים השוואתיים בין עליות קודמות לעליה הנוכחית

שנות עליה מצב משפחתי	עולי 1970/74	עולי 1975/77	עולי 1978/79	עולי 1980/83	עולי 1989	עלו מ-1/1/90 עד-30/4/90	אוכלוסיה יהודית 1988
סה"כ גילאי +18 (מספרים מוחלטים)	50,425	14,195	19,495	8,020	9,147	20,567	2,334,700
סה"כ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
רווקים	2%	5%	6%	11%	12%	9%	20%
נשואים	81%	75%	77%	67%	71%	75%	}
גרושים	4%	5%	5%	6%	7%	6%	} 80%
אלמנים	12%	15%	13%	16%	10%	9%	}
סה"כ גברים	100%	100%	100%	100%			100%
רווקים	3%	5%	9%	16%			23%
נשואים	89%	84%	84%	75%			}
גרושים	3%	5%	2%	5%			} 77%
אלמנים	5%	6%	4%	5%			}
סה"כ נשים	100%	100%	100%	100%			100%
רווקות	2%	5%	4%	7%			16%
נשואות	74%	68%	70%	61%			}
גרושות	6%	5%	7%	7%			} 84%
אלמנות	19%	22%	19%	25%			}
% גברים	47%	44%	44%	44%	47%	48%	49%
% נשים	53%	56%	55%	56%	53%	52%	51%

מקור: עולי בריה"מ 1970-1983 - למ"ס.

עולים מבריה"מ 1989/90 - משרד לקליטת עליה.

אחוז הרווקים בקרב העולים בגילאי +18 עולה במשך השנים, אם כי הינו נמוך עדיין מאחוז הרווקים בקרב האוכלוסיה היהודית הותיקה (12% - 9% בקרב עולי 1989/90, בדומה לעליה של ראשית שנות ה-80, לעומת 20% בכלל האוכלוסיה).

אחוז הנשים קטן במעט בעליה הנוכחית ביחס לעבר (53% - 52% לעומת 56%, בהתאמה). עפ"י נתוני עליות קודמות, בקרב הנשים גבוה משמעותית אחוז הגרושות והאלמנות לעומת הגברים: 25% - 27% לעומת 8% - 11%, בהתאמה, במועדי עליה שונים.

לוח 4: התפלגות עולים מבריה"מ (בני 18 ומעלה) לפי גילאים - נתונים

השוואתיים בין עליות קודמות לעליה הנוכחית

שנות עליה קבוצת גיל	עולי 1970/74	עולי 1975/77	עולי 1978/79	עולי 1980/83	עולי 1989	עלו מ-1/1/90 עד- 30/4/90	אוכלוסיה יהודית 1988
18 - 24	18.3%	14.7%	12.4%	11.2%	10.4%	10.5%	17.2%
25 - 44	43.3%	40.1%	42.2%	35.6%	50.7%	51.7%	43.0%
45 - 64	30.5%	30.1%	28.9%	34.0%	21.0%	23.2%	24.1%
65+	7.9%	15.1%	16.5%	19.2%	17.9%	14.6%	15.7%
נשים: 60-64						4.6%	6.6%

מקור : עולי בריה"מ 1983 - 1970 - למ"ס.

עולים מבריה"מ 1989/90 - משרד לקליטת עליה.

בהתפלגות העולים מבריה"מ מעל גיל 18 רואים כי משקל העולים הצעירים בגילאי 18-24 הולך ויורד עם השנים: מ-18% בראשית שנות ה-70 לכ-11% בראשית שנות ה-80 ולכ-10.5% כיום. בקרב האוכלוסיה היהודית משקלה של קבוצה זו גבוה בהרבה ומגיע ל-17%.

במקביל גבוה יותר משקלה של קבוצת הגיל 25-44 בקרב העולים ב-1989/90 בהשואה לעבר: 51%-52% כיום לעומת 36%-40% בעליות קודמות.

אחוז הקשישים (מעל גיל 65) דומה למאפין את מרבית העליות הקודמות ודומה לאוכלוסיה היהודית הותיקה. נתון זה הינו 15% - 18% בקרב העולים ב-1989/90 ו- 16% בקרב הישראלים.

אם נוסיף לנתונים שלעיל את אחוז הנשים בגילאים 60-64, הרי שאחוז הקשישים בעליה הנוכחית מגיע ל-19.2% ובאוכלוסיה היהודית הותיקה ל-22.3%.

לפי נתוני משרד החוץ אחוז הקשישים מתוך בני 18 ומעלה מגיע לכ- 24%.

לוח 5 : התפלגות עולים מבריה"מ לפי משלח היד בחו"ל - נתונים השוואתיים בין עליות קודמות לעליה הנוכחית

משלח היד	עולי 1973/75	עולי 1979/80	עולי 1980/83	עולי 1989	עלו מ- 1.1.90 עד 30.4.90	אוכלוסי יהודית
בעלי מקצועות מדעים ואקדמאים	19.0%	23.8%	32.9%	38.9%	40.3%	8.7%
מתוכם:						
מהנדסים				22.0%	24.5%	
רופאים				7.8%	5.9%	
בעלי מקצועות חופשיים וטכניים	16.8%	20.4%	16.6%	32.3%	34.1%	5.5%
מזה: אחיות				5.3%	4.8%	
פקידים מנהלים ועובדי שירותים	9.0%	25.8%	17.3%	12.6%	10.8%	5.2%
עובדים בתעשייה	4.8%	29.6%	33.2%	14.7%	14.8%	6.3%
אחר	0.4%	0.4%	----	1.6%	----	4.3%

המקור: עולי בריה"מ בשנים 1973/83 - למ"ס.

עולי בריה"מ בשנים 1989/90 - משרד הקליטה.

בהתפלגות משלחי היד של העולים, ניתן לראות כי העליה הנוכחית שונה במקצת מהעליות הקודמות. בעוד שבעליות של שנות ה-70 כ- 20% היו בעלי מקצועות מדעיים ואקדמאים ובשנות ה-80 כ- 33% הרי שבעליה הנוכחית כ-40% הם בעלי מקצועות אלו (באוכלוסיה היהודית רק כ-9% הם בעלי מקצועות אלו).

עליה משמעותית יש במספר בעלי המקצועות החופשיים והטכניים. בעוד שחלקם בעליות הקודמות היה 17%-20% וחלקם באוכלוסיה היהודית כולה הגיע ל-16% הרי שבקרב העליה הנוכחית הם מהווים 32% - 34%.

הבדלים גדולים יש במספר העובדים בתעשיה, כפי שהוגדרו בעליה זו, לעומת עובדים אלה בעליות קודמות (30%-35% בעליות קודמות לעומת 15% בלבד בעליה זו).

יש לשים לב לעובדה שהנתונים על משלחי היד בחו"ל מקורם בהצהרות העולים עצמם על משלחי יד אלה (בסקרי הלמ"ס או בשדה התעופה בעת הגיעם לארץ).

לוח 6: התפלגות משקי בית של עולים מבריה"מ לפי צורת בעלות על דירה בעת מפקד האוכלוסין והדיור 1983

בעלות על דירה	עולי 1970/74 (9 - 13 שנים בארץ)	עולי 1975/77 (6 - 8 שנים בארץ)	עולי 1978/79 (4 - 5 שנים בארץ)	עולי 1980/83 (1 - 3 שנים בארץ)	אוכלוסיה יהודית 1983	אוכלוסיה יהודית 1988
סה"כ מספר מוחלטים	26,780	7,605	9,790	3,910	980,000	1,092,000
סה"כ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
בעלות	64.1%	55.1%	47.9%	27.8%	71.8%	72.8%
שכירות*	33.8%	40.8%	47.8%	62.9%	25.7%	24.6%
אחר	2.1%	4.1%	4.3%	9.3%	2.5%	2.6%

* כולל 3.8% בדירות עם זכות לדמ"פ.

מקור : למ"ס.

ניתן לראות כי, כמובן, ככל שהעולים שוהים בארץ יותר שנים כך גדול אחוז העולים הגרים בדירה שבבעלותם.

מנתוני מפקד האוכלוסין והדיור 1983 מתברר כי כ-28% מעולי בריה"מ ששהו בארץ 1-3 שנים היו בעלי דירה;

אחוז בעלי הדירה מקרב השוהים בארץ 4-5 שנים הגיע ל-48% ובקרב השוהים 6-8 שנים - 55% היו בעלי דירה.

בקרב עולי בריה"מ ששהו בארץ 9-13 שנים בעת מפקד האוכלוסין 1983 64% היו בעלי דירה בהשוואה ל-72% בקרב האוכלוסיה היהודית באותה תקופה. יש לזכור כי חלק ניכר מהעולים שהתגוררו בשכירות בתקופות אלה גרו למעשה בדירות החברות המשכנות בתנאי שכירות מסובסדים. פתרון דיור זה היה שכיח יותר בשנות ה- 70 ובראשית שנות ה-80 לעומת השנים האחרונות.

נתונים שהתקבלו במשרד הבינוי והשיכון, על עולים מבריה"מ, בקובץ זכאים מממשי סיוע - מצביעים על נטיה מהירה יותר לרכישת דירה בשנים האחרונות. מתוך עולי בריה"מ שקבלו מעמד עולה בשנים 1987 - 1988, 17%-22% בהתאמה, רכשו דירה תוך שנה. תוך שנתיים - שנתיים וחצי נרכשה דירה ע"י כ- 55% מעולים אלה.

לוח 7: בחינת משך הזמן עד רכישת דירה, לפי מאפיינים שונים של עולים

מבריה"מ ולפי שנות עליה נתוני מפקד - 1983

מאפייני עולים	עולי 1970-74 9-13 שנים בארץ		עולי 1975-77 6-8 שנים בארץ		עולי 1978-79 4-5 שנים בארץ		עולי 1980-83 עד 3 שנים בארץ	
צורת בעלות	בעלות	שכירות	בעלות	שכירות	בעלות	שכירות	בעלות	שכירות
שנות לימוד								
0-8	45.3%	51.9%	37.3%	57.9%	33.4%	61.1%	19.8%	73.1%
9-12	67.8%	30.2%	57.0%	38.0%	49.8%	45.8%	31.2%	59.8%
13-15	75.3%	23.6%	68.3%	27.2%	58.5%	38.5%	33.9%	54.1%
16+	82.6%	15.7%	69.1%	29.0%	57.3%	39.2%	27.3%	63.4%
קבוצת גיל								
18-29	80.2%	18.8%	72.6%	26.2%	62.2%	35.1%	33.7%	54.7%
30-44	71.0%	28.3%	67.7%	29.8%	62.4%	34.9%	37.1%	55.8%
45-54	60.4%	38.3%	57.1%	40.3%	47.6%	50.2%	35.8%	51.7%
55+	37.9%	56.0%	32.1%	59.7%	26.5%	65.9%	16.9%	74.2%
מספר נפשות במשק בית								
1	37.1%	58.0%	26.5%	65.5%	15.9%	75.8%	10.2%	71.8%
2	54.4%	42.5%	47.8%	46.5%	33.6%	60.9%	18.0%	73.8%
3	72.7%	26.5%	69.2%	28.5%	63.3%	33.0%	41.4%	51.7%
4	81.6%	17.4%	82.1%	16.2%	70.6%	27.9%	41.7%	52.2%
5	74.3%	25.3%	66.4%	33.6%	67.3%	32.0%	54.2%	42.9%
6+	69.8%	29.2%	50.6%	47.1%	54.1%	41.8%	33.3%	66.7%
סה"כ	64.1%	33.8%	55.1%	40.8%	47.9%	47.8%	27.8%	62.9%

מקור : למ"ס.

גם בקרב עולים שעלו באותה עליה, ניתן לראות הבדל באחוז הגרים בדירה שבבעלותם לפי איפיונים שונים. כך רואים כי ככל שהעולים הם בעלי יותר שנות לימוד, אחוז הגרים בדירה בבעלות גבוה יותר. מבין העולים שלמדו יותר מ-13 שנים ישנם כ- 20% יותר בעלי דירה מאשר בקרב עולים שלהם פחות מ- 12 שנות לימוד.

גם בהתפלגות הגילים רואים בברור כי אחוז העולים הצעירים בשכבת הגיל 18-29 הגרים בדירה שבבעלותם כפול מאחוז העולים בגילאים 55+ שהם בעלי דירה. עובדה זו נכונה הן ביחס לעולים הנמצאים בארץ זמן מועט והן ביחס לעולים הנמצאים כבר פרק זמן ממושך בארץ.

בהתפלגות העולים לפי מספר נפשות במשק בית ניתן לראות בבירור כי כאשר מדובר ביחידים (נפש אחת למשק בית) - אחוז בעלי הדירה הוא נמוך מאד (37% מתוך עולים השוהים בארץ 9-13 שנים ועד 10% בקרב השוהים בארץ 1-3 שנים).

החל משתי נפשות במשק בית יש קפיצה באחוז בעלי הדירות (54% בקרב עולים ותיקים ו-18% בקרב עולים הנמצאים בארץ 1-3 שנים).

האחוז הגבוה ביותר של בעלי דירה מאפין משפחות בנות 4 נפשות (82% בקרב ותיקים לעומת 42% בקרב עולים הנמצאים בארץ 1-3 שנים) ואח"כ בקרב משפחות בנות 3 ו-5 נפשות.

לוח 8: תנאי דיור של משקי בית מבריה"מ בעליות בעליות קודמות לעומת האוכלוסיה היהודית

תנאי דיור	עולי 70-74 9-13 שנים בארץ	עולי 75-77 6-8 שנים בארץ	עולי 78-79 4-5 שנים בארץ	עולי 80-83 עד 3 שנים	סה"כ אוכלוסיה יהודית 1983
מספר חדרים בדירה					
עד 1.0	2.3%	7.0%	6.5%	9.7%	5.7%
1.5-2	13.8%	19.7%	19.1%	23.7%	18.4%
2.5-3	59.5%	50.8%	52.2%	45.3%	45.8%
3.5-4	21.8%	21.0%	20.6%	20.3%	23.6%
4.5 +	2.6%	1.5%	1.6%	1.0%	7.1%
ממוצע חדרים למשק בית	3.0	2.8	2.9	2.7	3.0
ממוצע צפיפות דיור. (נפשות לחדר)	1.0	1.0	1.0	0.9	1.0

המקור : מפקד האוכלוסין והדיור 1983.

עם העליה בוותק בארץ מטבע הדברים הולך וקטן אחוז העולים המתגוררים בדירו קטנות בנות 1-2 חדרים והולך ועולה אחוז העולים המתגוררים בדירות הגדולות יותר, במיוחד בדירות בנות 2½ - 3 חדרים. כנראה שעם המעבר לדירות קבע (בבעלות או בשכירות במסגרת החברות המשכנות) משתפרים תנאי המגורים.

ניתן לראות כי כאשר מדובר בצפיפות דיור ממוצעת או בממוצע חדרים לדירה, קיים דמיון רב בין תנאי הדיור של העולים (לפחות הותיקים שביניהם) לבין תנאי הדיור של סה"כ האוכלוסיה היהודית באותה תקופה.

בפירוט לפי גדלי דירות, ניתן למצוא הבדל בין שתי האוכלוסיות. בהשוואה לעולים (השוהים בארץ 9-13 שנים), אחוז גבוה יותר מתוך האוכלוסיה היהודית הוותיקה גר בדירות גדולות מצד אחד ובדירות קטנות מצד שני. בדירות של חדר אחד גרים 5.7% מהאוכלוסיה היהודית ב-1983 ורק 2.3% מהעולים הוותיקים. בדירות הגדולות, בנות 4.5 חדרים או יותר, מתגוררים 7.1% מהאוכלוסיה היהודית ורק 2.6% מהעולים. יש לזכור שגודל המשפחה הממוצע של האוכלוסיה היהודית גדול יותר מזה של העולים.

דירת המגורים השכיחה הינה 2.5 -3 חדרים : כ-60% בקרב העולים (הותיקים) לעומת כ- 46% בקרב האוכלוסיה היהודית.

לוח 9: שיעור השתתפות בכח העבודה של עולים מבריה"מ (בני 18 ומעלה)

נתונים השוואתיים בין עליות קודמות לעליה נוכחית

שנות עליה מצב משפחת	עולי 1970-74	עולי 1975-77	עולי 1978-79	עולי 1980-83	אוכלוסיה יהודית 1983
סה"כ	50,425	14,195	19,495	8,020	2,179,631
מועסקים					
סה"כ	33,395	8,680	11,570	4,320	1,277,940
אחוזים	66.2%	61.1%	59.3%	53.9%	58.6%
גברים					
סה"כ	23,445	6,265	8,670	3,535	1,061,126
מועסקים					
סה"כ	18,250	4,555	5,990	2,295	754,540
אחוזים	77.8%	72.7%	69.1%	64.9%	71.1%
נשים					
סה"כ	26,980	7,930	10,825	4,485	1,118,505
מועסקות					
סה"כ	15,145	4,125	5,580	2,025	523,400
אחוזים	56.1%	52.0%	51.6%	45.2%	46.8%

מקור: עולי בריה"מ 1983 - 1970 - למ"ס

מהנתונים עולה כי ככל שהעולים נמצאים יותר שנים בארץ שעור ההשתתפות שלהם בכוח העבודה גדל (הן בקרב הגברים והן בקרב הנשים).

כמו כן ניתן לראות כי בהשוואה לאוכלוסיה היהודית כולה, כבר לאחר 4-5 שנים של שהיית העולים בארץ, אחוז המועסקים מתוכם גבוה מזה של כלל האוכלוסיה, ובקרב העולים הותיקים יותר הפער הולך וגדל. בעיקר בולט הדבר בין הנשים: אחוז המועסקות מבין הנשים שנמצאות 9-13 שנה בארץ גבוה בכ-10% לעומת כלל הנשים המועסקות באוכלוסיה היהודית.

לוח 10: מדד הכנסה חודשית ממוצעת למשק בית מתוך עולי בריה"מ בשנים 1970/83 לעומת כלל האוכלוסיה היהודית (מפקד 1983)

	מדד הכנסה ברוטו		מדד הכנסה נטו	
	ראש משק הבית שכיר	ראש משק הבית אינו מועסק (1)	לנפש סטנדרטית (ראש משק הבית שכיר)	
אוכלוסיה יהודית (1983)	100	100	100	100
עולים:				
1983 - 1970, סה"כ	96	86	106	106
1970/74 (9-13 שנים בארץ)	102	95	111	
1975/77 (6-8 שנים בארץ)	97	78	108	
1978/79 (4-5 שנים בארץ)	84	79	96	
1980/83 (1-3 שנים בארץ)	83	68	97	

(1) יש לזכור שמדובר על שנת 1983.

המקור: למ"ס

נראה שההכנסה ברוטו של העולים עולה עם הותק בארץ. אצל העולים (השכירים) הותיקים, השוהים בארץ 9-13 שנים משתווה ההכנסה החודשית ואף עוברת במקצת את ההכנסה הממוצעת של כלל האוכלוסיה היהודית. מאידך עולים הנמצאים בארץ 5 שנים או פחות, הכנסתם נמוכה ב-16% - 17% מזו של כלל האוכלוסיה היהודית.

הפער גדול במדה רבה ביחס לעולים בהם ראש משק הבית אינו מועסק (נכון למאפיני המשק בשנת 1983).

כאשר בוחנים את ההכנסה החודשית הממוצעת נטו לנפש (סטנדרטית) ניתן לראות כי אצל עולי בריה"מ היתה הכנסה זו גבוהה ב-6% מזו של כלל האוכלוסיה היהודית בארץ. בין העולים הותיקים יותר, ההכנסה לנפש, היתה גבוהה עד כ-10% מזו של כלל האוכלוסיה.

לוח 11: עולים מבריה"מ לפי מחוז מגורים בעת מפקד 1983 - נתונים השוואתיים בין עליות קודמות לעליה נוכחית

מחוז	עולי 1970-74 9-13 שנים בארץ	עולי 1975-77 6-8 שנים בארץ	עולי 1978-79 4-5 שנים בארץ	עולי 1980-83 עד 3 שנים בארץ	עולי בריה"מ 1989	אוכלוסיה יהודית 1983	אוכלוסיה יהודית 1988
ירושלים	7.9%	6.4%	6.2%	8.0%	12.6%	10.3%	10.9%
צפון	10.1%	10.5%	12.3%	10.3%		9.8%	9.8%
חיפה	29.7%{ 19.6%	32.5%{ 22.0%	29.4%{ 17.1%	32.6%{ 22.3%	26.1% {	23.7%{ 13.9%	22.8%{ 13.0%
מרכז	22.1%	26.4%	25.0%	21.1%		22.8%	23.8%
תל-אביב	44.6%{ 22.5%	47.2%{ 20.8%	41.2%{ 16.2%	33.2%{ 12.1%	55.0% {	52.3%{ 29.5%	51.6%{ 27.8%
דרום	17.5%	13.8%	23.1%	26.1%	6.3%	12.9%	12.8%
יהודה ושומרון וחבל עזה	0.3%	0.1%	0.1%	0.1%	---	0.7%	1.8%

המקור: עולים בשנים 1970/83, אוכלוסיה יהודית - למ"ס.

עולי בריה"מ ב- 1989 - מ. הקליטה.

השוואת התפלגות העולים מבריה"מ שעלו לארץ במועדים שונים לפי מחוזות המגורים (נתוני מפקד 1983) מצביעה על המגמות הבאות: -

ככל שמשך הזמן בארץ עולה, אחוז העולים שעוברים לגור במחוז ת"א עולה אף הוא (מ-12% בקרב עולים הנמצאים בארץ עד 3 שנים לכדי 23% לאחר 9-13 שנים). במקביל רואים ירידה באחוז המתגוררים באזור הדרום, מ-26% ב-3 השנים הראשונות בארץ ל- 18% בלבד לאחר 9-13 שנה. ביתר המחוזות אין שינויים גדולים בין העולים בתקופות השונות.

פירושו של דבר, שבמשך הזמן הולכת ומתקרבת התפרסות העולים לפי מחוזות לזו של האוכלוסיה היהודית הותיקה בארץ, אם כי קיימים עדיין הבדלים בתפרוסת בין שתי האוכלוסיות. משקל האוכלוסיה היהודית הותיקה גדול יותר במחוז ירושלים (10% לעומת 8% בקרב העולים), וכן בת"א וסביבותיה (כ-30% לעומת 23% בקרב העולים). העולים הותיקים מבריה"מ, לעומת זאת, בולטים בהעדפת מחוז הדרום (18% לעומת 13% בכלל האוכלוסיה) וכן מחוז חיפה (20% לעומת 14% בכלל האוכלוסיה).

ביחס לעולי בריה"מ שעלו ב-1989/90 נראה כי ההתפרסות הגיאוגרפית דומה ביותר להתפרסות כלל האוכלוסיה היהודית, עם העדפה מצד העולים של מחוז תל אביב ומחוז חיפה והצפון והעדפה פחותה של מחוז דרום. (החלוקה למחוזות היא זו של משרד הפנים).

לוח 12:

דף מס' 1

התפלגות עולים בקליטה ישירה לפי מחוזות
בתקופה 1.4.89 - 31.3.90

מ ח ו ז ו ת	מספר סה"כ	משפחות מזה: בודדים	מספר נפשות
סה"כ ארצי	9,842	2,733	24,028
מחוז הגליל	368	100	883
גזית	1	--	2
טבריה	11	4	26
כרמיאל	182	52	427
מגדל העמק	46	9	115
מושב גליה	1	1	1
מעלות	1	--	2
נצרת עילית	85	21	216
עפולה	1	--	2
צפת	36	10	86
קיבוץ חוקוק	1	1	1
קיבוץ פרוד	1	1	1
קיבוץ שמיר	1	1	1
רמת ישי	1	--	3
מחוז חיפה	2,205	616	5,242
בנימינה	1	1	1
גבעת אולגה	1	--	2
זכרון יעקב	1	--	2
חדרה	83	21	198
חיפה	1,317	361	3081
טירת הכרמל	8	5	22
טל - אל	1	1	1

לוח 12:

דף מס' 2

התפלגות עולים בקליטה ישירה לפי מחוזות
בתקופה 1.4.89 - 31.3.90

מ ח ו ז ו ת	מספר סה"כ	משפחות מזה: בודדים	מספר נפשות
המשך חיפה			
יוקנעם	5	3	10
נהריה	103	34	256
נשר	10	5	20
עכו	27	5	72
צור שלום	14	5	37
קרית ביאליק	87	22	210
קרית טבעון	13	3	36
קרית מוצקין	110	22	290
קרית אתא	64	31	121
קרית חיים	118	31	286
קרית ים	242	66	597
מחוז המרכז	5,871	1,544	14,725
אור יהודה	102	15	338
אור עקיבא	7	3	23
אזור	29	8	64
אשדוד	355	96	880
באר יעקב	6	2	22
בני ברק	107	27	261
בת ים	613	157	1535
גבעת שמואל	8	1	27
גבעת סביון	3	2	6
גבעתיים	61	21	119
גדרה	1	--	3

לוח 12

דף מס' 3

התפלגות עולים בקליטה ישירה לפי מחוזות
בתקופה 1.4.89 - 31.3.90

מ ח ו ז ו ת	מספר סה"כ	משפחות מזה: בודדים	מספר נפשות
גן יבנה	3	3	3
גני תקוה	10	5	22
הוד השרון	17	5	41
הרצליה	70	30	132
חולון	637	188	1,563
יבנה	11	3	28
יהוד	13	2	42
כפר סבא	178	51	440
לוד	80	21	203
נס ציונה	47	14	106
נתניה	915	248	2,191
סביון	1	--	2
פרדס חנה	4	4	4
פתח תקוה	406	96	1,023
קיראון	15	4	38
קסריה	1	1	1
קרית אונו	23	7	51
ראשון לציון	652	140	1,642
רחובות	487	134	1,155
רמלה	131	22	434
רמת גן	166	46	377
רמת השרון	6	2	10
רעננה	132	40	344
תל אביב	573	145	1,594
תל מונד	1	1	1

לוח 12:

התפלגות עולים בקליטה ישירה לפי מחוזות
בתקופה 1.4.89 - 31.3.90

דף מס' 4

מ ח ו ז ו ת	מספר סה"כ	משפחות מזה: בודדים	מספר נפשות
מחוז הנגב	447	138	1,050
באר שבע	428	128	1,019
דימונה	3	2	4
חצרים	1	1	1
ערד	14	7	24
קיבוץ כיסופים	1	--	2
מחוז ירושלים	870	300	1,963
אשקלון	68	29	146
בית שמש	1	1	1
ירושלים	769	260	1,745
קרית מלאכי	6	3	12
קרית גת	25	6	58
רמת רזיאל	1	1	1
יתר	81	35	165

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וסטטיסטיקה

ירושלים, ט"ז בתמוז התש"נ
9 ביולי 1990

אל: שר הבינוי והשיכון
סגן שר הבינוי והשיכון
המנהל הכללי
מנהלי אגפים ומחוזות

שלום רב,

הנדון: מספר התחלות בנית עירונית - 5.7.90

מצו"ב נתונים על מספר התחלות בניה (עירונית) שנוספו בשבוע האחרון וכן נתונים מצטברים החל מה-1.4.90. כל זאת במיון לפי מחוזות וישובים.

לידיעתכם.

בברכה,
רחל הולנדר
רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

10.7.

נכון לתאריך - 05.07.90

משרד הבינוי והשיכון - המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

התחלת דירות בבני-ה העירונית, מצטבר מ-1 לאפריל 1990 ובשבוע 29.06.90 - 05.07.90

1. פירוט לפי יישובים ומחוזות.

מחוז ירושלים			מחוז הגליל			מחוז הנגב			מחוז חיפה			מחוז המרכז		
	התחלות			התחלות			התחלות			התחלות			התחלות	
יישוב/שכונה	שבוע	מצטבר	יישוב	שבוע	מצטבר	יישוב	שבוע	מצטבר	יישוב	שבוע	מצטבר	יישוב	שבוע	מצטבר
אפרתה		19	חצור הגליל		11	אילת	132	237	חיפה		16	אשדוד		226
אשקלון	24	318	כרמיאל		123	באר שבע	16	278	קרית ביאליק		14	בית דגן		8
ביתר		96	נצרת עילית		18	דימונה	6	21	קרית ים		122	יהוד		50
-- גילה		40				ערד		8				כפר סבא		64
סה"כ בירושלים		40				שדרות		6				לוד		7
קרית גת		64										נתניה		236
קרית מלאכי		24										קרית אונו		90
												ראש העין		47
												רחובות		44
												רמלה		48
												תל אביב יפו		56
מחוז ירושלים	24	561	מחוז הגליל		157	מחוז הנגב	154	550	מחוז חיפה		152	מחוז המרכז		878

2. ריכוז מחוזי וארצי.

הקופה	סה"כ ארצי	ירושלים	הגליל	הנגב	חיפה	המרכז
דווח בהקופה 1.4.90 - 28.06.90	2,120	537	157	396	152	878
נוספו בשבוע 29.06 - 05.07.90	178	24	0	154	0	0
סה"כ מצטבר 1.4.90 - 05.07.90	2,298	561	157	550	152	878

מקור - מהרזרה המשרד באמצעות המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

קרית הממשלה ת"ד 18110
ירושלים 91180 טל 277211

מיכל
לסו' - 1/3/7

תאריך: ט"ז בתמוז תש"ן
9 ביולי 1990

מספר: שצר19

דיווח על התקדמות הבנייה במסגרת פרוגרמת 1990/91

1. מאז תחילת שנת 1990 (שנה קלנדרית) ועד לסוף יוני 1990 הותחל בבניית כ- 7,000 יח"ד בבנייה הצבורית מהן 2,200 לאחר ה- 1.4.90.

התחלות אלו כוללות התחלות מפרוגרמת 1989/90 השוטפת שהותחלה ברובה לאחר חודש ינואר והתחלות מהפרוגרמה המיוחדת לשנת 1989/90 עליה סוכם בחודש ינואר במסגרת קליטת העליה (הפרוגרמה המיוחדת כללה 3,000 יח"ד).

2. יש לציין כי בשנים 1988 ו- 1989 הותחלו במסגרת הבנייה הצבורית 3,000 יח"ד בלבד, כ"ש שני.

3. רק בסוף חודש אפריל סוכם בועדת הכספים על תקציב לבניית 45,000 יח"ד במסגרת שנת התקציב 1990/91.

4. עד היום הוקצו לחברות קרקעות לבניית 16,000 יח"ד בהתפלגות הבאה:

סה"כ	15,800
מחוז הגליל	2,200
מחוז חיפה	2,900
מחוז מרכז	3,900
מחוז נגב	2,900
מחוז ירושלים	3,900
מזה: עיר י-ם	2,200

תוך מספר ימים תסתיים הקצאתן של כ- 2,000 יח"ד נוספות.

5. להוציא אתרים ספורים בישובים הבאים: מעלות, נתיבות, שדרות, ערד, אופקים לא נותרו קרקעות מתוכננות (ת.ב.ע) שניתן להקצותן לחברות. להקצותן בישובים אלו ישנו קושי בשילוב חברות הבנייה בגלל רמת סיכון גבוהה יחסית.

6. בהתאם לתחזית יוקצו לחברות הבנייה עד ל- 1.9.90 עוד כ- 10,000 יח"ד נוספות.

7. יתרת הפרוגרמה (כ- 15,000 יח"ד) תוקצה לחברות רק לאחר 1.9.90 קצב התקדמותן של התוכניות ואישורן מותנה בקצור הליכי התכנון כמוצע בחוק.

8. גמר הבנייה החזוי לשנת 1990 עומד על כ- 25,000 יח"ד.

בהנחה שעד לסוף השנה הקלנדרית יגיעו כ- 150,000 עולים הרי שנדרש סיומן של כ- 70,000 יח"ד עבור העולים ועבור הצרכים השוטפים.
יוצא איפוא כי את הפער יש לגשר באמצעות פתרונות זמניים, דירות בשכירות מיד שניה, דירות צבוריות, בתי מלון ובתי הארחה ותוכנית החרום ליבוא בתים מוכנים.

רשמה: ש. ציגרמן

שצ/רמ