מדינת ישראל

משרדי הממשלה

ש. כון

3-94- 5-94 -מ

82 — 41952

מחלקה

משרד

תיק מס'

מס' מס'

אדוארד בלאו
יועץ כלכלי לסיעת העבודה בכנסת
במשרד - טלפון: 09-504918 09-580972 09-505252 פקס: 09-505252
בכנסת - טלפון: 02-753860 02-753861 פקס: 02-753899

דף קנוי

יוקר הבנייה והמחסור בדירות למגורים

ניתוח הפרמטרים, מסקנות והמלצות

הוכן על-ידי אדוארד בלאו, כלכלן
יועץ כלכלי לסיעת העבודה וללובי החברתי בכנסת

סיון תשנ"ד
מאי 1994

אדוארד בלאו
יועץ כלכלי לסיעת העבודה בכנסת
במשרד - טלפון: 09-504918 09-580972 09-505252 פקס: 09-505252
בכנסת - טלפון: 02-753860 02-753861 פקס: 02-753899

תוכן הענינים

אדוארד בלאו
יועץ כלכלי לסיעת העבודה בכנסת
במשרד - טלפון: 09-504918 09-580972 09-505252 פקס: 09-505252
בכנסת - טלפון: 02-753860 02-753861 פקס: 02-753899

מספרים כי יום אחד, בעיר פריס, נכנס האומן מארק שאגאל למעדניה, על-מנת לרכוש מוצר כלשהו. בעל המעדניה, אשר זיהה את האמן, פנה אליו וביקש ממנו לצייר לו ציור, אשר יוצג בחלון הראווה של המעדניה.
האמן לקח נייר ועיפרון, וצייר במהירות ציור יפה.
הוא הושיט את הציור לבעל המעדניה, וביקש ממנו תשלום השווה ל-20,000.- $.
בעל המעדניה ההמום מילמל:
"אבל, מאסטרו, לקח לך רק שלוש דקות לצייר את הציור. מדוע הנך דורש מחיר כל-כך גבוה בעדו?"
ענה לו שאגאל:
"לקח לי שלוש דקות לצייר את הציור, ועוד עשרים שנה של חשיבה וגיבוש הרעיון מאחוריו!"

העבודה שבהמשך הוכנה במספר ימים, לאחר שנתיים של מעורבות אינטנסיבית בפרויקט בענף הבניה בישראל, התענינות והתעמקות במאפייניו ובבעיותיו.

בכוונתי לטעון, כי ניתן להשיג שני יעדים מרכזיים בענף הבניה:
- לבנות דירות למגורים, בסטנדרד ועל-פי מפרט בניה נאותים, בעלות כוללת למשתכן של -.700 $ למ"ר!.
- לגרום להגברה משמעותית מאוד בקצב הבניה ולזירוז התחלות הבניה למגורים.

משמעות הדבר, כי רירה בת 4 חדרים, בשטח של 85 מ"ר, תעלה לקונה כ-60,000.- $!

ניתן להשיג את שני היעדים גם יחד, תוך פרק זמן שלא יעלה על שנתיים, ממועד קבלת האישור העקרוני להוציא אל הפועל את ההמלצות הכלולות בהמשך.

העבודה מציגה ממצאים והמלצות באופן מתומצת, אך ניתן על-יסודה לבנות תכנית פרטיבית מפורטת, תוך תקופה שלא תעלה על ארבעה חודשים, ואשר הפעלתה תסייע בהשגת היעדים המוצגים למעלה.

אדוארד בלאו, כלכלן
יועץ כלכלי לסיעת העבודה וללובי החברתי בכנסת

אדוארד בלאו
יועץ כלכלי לסיעת העבודה בכנסת
במשרד - טלפון: 09-504918 09-580972 09-505252 פקס: 09-505252
בכנסת - טלפון: 02-753860 02-753861 פקס: 02-753899

1. הקדמה ויסודות.

עבודה זו, על מסקנותיה והמלצותיה, מבוססת בראש וראשונה על תפיסת עולם כלכלית אשר רואה בהתערבות ממשלתית בפעילות העיסקית במשק הכרח, ובלבד שהדבר יבוצע בהתקיים אחד או יותר משלושת אלה:

- כוחות השוק מובילים לכשל שוק.
- הממשלה מעורבת בקניה או מכירה של מוצר או שירות.
- הדבר נחוץ לביצוע מדיניות, שהממשלה רואה עצמה כמחוייבת לה.

שוק הדירות למגורים מגלם בתוכו את כל שלושת התנאים המוזכרים לעיל.

המלצה השכיחה של מומחי ענף הבניה ומקורביו היא, כי על המנהל להלחם בעלייה במחירי הדירות על-ידי שיווק מאסיבי של קרקעות לבנית מגורים באיזורי הביקוש. בהמלצה זו גלומות מספר הנחות יסוד סמויות, שכל אחת מהן ראויה לבדיקה ומבחן:

א) למינהל מלאי קרקעות בכמות השווה או עולה על המחסור המידי, אשר ניתנות לבניה מיד עם שיווקן.

ב) המחירים בהם ישווקו קרקעות אלה, הם מחירים מספיק זולים כדי שהשפעתם כתשומה בתהליך הבניה לא תגרום לייקור הדירות, ואף תאפשר את הוזלתן.

ג) אין מגבלות לכושר הביצוע של הקבלנים, דהיינו ניתן להתחיל מיד בבנית כל כמות דירות שבמחסור.

ד) עם קבלת הקרקע לרשותם וסיום הכנת תוכניות הבניה, הקבלנים יכולים להתחיל מיד בבניה.

ה) הקבלנים מוכנים לבנות מיד כל כמות דירות, שרק יאפשרו להם, בלא כל שיקול של מקסימיזצית הרווח.

ו) במשק מלאי כספים בלתי מוגבל למימון בניה בכל היקף שהוא, וביקוש מוגבר למימון הבניה בפרק זמן קצר ובהיקפים אדירים לא ישפיע על מחירי הכסף, ועל היכולת או הרצון להשקיע בענפים אחרים.

ז) מחירי הדירות הגמורות, יהיו בטווח יכולת הרכישה של אוכלוסיות היעד.

ח) עיקר התמורה ממכירת דירות מגיעה לכיסם של הקבלנים, ולכן ביכולתם "לספוג" הוזלות מחירים משמעותיות.

מטרת העבודה הינה לבסס את הטענה, כי ניתן לגרום להורדת מחירי הדירות באופן דרסטי, בתנאי שתופעל מדיניות יזומה על-ידי הממשלה, אשר תתמודד בו-זמנית עם שמונה הפרמטרים המצויינים לעיל, שבהצטברותם מנטרלים כל אפשרות למנוע את העליה המתמדת במחירי הדירות.

.../.

אדוארד בלאו
רועץ כלכלי לסיעת העבודה בכנסת
במשרד - טלפון: 09-504918 09-580972 09-505252 פקס: 09-505252
בכנסת - טלפון: 02-753860 02-753861 פקס: 02-753899

2. כוחות שוק.

מחירי הדירות למגורים עלו בישראל בכ-56% במונחים ריאליים מאז שנת 1988:

	מנוכים במדד המחירים לצרכן	מנוכים במחירי תשומות הבניה
1988	3.8%	3.4%
1989	11.8%	13.5%
1990	13.1%	13.7%
1991	7.9%	10.8%
1992	- 5.5%	- 5.1%
1993	12.9%	16.4%
2/1994	3.1%	2.6%
עליה בכל התקופה	55.8%	67.6%

ההסבר המקובל לתופעה זו הוא עודף ביקוש גדול באיזורים בהם קיים היצע עבודה, בעוד שקיים מלאי דירות גדול (כ-20,000) בבעלות ממשלתית, אך הן ממוקמות באיזורים בעלי שיעורי אבטלה גבוהים משמעותית מהממוצע במשק.

הגידול הדמוגרפי המהיר של האוכלוסיה היהודית, שהוא "הספק" של ביקוש מוגבר לדיור, נובע בעיקר מהתגברות קצב העליה: כ-540,000 עולים עלו לארץ משנת 1990 ועד 2/1994 (מהם כ-88% ממדינות חבר העמים):

תקופה	1990	1991	1992	1993	1/1994	2/1994
מספר עולים	199,516	176,100	77,057	67,805	5,678	4,987

נכון להיום, קיים עודף ביקוש של כ-57 אלף יחידות דיור, באיזורי המטרופולין ובוקשים, בעוד שבאיזורי הפריפריה הצטבר עודף היצע של כ-41 אלף דירות, כאשר קיים באופן מתמיד תהליך הגירה מהפריפריה למטרופולין. הדבר יגרום למחסור הולך וגדל בדירות באיזורי המטרופולין, ובו זמנית לגידול בעודפי הדירות באיזורי הפריפריה:

אומדן מצטבר של מאזן צרכים ומצאי דירות 1990-1993 (באלפי דירות):

	צרכי דיור מצטברים		מצאי דיור		מחסור (עודף) מצטבר
איזור גיאוגרפי	אוכלוסיה ותיקה	עולים חדשים	בניה	מצאי ראשוני	
תל-אביב	20	57	14	34	29
מרכז	6	36	32	10	2
ירושלים	16	18	11	4	19
חיפה	4	32	17	12	7
סה"כ מטרופולין	48	143	74	60	57
צפון	4	28	40	6	(14)
דרום	8	22	48	9	(27)
סה"כ פריפריה	12	50	88	15	(41)
סה"כ במשק	60	193	162	75	16

.../.

אדוארד בלאו
יועץ כלכלי לסיעת העבודה בכנסת
במשרד - טלפון: 09-504918 09-580972 09-505252 פקס: 09-505252
בכנסת - טלפון: 02-753860 02-753861 פקס: 02-753899

בלא כל התיחסות נוספת, ועל-פי כללי כלכלה מקובלים, תנאי השוק המתוארים לעיל גוררים עלית מחירים מתמדת לדירות באיזורי המרכז, וירידת מחירים בפריפריה. תהליכים אלה אכן מתקיימים במציאות.

עבודה זו תציג ניתוח כלכלי של שמונה הסעיפים, תראה שהם מהווים חסמים תחתונים ועליונים לא רק לכמות הדירות שניתן להציע בשוק, אלא גם למהירות שבה ניתן לגרום להגדלה משמעותית בהיצע הדירות.

ניתוח זה הינו תמציתי, למרות שכל סעיף ראוי לעבודה מעמיקה, אך כיווני המימצאים נשמרים, ולכן המסקנות האופרטיביות הינן תוצאה ראויה של ניתוח זה.

ג. מעורבות הממשלה בשוק.

א. למינהל מלאי גדול של קרקעות המוכנות לבניה.
המדינה הינה הבעלים של רוב הקרקעות בישראל (95%). מינהל מקרקעי ישראל (מ.מ.י.) הינו הזרוע המטפלת בקרקעות אלה מטעם המדינה.

מ.מ.י. דואג להקצאות של הקרקעות שבשליטתו בין השימושים השונים: בניה, חקלאות, תעשיה, שימושי צה"ל וכו'. בכל הנוגע לקרקע לבניה למגורים, המלאי הקיים בכלל איזורי הביקוש הינו מצומצם יחסית. יתירה מזו, חלק ניכר מהקרקעות עדיין לא "מתוכננות", כלומר אין אפשרות לבנות עליהן, ולא רק בגלל העדר תשתיות פיסיות, אלא גם בגלל מחסור בתיכנון מפורט לגבי חלוקת האזורים בין סוגי הבניה השונים, מיקום התשתיות והתחייבויות מדינה לאספקת בניה ציבורית ושירותים ציבוריים.

בתנאים אלה, אין כל משמעות להעברת הקרקעות לידי יזמים, קבלנים או אנשים פרטיים המבקשים לבנות בעצמם.

משרד הבינוי והשיכון מצהיר על מאמציו הגדולים בתחום הכנת תכניות מפורטות, אך תהליך זה הינו תהליך ממושך, הנמדד בשנים בלא שמוש בכלים נוספים ובאנשי המקצוע, מעבר לקיים היום.

בטווח המידי, אין למ.מ.י. את היכולת האפקטיבית להצפת השוק בקרקעות.

ב. מדיניות מ.מ.י. בקביעת מחירי הקרקעות.
מדיניות המחירים הנקוטה על-ידי מ.מ.י. היא מדיניות של שוק חופשי, דהיינו שיווק למרבה במחיר, במסגרת מכרזים בעלי מחיר מינימום.

לכאורה, מ.מ.י. משיג בכך לא רק את המחיר המירבי עבור קופת המדינה, אלא גם אופטימיזציה של יעילות ההקצאה. מדיניות זו לא היתה בעייתית, אילו מ.מ.י. פעל בשוק משוכלל, המקיים בין השאר את היסודות של ריבוי משתתפים (קונים ומוכרים), קיום מוצרים חליפיים והימצאות השוק בשווי משקל.

.../.

אדוארד בלאו
יועץ כלכלי לסיעת העבודה בכנסת
במשרד - טלפון: 09-504918 09-580972 09-505252 פקס: 09-505252
בכנסת - טלפון: 02-753860 02-753861 פקס: 02-753899

בכל הנוגע לקרקעות לבניה, אף אחד מהתנאים דלעיל אינו מתקיים:
- מ.מ.י. הינו המוכר היחידי בשוק, כך שלפחות חלק ממחיר הקרקע נובע מרווחים מונופוליסטיים.
- אין מוצרים חליפיים בשוק, מכיוון שאין תחליף לקרקע כבסיס לבניה, ואין מספיק דירות למכירה בשוק כדי לזנוח את שוק הקרקע לבניה.
- השוק אינו נמצא בשווי משקל, משום היצע בחסר בקרקעות, ולאחר כל הקצאת קרקע נותר ביקוש גדול בלתי מסופק. אם לא די בכל אלה, מ.מ.י. נוהג להתוות כמחיר מינימום למכרז את המחיר שהושג במכרז הקודם: הדרך של המחירים כלפי מעלה מובטחת מראש!

מנתוני השמאי הממשלתי, מחיר הקרקע מהווה בממוצע ארצי כ-1/3 מהעלות הכוללת של הבניה. מכאן ברור, כי הוזלת מחירי הדירות לא תושג ללא שינוי מצד מ.מ.י. במדיניות השיווק וההקצאה של הקרקעות.

ג. מגבלת כושר הביצוע של הקבלנים.
לכושר הביצוע של ענף הקבלנות, השפעה מכרעת על כמות הדירות המצטרפות לשוק בצד ההיצע. כמו בכל תחום פעילות אחר, גם בתהליך הבניה קיימות מגבלות של גורמי ייצור. המגבלה יכולה שתהיה בטכנולוגיה, בתחום כח-האדם או בתחום חומרי הגלם.
- טכנולוגית הבניה למגורים הנהוגה בישראל תחשב ל"מפגרת" ברב הארצות המתועשות, שם נעשה שימוש נרחב באלמנטים מתועשים ומודולריים בתהליך הבניה, דבר המקצר משמעותית את משך הבניה, יחד עם שיפורים באיכות הבניה ובהוזלת התהליך כולו. משך הבניה עומד בייצום הפרטי על כ-21.8 חודשים, ובייצום של משרד השיכון על כ-24.4 חודשים.

לכח-האדם בענף הבניה השפעה חריפה על היקפי הביצוע. ברבעון השלישי של 1993 הועסקו בענף הבניה בישראל כ-128 אלף ישראלים ו-48 אלף תושבי שטחים. בנוסף, מספר בלתי ידוע של תושבי השטחים מועסקים בענף, ואין על-כך תיעוד בשל אי דיווחים על ידי הקבלנים, אם בגלל העדר רשיון להעסקתם, ואם כדי להשיג חיסכון בעלויות של התנאים הסוציאליים.

המצב הבטחוני מכתיב הגבלות הולכות וגדלות על מספר תושבי השטחים הרשאים להכנס לשטח ישראל. סגר כללי מונע את הגעתם באופן כמעט מוחלט, ו"תחליפים" ממדינות מזרח-אירופה או תאילנד עלולים להתגלות כמקח טעות, כפי שלמדו זאת בדרך הקשה כל מדינות אירופה המערבית.

בגלל ריכוז עובדי השטחים במקצועות בניה ספציפיים, אי-הגעתם "מנתקת" את שרשרת הייצור בתהליך הבניה, וכל אתר הבניה מושבת. אם לא די בכך, תהליך השלום עשוי לגרור גידול משמעותי בבניה בשטחים, דבר אשר ירתק לשם כמות גדולה של עובדי בניה, ואף ימשוך לשם עובדים ממוצא ערבי שהם אזרחי מדינת ישראל. תהליך כזה יקטין את היצע העבודה בבניה בישראל, ובו זמנית יעלה את מחיר העבודה, תוך הארכה נוספת של משך הבניה.

מכאן, שגידול מאסיבי בכמות הבניה למגורים לא יושג ללא התאמה טכנולוגית מרחיקת לכת של הענף, ואגב כך, משיכה נרחבת של יהודים למקצועות הבניה עם שיפור קיצוני בתדמית הענף.

.../.

אדוארד בלאו
יועץ כלכלי לסיעת העבודה בכנסת
במשרד - טלפון: 09-504918 09-580972 09-505252 פקס: 09-505252
בכנסת - טלפון: 02-753860 02-753861 פקס: 02-753899

- שני חומרי גלם מרכזיים בתהליך הבניה עלולים להוות חסם בפני ביקוש מוגבר: מחסור במלט ומחסור באגרגטים (אבני מחצבה). הדבר נכון במיוחד אם תחזית הגידול בבניה בשטחים אכן תתממש, כאשר הביקוש מהשטחים יצטרף לביקושים המקומיים:
מלט מפעלי נשר בע"מ - הינם הספק הבלעדי כמעט של המלט האפור בישראל, וזאת בשל בעלותה על מפעלי הייצור, על זכויות היבוא, על אמצעי התובלה והיכולת לאיחסון. כושר הייצור של נשר עומד על כ-4 מליון טון לשנה, כשבשנים 92 ו-93 הצריכה עלתה בכ-10% מעל כושר הייצור.
אגרגטים - כושר הייצור של המשק נאמד בכ-30 מליון טון לשנה, ובשנת 1993 כושר ייצור זה נוצל כמעט במלואו. לא יהיה זה מעשי לכסות את הגידול בצריכה על ידי יבוא, בגלל הוצאות ההובלה הגבוהות. יתירה מזו, אם יסתמן מחסור באיזור המרכז, מכאת האגרגטים מהצפון או הדרום ייקרו מאוד את מחירם.
לכן צורך לנקוט בצעדים אדמיניסטרטיביים מוקדמים לעידוד ההשקעה בענף המחצבות, יחד עם הרחבת מתן היתרי חציבה קבועים וזמניים.

ד.הענקת רשיונות בניה לקבלנים.
עבודות רבות, סיפורים ואנקדוטות כבר נכתבו על החוקים, התקנות וההיתרים הנוהגים בכל הקשור עם הוצאת רשיון בניה. מבקשי הרשיון ומעניקיו מאוחדים בהגדרתם את התהליך כ"דרך ייסורים". פרופ' אפרים טורבוניק, אשר כיהן בעצמו שנים רבות כחבר בועדת בניה מחוזית, קורא לשינויי חקיקה מרחיקי לכת, אשר יפתחו את מסלול הרישוי לתנועה מהירה, במקום הליכים הנמשכים היום שנים.

בלא קיצור הזמן של תהליך רישוי הבניה, כשהרשויות "סתומות" בבקשות כבר היום, לא תהיה אפשרות להגדיל את היקפי הבניה כנדרש.

שיקולי רווח אצל הקבלנים.
ענף הקבלנות, כמו כל ענף כלכלי אחר, שואף להשגת מקסימיזציה של רווחים. הדבר נעשה בין היתר על ידי התאמת מועדי הבניה וההוצאה למכירה לתקופות "הנוחות" מבחינת שווקי התשומות והצטברות ביקושים לדירות.

התנהגות עיסקית זו הינה לגיטימית לחלוטין, אך לא זו בלבד שהיא איננה משרתת את מגמת הוזלת הדירות, היא פועלת לכיוון ההפוך בדיוק. הגורם היחידי, שיכול להשפיע על קבלן לבנות מהר ולמכור מיד, הוא יצירת אוירה של תהליך הוזלת הדירות לאורך זמן, והגברת המיסוי על מגרשים לבניה, שבניה אינה מתבצעת בהם.

ו.כמות הכסף הפנוי למימון הבניה.
הגברה מאסיבית של תהליך הבניה דורשת הזרמה גדולה של כספים, למימון שלבי הבניה השונים, ולמימון משכנתאות לאחר-מכן. במילים אחרות, יש לוודא קיום של אמצעי מימון לטווח קצר, בינוני וארוך.
הגדלה מאסיבית של הביקוש לכסף בפרק זמן קצר, תגרום לעליה בשערי הריבית לכל הטווחים, לרבות לטווח הארוך.
ראשית, בהנחה ששוק הכספים העולמי פתוח בפני המשק באופן אפקטיבי (נכון להעניק אשראי לישראל), הרי שלא יווצר מחסור מימוני כמגבלה ביכולת לבנות. אך עלית שיעורי הריבית לטווח הארוך עלולה לגרום להאטה בקצב הצמיחה במשק, דבר שיקשה, בין השאר, על החזרת ההלוואות לחו"ל.

.../.

אדוארד בלאו
יועץ כלכלי לסיעת העבודה בכנסת
במשרד - טלפון: 09-504918 09-580972 09-505252 פקס: 09-505252
בכנסת - טלפון: 02-753860 02-753861 פקס: 02-753899

"תקלות" נוספות עלולות להווצר בתהליך מעבר מהיר מרמת מימון קיימת לרמה גבוהה בהרבה, תוך זמן קצר:
נוצרים "מחסורי אשראי" זמניים, עד להתיצבות ברמת אשראי גבוהה יותר. "מחסורים" אלה פוגעים בתפקודו השוטף והחלק של המשק, בכל התחומים.
משיכת אמצעי מימון אל ענף הבניה עלולה "לרוקן" את אמצעי המימון העומדים לרשות ענפים אחרים במשק. מחסור המימון יגרום לעליה בשיעורי הריבית, ולהקטנת התשואות על השקעות באותם הענפים. זוהי יציאה משיווי משקל ענפי, אשר קשה לצפות מראש את מלוא השפעתה.

ז. מחירי הדירות למגורים.
שהם היום, מחירי הדירות באיזורי הביקוש אינם בטווח היכולת הכלכלית של מרבית האוכלוסיה, אלא במחיר השתעבדות להחזרי משכנתא כבדים.

גורם עיוות נוסף הוא ההצמדה של המשכנתאות למדד המחירים לצרכן, בעוד שהשכר מתעדכן בקצב תוספות היוקר. גם עידכונים תקופתיים של השכר לרמת האינפלציה, אין בהם כדי לפצות על תשלומים שגדלים מדי חודש בקצב האינפלציה, בעוד ההתאמה תעשה מספר חודשים מאוחר יותר, כשלא יינתן פיצוי על הגדלות התשלומים החודשיים שכבר בוצעו.

ההכרח להזדקק להלוואת משכנתא לרכישת דירה הינו כשלעצמו גורם מייקר באופן קיצוני את המחיר הריאלי-אפקטיבי של הדירה עבור הרוכש. להלן טבלה הממחישה את הייקור במחירי הדירות כפונקציה של שיעורי הריבית ותקופת ההלוואה:

הטבלה מראה החזר חודשי ריאלי (צמוד מדד) לכל -.180,000 ש"ח הלוואה:

נות משכנ	שיעורי ריבית (נומינלית) ב-% לשנה.									
	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	5.5	6.0
10	1,616	1,656	1,697	1,738	1,780	1,822	1,865	1,909	1,953	1,998
17	1,000	1,042	1,084	1,127	1,172	1,217	1,264	1,312	1,360	1,410
20	869	911	954	998	1,044	1,091	1,139	1,188	1,238	1,290
25	720	763	808	854	901	950	1,000	1,052	1,105	1,160
27	676	719	765	811	860	909	961	1,013	1,068	1,123
30	621	665	711	759	808	859	912	966	1,022	1,079

השפעת הריבית על גובה ההחזר החודשי הולכת ומחריפה, ככל שתקופת החזר המשכנתא הולכת ומתארכת. כך, בהלוואה ל-30 שנה, סכום ההחזר החודשי מוגדל ב-**74%**!
במעבר משיעור ריבית של **1.5%** ל-**6%** לשנה.

.../.

אדוארד בלאו
יועץ כלכלי לסיעת העבודה בכנסת
במשרד - טלפון: 09-504918 09-580972 09-505252 פקס: 09-505252
בכנסת - טלפון: 02-753860 02-753861 פקס: 02-753899

סכום ההחזר החודשי, ולא שיעור הריבית, מהווה עבור מרבית הלווים את השיקול המכריע בזמן לקיחת ההלוואה. בקובעו את סכום ההחזר החודשי, הלווה מתעלם מגידול עתידי בשכרו הריאלי עקב לימודים, קידומו המקצועי או הישגים של נציגויות עובדים. במובן זה, הוא בעצם לוקח "מקדם אי-ודאות" חיובי, דהיינו שיעור ההחזר החודשי כחלק מהכנסתו החודשית אמור לקטון.
כנגד, הוא אינו שוקל את השפעת האינפלציה, מבחינת שיעורה ומועדה, אשר לה השפעה שלילית על היחס הנ"ל.

המשמעות המעשית של שיקולי "ההחזר החודשי" היא, שמחיר הדירה האפקטיבי שרוכש רואה מול עיניו אינו המחיר הנקוב על-ידי הקבלן, אלא הוא בבחינת:"כמה עלי לשלם כל חודש?"

בעולם המערבי, מוסדות העוסקים במתן הלוואות רואים כהחזר חודשי מירבי שיכול לווה לקחת על עצמו, 1/4 מכלל הכנסתו הפנויה. במילים אחרות, ההכנסה החודשית של לווה במועד קבלת המשכנתא קובעת את מחיר הדירה המירבי לשוק הדירות, דרך מנגנון הקרן, הריבית ותקופת החזר ההלוואה. לא ייקבע בשוק הדירות מחיר העולה על יכולת "ההחזר החודשי" של קונה דירה.

ח.חלוקת התמורה ממכירת דירה בין גורמים שונים.
להלן טבלה המגדירה חלוקת הכספים המתקבלים ממכירת דירה בין הגורמים הזכאים השונים:

	(1) משקל יחסי	בית-שמש	תל-אביב	ממוצע ארצי
(2)קרקע	28.21	1.87	4.68	3.09
(2)תשומות חומרים	24.35	5.52	2.93	4.40
(2)רכישה	*	2.08	3.97	3.05
מע"מ	14.53	14.53	14.53	14.53
(3)אגרות/היטלים	*	3.27	3.40	4.10
(3)עבודה	19.24	2.81	1.49	2.24
(4)רווחים	13.67	4.78	4.78	4.78
(5)עבודה	*	3.85	3.85	3.85
סה"כ	100.00	38.71	39.63	40.04

(1) המשקל היחסי, בממוצע ארצי, של אותו הפריט כמרכיב בעלות הדירה לקונה.
(2) המס המשולם מתוך אותו המרכיב.
(3) תשלומי החובה בגין אותם המרכיבים.
(4) לפי קביעת משרד השיכון, הרווח הקבלני מחושב לפי 16% כולל מע"מ, והטבלה מניחה מס-הכנסה על רווח זה בשיעור 35%.
(5) כאן המדובר במס-הכנסה על שכר העבודה (להבדיל מתשלומי חובה). הטבלה מניחה מס ממוצע של 20%.
* מרכיבים שלא ניתן להם משקל, כבר כלולים במרכיבים אחרים.

.../.

אדוארד בלאו
יועץ כלכלי לסיעת העבודה בכנסת
במשרד - טלפון: 09-504918 09-580972 09-505252 פקס: 09-505252
בכנסת - טלפון: 02-753860 02-753861 פקס: 02-753899

לסיכום, יוצא כי מרכיבי המס, האגרות וההיטלים השונים מהווים בממוצע כ-40% ממחיר הדירה. אם מוסיפים לזה עלות ממוצעת של קרקע בשיעור 33%, הרי שמקבלים תמונה בה המדינה, על מוסדותיה השונים, גובה 73%! בממוצע ממחיר כל דירה הנמכרת בישראל, אם היא נבנתה על קרקע של מ.מ.י., ורק 40% אם לאו.

לסעיף זה חשיבות מיוחדת. העובדה שכ-73% בממוצע ממחיר כל דירה מגיע אל קופת המדינה מחייבת שתי מסקנות מרכזיות:

- דירות למגורים הן שוק המתנהל בעיקר בין הציבור למדינה.
- לא תיתכן הוזלה משמעותית במחירי הדירות למגורים, בלא שהמדינה תוותר, ולו גם באופן זמני, על חלק מהכנסתה מכספי רוכשי הדירות.

ויתור כזה עלול להוציא מ"איזון" את תקציב המדינה, שכן המדובר כאן בסידרי גודל כספיים מאוד משמעותיים.

4. מחוייבות הממשלה לדיור לכל.

מאז הקמת המדינה, כל ממשלות ישראל ראו את עצמן מחוייבות כלפי הציבור, ביצירת תנאים בהם כל המבקש זאת יוכל להגיע דירה.

הכלים הכלכליים, ששימשו את המדינה בהוצאה אל הפועל של מדיניות דיור זו, התמקדו בתחומים הבאים:

- יצירת קריטריונים על בסיס תפיסת עולם חברתית, לפיהם יקבלו המשתכנים עזרה בצורת משכנתא, מסובסדת במידה זו או אחרת.
- דיור בשכירות מוזלת, ממאגר דירות שבבעלות המדינה.
- השתתפות בשכר דירה בדירה מושכרת, לעולים חדשים וזכאים למיניהם, לתקופה קצובה.
- חוק להגנת הדייר, התקף בתנאים מסויימים לדירות שבבעלות פרטית.
- תיקון 34 לחוק לעידוד השקעות הון, לעידוד בנית דירות למגורים.
- פטור מתשלום מס-הכנסה על תקבולים מהשכרת דירה (עם סכום תיקרה).

מבלי להכנס לניתוח השפעותיו של כל צעד מהצעדים המתוארים לעיל, הרי שהמחסור החריף בדירות, ומחירן המרקיע שחקים, מצביעים על אי-השגת היעד.

הממשלה שבראשות יצחק רבין, קיבלה את השלטון לא במעט בזכות התחייבותה, במערכת הבחירות, לדאוג לפתרון בעיות הדיור, הן בכמות והן במחיר.

עמידתה בהתחייבות זו תקבע לא במעט את השארותה בשלטון.

.../.

אדוארד בלאו
יועץ כלכלי לסיעת העבודה בכנסת
במשרד - טלפון: 09-504918 09-580972 09-505252 פקס: 09-505252
בכנסת - טלפון: 02-753860 02-753861 פקס: 02-753899

5. מסקנות והמלצות.

שוק הדירות למגורים בישראל איננו שוק משוכלל, הוא איננו נמצא בשווי משקל, ואין בכוחותיו להגיע לשווי משקל.

שוק זה מקיים גם אנומליה נוספת: בעוד שלפי תורת הכלכלה, גם כשחלק מהקונים לא רכשו את המוצר, השוק יכול להמצא בשווי משקל, הרי שבנושא הדירות למגורים לא יכול להווצר שווי משקל כל עוד אחרון הצרכנים לא רכש דירה. אנומליה זו הינה ייחודית לישראל, בהעדר נכונות מצד הישראלים לראות בשכירת דירה אורח חיים קבוע. הסיבה לכך נעוצה ככל הנראה בכך, שבעיני הישראלי, תשלום שכ"ד הינו "כסף שבוזבז לריק", בהשוואה לתשלום משכנתא, המקנה בעלות בנכס בתום התקופה, ובעיקר כאשר אין פער משמעותי בין מחירי שכירות לתשלומי משכנתא.

לפי נתוני אגף האכלוס במשב"ש, בין מאי 1988 לאוקטובר 1993 אושרו 4,741 דירות לבניה להשכרה במסגרת "נכס מאושר", לפי תיקון 34 לחוק לעידוד השקעות הון. זוהי כמובן כמות זניחה, מה גם שדירות אלה תמכרנה בתום שנות ההשכרה.

בהתבסס על הכנסה פנויה ממוצעת למשרת שכיר של -.3,668 ש"ח לחודש, בחודש 12/93, ובהנחה שקיימת הכנסה נוספת לבן/בת הזוג, ובהתבסס על הכנסה פנויה של -.3,600 ש"ח למשק הבית, הרי שבהפרשת 25% מהכנסה זו לתשלום משכנתא, יגיע התשלום המירבי החודשי ל-.900 ש"ח.

על המדינה לגזור מנתון זה מספר מסקנות אופרטיביות, בבואה לטפל באוכלוסיות שלהן היא מבקשת לסייע:
- קביעת מחיר דירה מירבי שראוי שישרור במשק.
- קביעת ההיקף וצורת ויתורה על חלק מהכנסותיה במחיר כל דירה.
- סכום המשכנתא שראוי להעמיד לרוכש דירה.
- שיעור הריבית שראוי לגבות מהלווה.
- העמדת אמצעים כספיים לבנקים למשכנתאות, לביצוע מדיניותה.

צעדים נוספים משלימים הינם הכרחיים:
- יצירת הסכם עם ארגון הקבלנים, להוצאה אל הפועל של מדיניותה.
- סיוע אקטיווי ליזמים אשר יפעילו טכנולוגיות חדשניות בתחום הבניה, תוך קליטת עובדים ישראליים.
- שינויי חקיקה ותקנות לזירוז כל הליכי רישוי הבניה.
- שיתוף גורמים מהסקטור הפרטי, באופן נרחב, לזירוז התכנון הבסיסי של הקרקעות.
- הפנית מירב הבניה בתחילה לאיזורים בעלי תשתית קיימת עם פוטנציאל תכנון מהיר, כמו למשל הערים רמלה, לוד או נתניה. בעדיפות שניה יבואו איזורים הסמוכים לנתיב כביש מספר 6, תוך הקפדה על מתן אישורים לבניה לגובה בעיקר, במטרה לחסוך בקרקעות ולשמור על עלות בניה נמוכה.

.../.

אדוארד בלאו
יועץ כלכלי לסיעת העבודה בכנסת
במשרד - טלפון: 09-504918 09-580972 09-505252 פקס: 09-505252
בכנסת - טלפון: 02-753860 02-753861 פקס: 02-753899

6. רשימת מקורות.

ביבליוגרפיה:

א. משקל נטל המיסוי ותשלומי החובה על הבניה למגורים
התאחדות הקבלנים והבונים בישראל - דצמבר 1993

ב. ענף הבניה בישראל - ניתוח צרכים וביקושים לשנים 1994 - 1998
התאחדות הקבלנים והבונים בישראל - דצמבר 1993

ג. מידע חודשי - המרכז למידע ולניתוח כלכלי
משרד הבינוי והשיכון - מרץ 1994

פגישות לימוד והבהרה:

ד. מר עמוס בר-עם, מנכ"ל התאחדות הקבלנים והבונים בישראל

ה. מהנדס ירמיהו אלוני, שמאי מקרקעין - לשעבר סגן השמאי הממשלתי

ו. השתתפות בדיונים של ועדת הבניה בראשות האדריכלית, הגב' אילנה אלרוד
אגף העסקים של מפלגת העבודה

(5)

23/03/94

משרד האוצר

משרד הבינוי והשיכון

לכבוד
בנקים למשכנתאות

הנדון: מבצע סיוע לדיירות חדשות

1. רוכשי דירות חדשות בישובים שברשימה המאורפת יקבלו תוספת סיוע במתכונת שתפורט להלן.

למען תסר ספק, סיוע זה לא ינתן לבניה עצמית.

2. התוספת תנתן לזכאים חסרי דיור ולזכאים לפי נוהל בעלי דירה הגין מצוקת דיור (צפיפות, בריאות) או בקבוצת "בעלי דירה חלקיים" או מוכרי דירתם.

לא יחיו זכאים לסיוע זה, זכאים בעלי דירה לישובי פיתוח (בקבוצה 70) או "לא זכאים".

3. הסיוע ינתן לרוכשי דירות בהקפה 31/12/94-1/3/94.

4. כל החלוואות לפי חוזר זה תנוהגה מכספי הבנק בתצמדת מלאה למדד לתקופה של עד 20 שנה וברבית של 4.5%, במסגרת הסכם הרפורמה מיום 28/3/90 (כולל האפשרות לשימוש בכספי קרן).

5. בכל הישובים בהם קיים עיון מקום מגורים מקומי [illegible]

בכבוד רב

ישראל שורץ
מנהל אגף אכלוס

אבי גבאי
ס. המשנה הכללי

120.000

(6)

שם ישוב	סה"כ סיוע	מזה מענק	מזה הלוואה	סיוע מקום לרוכשי דירה עד 31/5/94
אילת	50,000	-	50,000	
אור עקיבא	50,000	-	50,000	+
אזור	50,000	-	50,000	
אשקלון	50,000	-	50,000	+
אופקים	50,000	25,000	25,000	+
אליכין	50,000	-	50,000	
אפרת	50,000	-	50,000	+
אשדוד	50,000	-	50,000	+
אור יהודה	50,000	-	50,000	
בני עייש	50,000	-	50,000	
בית שאן	50,000	25,000	25,000	+
בנימינה	50,000	-	50,000	
באר יעקב	50,000	-	50,000	
באר שבע	50,000	15,000	35,000	+
בית דגן	50,000	-	50,000	
בית שמש	50,000	15,000	35,000	
ביתר	50,000	-	50,000	+
גבעת זאב	50,000	-	50,000	
גבעת עדה	50,000	-	50,000	
גן יבנה	50,000	-	50,000	
גדרה	50,000	-	50,000	
גני תקוה	50,000	-	50,000	

7

שם ישוב	סה"כ סיוע	מזה מענק	מזה הלוואה	סיוע מקום לרוכשי דירה עד 31/5/94
דימונה	50,000	25,000	25,000	+
זכרון יעקב	50,000	-	50,000	
חריש	50,000	-	50,000	
חצור הגלילית	50,000	25,000	25,000	+
חדרה	50,000	-	50,000	
טבריה	50,000	25,000	25,000	+
טירת הכרמל	50,000	-	50,000	
יבנה	50,000	-	50,000	
יסוד המעלה	50,000	25,000	25,000	
יהוד	50,000	-	50,000	
ירוחם	50,000	25,000	25,000	+
יפיע	50,000	15,000	35,000	+
יקנעם	50,000	-	50,000	
כרמיאל	50,000	15,000	35,000	+
כפר תבור	50,000	15,000	35,000	
כפר יונה	50,000	-	50,000	
לוד	50,000	-	50,000	
מגדל	50,000	25,000	25,000	

(8)

שים לב

שם ישוב	סה"כ סיוע	מזה מענק	מזה הלוואה	סיוע מקום לרוכשי דירה עד 31/5/94
מגדל העמק	50,000	15,000	35,000	+
מודיעין	50,000	-	50,000	
מסולה	50,000	25,000	25,000	+
מזכרת בתיה	50,000	-	50,000	
מעלה אפרים	50,000	25,000	25,000	+
מעלה אדומים	50,000	-	50,000	
מעלות תרשיחא	50,000	25,000	25,000	+
מצפה רמון	50,000	25,000	25,000	+
נס ציונה	50,000	-	50,000	
נהריה	50,000	25,000	25,000	
נחלת יהודה	50,000	-	50,000	
נצרת	50,000	15,000	35,000	+
נצרת עילית	50,000	15,000	35,000	+
נשר	50,000	-	50,000	
נתיבות	50,000	25,000	25,000	+
נתניה	50,000	-	50,000	
עכו	50,000	15,000	35,000	
עפולה	50,000	15,000	35,000	
ערד	50,000	25,000	25,000	
עתלית	50,000	-	50,000	
פרדס חנה	50,000	-	50,000	
פרדסיה	50,000	-	50,000	
צפת	50,000	25,000	25,000	+

(9)

שם ישוב	סה"כ סיוע	מזה מענק	מזה הלוואה	סיוע מקום לרוכשי דירה עד 31/5/94
קרית שמונה	50,000	25,000	25,000	+
קדימה	50,000	-	50,000	
קצרין	50,000	25,000	25,000	+
קציר	50,000	-	50,000	+
קריית אתא	50,000	-	50,000	
קרית טבעון	50,000	-	50,000	
קרית גת	50,000	-	50,000	+
קרית מוצקין	50,000	-	50,000	
קרית מלאכי	50,000	-	50,000	
קרית עקרון	50,000	-	50,000	
קרית ביאליק	50,000	-	50,000	
קרית ים	50,000	-	50,000	
רמלה	50,000	-	50,000	
ראש העין	50,000	-	50,000	
ראש פינה	50,000	25,000	25,000	
רכסים	50,000	-	50,000	
רחובות	50,000	-	50,000	
רמת ישי	50,000	-	50,000	
שדרות	50,000	25,000	25,000	
שלומי	50,000	25,000	25,000	
תל מונד	50,000	-	50,000	

(1)

23/03/94

משרד הבינוי והשיכון

משרד האוצר

לכבוד
בנקים למשכנתאות

הנדון: סיוע מקום
מכתבנו מיום 28/12/93

1. הדינו לאשר כי התנאים המפורטים במכתבנו שבנדון יחולו גם על חוזי רכישה שיחתמו עד 31/5/94.

2. מצ"ב רשימת ישובים מעודכנת, המחליפה את זו שצורפה למכתבנו מיום 28/12/93.

בכבוד רב

ישראל שנורץ
מנהל אגף אכלוס

אבי גסר
מ. משנה הכללי

סיוע3

202546

(2)

יישובים מדורגים

שם הישוב	סה"כ סיוע	מזה מענק	מזה הלוואה
אבני איתן	49,500	39,500	10,000
אסף (מיצד)	49,500	39,500	10,000
אמנון	49,500	34,500	15,000
אור עקיבא	49,500	19,500	30,000
אשקלון	49,500	24,500	25,000
אופקים	49,500	39,500	10,000
אמן	49,500	34,500	15,000
אפרת	49,500	19,500	30,000
אשחר	49,500	29,500	20,000
אביעזר	49,500	24,500	25,000
אשדוד	49,500	14,500	35,000
בני יהודה	49,500	39,500	10,000
בית שאן	49,500	39,500	10,000
ביתר	49,500	29,500	20,000
באר שבע	49,500	34,500	15,000
בר יוחאי	49,500	34,500	15,000
גיתה	49,500	29,500	20,000
גן נר	49,500	29,500	20,000
דובב	49,500	39,500	10,000
דימונה	49,500	39,500	10,000

(3)

שטרם סוימו

שם הישוב	סה"כ סיוע	מזה מענק	מזה הלוואה
חבר	49,500	34,500	15,000
חד נס	49,500	39,500	10,000
חצור	49,500	34,500	15,000
טפחות	49,500	29,500	20,000
סבריה	49,500	34,500	15,000
ירושלים - פסגת זאב	49,500	0	49,500
נוה יעקב	49,500	0	49,500
יונתן	49,500	39,500	10,000
ירוחם	49,500	39,500	10,000
יפיע	49,500	34,500	15,000
יובלים	49,500	19,500	30,000
כנף	49,500	39,500	10,000
כרכום	49,500	34,500	15,000
כחל	49,500	29,500	20,000
כרמיאל	49,500	34,500	15,000
לבנים	49,500	29,500	20,000
מטולה	49,500	29,500	20,000

הסיוע במטולה מיועד לתושבי המקום בלבד שמתגוררים בישוב לפחות 6 חודשים מלפני תאריך הדכישה על פי תעודת זכאות.

מצפה רמון	49,500	39,500	10,000
מעלות	49,500	39,500	10,000
מסד	49,500	29,500	20,000
מגדל העמק	49,500	34,500	15,000
מעגלים	49,500	29,500	20,000
מעלה אפרים	49,500	34,500	15,000
נעמי	49,500	39,500	10,000

(4)

אינם סלומין

שם הישוב	סה"כ סיוע	מזה מענק	מזה הלוואה
נצרת עילית	49,500	39,500	10,000
נצרת	49,500	34,500	15,000
נתיבות	49,500	39,500	10,000
ספיר	49,500	39,500	10,000
עין יהב	49,500	39,500	10,000
פארן	49,500	39,500	10,000
צופר	49,500	39,500	10,000
צפת	49,500	34,500	15,000
צחר	49,500	29,500	20,000
קרית שמונה	49,500	39,500	10,000
קרמת צבי	49,500	39,500	10,000
קצרין	49,500	34,500	15,000
קציר	49,500	34,500	15,000
קרית גת	49,500	34,500	15,000
רמות	49,500	39,500	10,000
שעל	49,500	39,500	10,000
שדרות	49,500	39,500	10,000

סיוע-מקל

השר לקליטת העליה

ירושלים, 2.5.94
A-58-8598-5

איכלוס דירות חדשות - נתוני עזר

א' - נכסים

- סה"כ דירות חדשות שנקבעו: 7503
- סה"כ דירות חדשות עם רשימות 6211 (1292 **ללא רשימות ומפרטים**)
- סה"כ דירות חדשות יעד עולים וותיקים 5861 (350 **לותיקים**)
- סה"כ דירות חדשות זמינות : (-) 2683
- סה"כ דירות חדשות לא זמינות : (-) 3528

ב' - יעוד דירות (תושבי מקום, אתרים)

- סה"כ דירות לתושבי מקום : 3429
- סה"כ דירות לאתרים : 895
- סה"כ דירות לתושבי מקום + אתרים 4324

ג' - איכלוס

- הוקצו 1675
- אישורי איכלוס בפועל 1329

ד' - איכלוס דירות זמינות 864

ה' - איכלוס דירות לא זמינות 811

השר לקליטת העליה

ו' דירות זמינות לא מעשיות לאיכלוס

אשדוד	-	42 יח"ד	- מיועד לתימנים ולותיקים
אשקלון	-	129 יח"ד	- דיור מוגן
נתיבות	-	578 יח"ד	- ראש העיר
אופקים	-	60 יח"ד	- ראש העיר
שדרות	-	328 יח"ד	- ראש העיר
עפולה	-	128 יח"ד	- דיור מוגן
עפולה	-	64 יח"ד	- דיור מוגן (בבדיקה)
אשקלון	-	126 יח"ד	- אתרים - ראש העיר
נשר	-	10 יח"ד	אתרים - ראש העיר
		1465 יח"ד	

רשם: עירן טאוס

26/04/94

משרד האוצר

משרד הבינוי והשיכון

לכבוד
בנקים למשכנתאות

הנדון: <u>סיוע מוגדל לעולים מאתיופיה</u>

1. להלן הסיוע לעולים מאתיופיה (במקרה של זוג - ארץ מוצא של שני בני הזוג מאתיופיה) שדירותיהן ירכשו בתאריכים 1/5/94-31/12/94.
רוכשי דירות בתקופה 1/4/94 - 30/4/94 יקבלו סיוע לפי ההוראה מיום 28/5/93.

2. הסיוע המוגדל ינתן:

- לחסרי דירה שאין להם כל פתרון דיור ציבורי.
- לחסרי דירה המתגוררים בהוסטל או במרכז קליטה או במעונות עולים.
- לחסרי דירה המתגוררים במגורונים או בקרוונים.
- לחסרי דירה המתגוררים בשכירות מסובסדת או שד"ח באחד הישובים שבנספח א'.

3. הסיוע ורמות הסיוע מפורטים בנספח ב'.

4. רשימת הישובים בהם ניתן לבצע סיוע מוגדל מפורטת בנספח ג' תוך התיחסות לרמת הסיוע המתאימה לכל הישוב.

5. סכום הסיוע (כולל כל המענקים וההלואות העומדות) לא יעלה על 99% ממחיר הדירה הנרכשת.
כאשר הזכאי רשאי לקבל רק חלק מהסיוע על פי זכאותו עקב מגבלת מחיר דירה, יורכב חלק זה באותן הפרופורציות של הסיוע המוגדל (הלוואה ומענקים).

השמאי שישלח לביצוע הערכת שווי הדירה יקבע ע"י הבנק.

6. יוכללו במסגרת הסיוע היחודי עולים חסרי דירה גם אם פג תוקף מעמד העולה שלהם. אישור הזכאות יהיה בבנק לאחר הרשמה וקבלת תעודת זכאות בתוכנית חסרי דירה. לתיק ההרשמה יש לצרף צילום תעודת עולה על פיה ארץ המוצא הינה אתיופיה (במקרה של זוג - ארץ מוצא של שני בני הזוג אתיופיה).
אין לכלול במסגרת סיוע זה עולה הנשוי לבן הזוג שאינו עולה מאתיופיה.

7. המונחים "מענק מותנה", "הלואה עומדת", הינם כמוגדר בהוראות האחרות בדבר מתן סיוע לזכאים חסרי דירה, למעט המגבלה כי סך המענקים וההלואות העומדות לא יעלה על 50% מערך הדירה.

נספח ב'

טבלאות הסיוע

זכאות ראשונה בדירה

רמה א'	סה"כ סיוע	החזר חודשי	הלוואה עומדת	הלוואה ב-4% ל-28 שנים ב-80% הצמדה	מענק מותנה
זוג בלי ילדים (כולל זוג קשישים)	200,000	140	72,000	28,000	100,000
משפחה עם עד 3 ילדים (כולל משפחה חד-הורית עם עד 3 ילדים)	260,000	140	82,000	28,000	150,000
משפחה עם 4 ילדים ויותר (כולל משפחה חד הורית עם 4 ילדים ויותר)	320,000	140	95,000	28,000	197,000
רמה ב'					
זוג בלי ילדים (כולל זוג קשישים)	190,000	140	72,000	28,000	90,000
משפחה עם עד 3 ילדים (כולל משפחה חד-הורית עם עד 3 ילדים)	250,000	140	82,000	28,000	140,000
משפחה עם 4 ילדים ויותר (כולל משפחה חד הורית עם 4 ילדים ויותר)	310,000	140	95,000	28,000	187,000
רמה ג'					
זוג בלי ילדים (כולל זוג קשישים)	175,000	140	72,000	28,000	75,000
משפחה עם עד 3 ילדים (כולל משפחה חד-הורית עם עד 3 ילדים)	230,000	140	82,000	28,000	120,000
משפחה עם 4 ילדים ויותר (כולל משפחה חד הורית עם 4 ילדים ויותר)	290,000	140	95,000	28,000	167,000

	סה"כ סיוע	החזר חודשי	הלואה עומדת	הלוואה ב-4% ל-28 שנים ב-80% הצמדה	מענק מותנה
רמה ד'					
זוג בלי ילדים (כולל זוג קשישים)	155,000	140	72,000	28,000	55,000
משפחה עם עד 3 ילדים (כולל משפחה חד-הורית עם עד 3 ילדים)	200,000	140	82,000	28,000	90,000
משפחה עם 4 ילדים ויותר (כולל משפחה חד הורית עם 4 ילדים ויותר)	260,000	140	95,000	28,000	137,000
רמה ה'					
זוג בלי ילדים (כולל זוג קשישים)	120,000	140	72,000	28,000	20,000
משפחה עם עד 3 ילדים (כולל משפחה חד-הורית עם עד 3 ילדים)	150,000	140	82,000	28,000	40,000
משפחה עם 4 ילדים ויותר (כולל משפחה חד הורית עם 4 ילדים ויותר)	210,000	140	95,000	28,000	87,000
זכאות נוספת בדירה (בכל הישובים)					
משפחה או זוג	100,000	115	11,000	23,000	66,000
יחיד	60,000	30	0	6,000	54,000

נספח ג'

רשימת הישובים בהם ניתן לבצע את הסיוע המוגדל

ישוב	טבלת סיוע
אבן יהודה	א'
אזור	ב'
אור יהודה	ב'
אשדוד	ג'
בני ברק	א'
באר יעקב	ג'
בית שמש	ג'
בנימינה	ה'
בת ים	א'
גן יבנה	ב'
גבעת זאב	א'
גבעתיים	א'
גבעת שמואל	ג'
גדרה	ב'
גני תקוה	א'
הרצליה	א'
הוד השרון	א'
זכרון יעקב	ד'
חיפה	ב'
חדרה	ב'
חולון	א'
טירת הכרמל	ד'

ישוב	טבלת סיוע
יקנעם	ג'
יבנה	ה'
יהוד	ג'
ירושלים	א'
כפא סבא	א'
כפר יונה	ב'
לוד	ה'
מגדל העמק	ה'
מזכרת בתיה	ד'
מעלה אדומים	א'
מבשרת ציון	א'
נס ציונה	ד'
נשר	ג'
נתניה	א'
נהריה	ד'
עכו	ה'
פרדס חנה	ג'
פתח תקווה	א'
קדימה	ד'
ק. אונו	א'
ק. אתא	ה'
ק. ביאליק	ג'

ישוב	טבלת סיוע
ק. חיים	ג'
ק. טבעון	ב'
ק. ים	ג'
ק. מלאכי	ה'
ק. מוצקין	ג'
ק. עקרון	ה'
ראשון לציון	א'
ראש העין	א'
רחובות	א'
רמלה	ה'
רמת גן	א'
רמת השרון	א'
רעננה	א'
תל אביב	א'

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים
הממונה על התקציבים

כ"ז באייר התשנ"ד
8 במאי 1994
94-34324.ת

אל:
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

הנדון: **בנייה ציבורית**

בימים אלה נשמעות מכיוונים שונים הצעות להחזרת התחייבות הרכישה, אולם הפעם ככלי להוזלת מחירי הדירות, כשהטענה הבסיסית היא כי השוק אינו מתפקד.

דומה כי הטוענים לא טרחו להתבונן בנתוני ענף הבנייה.

משנת 1989 ועד הפסקת הבנייה הציבורית החלה הבנייה הפרטית בבנייה של כ-5,100 יח"ד בממוצע לרבעון.

מאז הפסקת הבנייה הציבורית חלה עלייה מתמדת והיא הגיעה לרמת של 8,300 התחלות ברבעון האחרון של שנת 1993 (נתוני הרבעון הראשון של 1994 יתפרסמו רק בעוד כחודש).

אם בשנת 1989 נאמר לגבי הצעות אלה כי הזכרון קצר, הרי שכאן מדובר באובדן מוחלט של הזכרון, שכן עוד היום משלמת המדינה את נזקי הבנייה הציבורית שבוצעה בשנים 1989-92 ושעלותה הכוללת נטו למשלם המיסים מסתכמת בלמעלה מ-10 מיליארד ש"ח (ללא משכנתאות, הלוואות מקום ותמריצים).

ראוי לציין כי איש מבין מציעי ההצעות האמורות לא טרח להתמודד עם שאלת המחיר - האם תבוא הבנייה על חשבון פיתוח הכבישים והתשתיות האחרות או שמא על חשבון תמיכות שונות באוכלוסיות החלשות, המשפחות החד הוריות, זוגות צעירים ושכבות המצוקה.

אולם, אם לא די בנתון זה כדי להסביר מדוע אין לחזור למעורבות הממשלתית בענף הבנייה, נפרט להלן את הנזקים העיקריים הצפויים כתוצאה משימוש בכלים אלה וזאת על בסיס נסיון העבר הקרוב והרחוק:

1. בנייה ציבורית אינה פותרת את הבעיות המרכזיות בתחום הבנייה:

   א. החלטה על בנייה ציבורית אינה מקדמת תכנון.

   ב. החלטה על בנייה ציבורית אינה יוצרת זמינות קרקע לבנייה באזורי הביקוש.

   ג. החלטה על בנייה ציבורית אינה מקדמת היתרי בנייה מהרשויות.

במידה ובעיות אלה יכולות להפתר הרי שיש בכך כדי לפתור את הבעיות המעכבות את הבנייה הפרטית ואזי ה"מציעים" לא יוכלו עוד להצדיק את הבנייה הציבורית.

2. לבנייה הציבורית נקבעים יעדים כמותיים, על מנת לעמוד בהם, למרות האמור בסעיף 1 לעיל, תתחיל מהר מאוד "בריחה" מאזור הביקוש לאזורים הלא מבוקשים, שבהם עפ"י רוב אין בעיות קרקע ותכנון.

בהעדר ביקושים באזורים אלה יעשה המעבר תוך הגדלת שעור התחייבות הרכישה או במעבר לבנייה תקציבית.

רח' קפלן 1, ירושלים 91008 ת.ד. 13195 טל' 317111 פקס' 317496

3. בנייה באזורים לא מבוקשים תתבצע משתי סיבות עקריות:

א. דחיפה מצד השלטון המרכזי לצורך עמידה ביעדים כמותיים כאמור בסעיף 2 לעיל.

ב. "משיכה" באמצעות "לחץ" מצד השלטון המקומי ובעיקר עיירות הפיתוח - הנסיון מלמד כי הדרג הממונה אינו עומד בלחצים אלה, למרות הידיעה שהמחיר הכלכלי והחברתי של בנייה זו עולה בהרבה על המחיר שהיתה הממשלה מוכנה לשלם בעבור פיזור אוכלוסייה.

4. ראוי לציין כי שיטת חישוב מדד מחירי הדירות (הלוקחת בחשבון את השינוי בערכו של כל מלאי הדירות במדינה) גורמת לכך שבנייה שלא באזורי הביקוש כמעט אינה משפיעה על המדד.

5. מצד שני אם במקרה יצליחו מציעי הבנייה הציבורית לשמור על מיקומה באזור המרכז בלבד יהווה הדבר תחרות בלתי אפשרית לבנייה הפרטית (המתרכזת באזורי הביקוש בלבד) ויביא לעצירתה. כך נהיה עדים להחלפת בניה פרטית בציבורית ללא שינוי משמעותי בכמות.

6. בנייה ציבורית מחייבת את הממשלה לקבוע סטנדרטים וגדלי דירות. סטנדרטים אלה יהיו נמוכים וזאת על מנת לחסוך בהוצאה התקציבית.

התוצאה הישירה היא בניית שכונות השיקום העתידיות. בשכונות אלה ייבנו גושי דירות קטנות ואחידות.

ואם לא יחסכו בהוצאות התקציביות תעמוד הממשלה בפני הצורך בשינוי דרמתי בסדרי העדיפויות והצורך לוותר על פעילות בהיקפים משמעותיים ביותר.

7. הדירות שיבנו במסגרת זו יאוכלסו ע"י אוכלוסיות חסרות יכולת, דבר שיגרום להיווצרות שכונות מצוקה.

8. הבנייה הציבורית כבר הוכיחה כי עבור המדינה ניתן לבנות באיכות נמוכה יותר וכי ה"פיקוח" מטעם המדינה רחוק מלעשות את עבודתו.

בנקודה זו, כמו לגבי מרבית הנקודות הרשומות לעיל, יש לצפות כי מציעי הבנייה הציבורית "יבטיחו" ש"אצלם זה לא יקרה".

מומלץ שלא להגרר אחרי הבטחות כנ"ל, שכן הנסיון כבר הוכיח מספר פעמים שאין להן על מה להסתמך והפרתן בהמשך הדרך היא ודאית.

9. ראוי להזהיר כי אין להשלים עם בנייה ציבורית בהיקף כלשהו, וזאת כיוון שהדבר מביא ליצירה מיידית של ציפיות בענף וכתוצאה מכך לצמצום היוזמה הפרטית ולהמתנת הענף להגברת המעורבות הממשלית.

בגלגלול האחרון "נעצר" התהליך ב-100% התחייבות רכישה ובבנייה תקציבית שעלו למשלם המיסים בסופו של דבר כ-10 מיליארד ש"ח.

לסיום מכתבי ברצוני להעלות שתי נקודות שלדעתי הן בעלות השפעה שעשויה להיות מכרעת בסוגיית הבנייה הציבורית לשנת 1994:

א. עם כניסתה של הממשלה הנוכחית התקבלו החלטות בדבר הפסקת הבנייה הציבורית שהחלה בימי הממשלה הקודמת.

הדיונים המשפטיים עם חלק לא מבוטל מהחברות שבנייתן הופסקה טרם הסתיימו, וכנגד המדינה תלויות ועומדות תביעות בסכום של למעלה ממיליארד ש"ח.

רח' קפלן 1, ירושלים 91008 ת.ד. 13195 טל' 317111 פקס' 317496

חזרה לבנייה הציבורית היום עלולה לפגוע בצורה משמעותית בעמדה שמציגה הממשלה בעניין זה בבתי המשפט וכתוצאה מכך לגרום לעלות תקציבית של למעלה ממילארד ש"ח.

ב. לבנייה הציבורית דינמיקה שאינה ניתנת לעצירה. חלוקת הדירות בחצי חינם, כפי שנאלצה המדינה לעשות בשנתיים האחרות, עלולה לגרום לאינסופיות של הפתרון המוצע, דבר שכרוך בעלות תקציבית בלתי סבירה לחלוטין שתחייב שינוי מהותי בסדרי העדיפויות של הממשלה, ללא הצדקה אמיתית, תוך פגיעה חמורה ביכולת הממשלה לתת מענה לבעיות אחרות בתחומים השונים.

ב ב ר כ ה,

דוד ברודט

העתק:
מר אהרון פוגל - מנכ"ל משרד האוצר
מר שי טלמון - ס/ הממונה על התקציבים
מר איתי אייגס - רכז תחום משרד השיכון

רח' קפלן 1, ירושלים 91008 ת.ד. 13195 טל' 317111 פקס' 317496

מזכר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: גילה

מאת: אלון

התאריך: 28.4.94

תיק מס':

הנדון: מדדי דיור / השוואת הבניה

סימוכין:

מצ"ב המאמר שבקשת על מדד השוואת הבניה.
הוספתי עוד שני מדדים: מדד מחירי הדיור
ומדד המחירים ללא דיור.
כפי שראית, מדד השוואת הבניה בהקפה
הנתונה לא "מושך" את המדד למעלה ואף עלה
בקצת פחות מאשר מדד המחירים.
אולם מדד מחירי הדיור כן משך את המדד
למעלה, ואולם בהדגים את מדד המחירים מנוכה
מהפסת מחירי הדיור, אלו מקבלים שהמדד
היה עולה בהקפה הנתונה בכמות 8% (לפני
הקפה) ללא הפסת מחירי הדיור

אלון

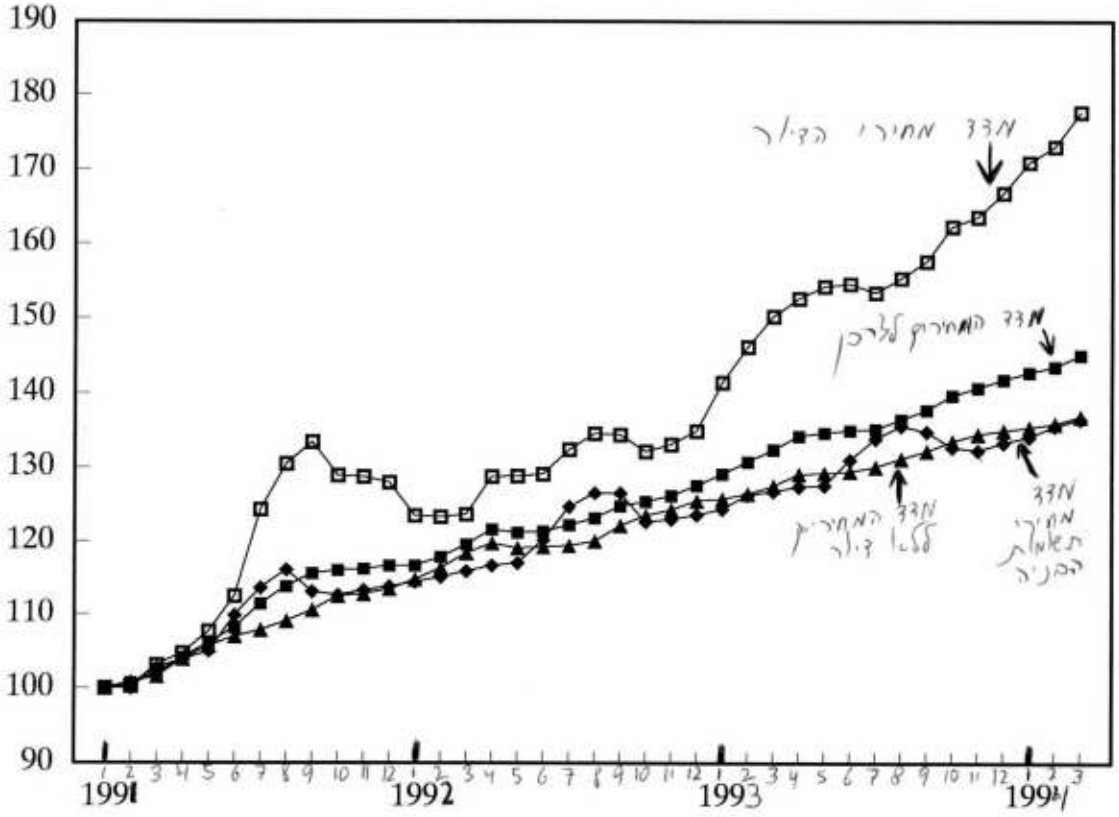
מרכז טופס

מדד תשומות הבניה לעומת מדד המחירים לצרכן מ-1991

(חודש הבסיס ינואר 1991=100)

השנה	החודש	מדד המחירים לצרכן	מדד מחירי תשומות הבניה	מדד המחירים ללא דיור	מדד מחירי הדיור
1991	1	100.00	100.00	100.00	100.00
	2	100.62	99.99	100.72	100.21
	3	101.85	102.61	101.49	103.08
	4	104.09	103.87	103.88	104.74
	5	106.05	104.92	105.66	107.61
	6	108.12	109.80	106.92	112.35
	7	111.37	113.52	107.81	124.32
	8	113.66	116.03	109.00	130.43
	9	115.45	113.03	110.49	133.38
	10	115.96	112.45	112.40	128.85
	11	116.13	113.14	112.64	128.72
	12	116.52	113.65	113.36	127.91
1992	1	116.52	114.26	114.61	123.46
	2	117.69	114.95	116.16	123.29
	3	119.43	115.74	118.25	123.63
	4	121.56	116.54	119.62	128.68
	5	121.11	116.89	118.96	128.80
	6	121.28	120.09	119.14	129.02
	7	122.12	124.66	119.32	132.35
	8	123.07	126.49	119.92	134.44
	9	124.69	126.49	122.06	134.32
	10	125.31	122.60	123.43	132.05
	11	126.09	122.94	124.21	132.99
	12	127.44	123.51	125.40	134.83
1993	1	129.06	124.31	125.64	141.37
	2	130.63	126.14	126.36	146.11
	3	132.31	126.71	127.37	150.13
	4	134.15	127.29	129.04	152.61
	5	134.55	127.51	129.16	154.19
	6	134.88	130.94	129.40	154.57
	7	135.05	133.80	129.99	153.38
	8	136.34	135.51	131.13	155.30
	9	137.68	134.71	132.14	157.69
	10	139.64	132.66	133.39	162.31
	11	140.71	132.20	134.41	163.59
	12	141.77	133.23	134.88	166.79
1994	1	142.74	134.03	135.32	170.94
	2	143.55	135.51	135.84	173.11
	3	145.04	136.43	136.75	177.75

27,9


190
180
170
160
150
140
130
120
110
100
90
1991
1992
1993
1994
מדד מחירי הדולר
מדד המחירים לצרכן
מדד המחירים ללא דולר
מדד מחירי תשומות הבניה

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

כ"ז באייר התשנ"ד
8 במאי 1994
ת.94-34324

אל:
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

הנדון: **בנייה ציבורית**

בימים אלה נשמעות מכיוונים שונים הצעות להחזרת התחייבות הרכישה, אולם הפעם ככלי להוזלת מחירי הדירות.

אם בשנת 1989 נאמר לגבי הצעות אלה כי הזכרון קצר, הרי שכאן מדובר באובדן מוחלט של הזכרון, שכן עוד היום משלמת המדינה את נזקי הבנייה הציבורית שבוצעה בשנים 1989-92 ושעלותה הכוללת נטו למשלם המיסים מסתכמת בלמעלה מ-10 מיליארד ש"ח (ללא משכנתאות, הלוואות מקום ותמריצים).

ראוי לציין כי איש מבין מציעי ההצעות האמורות לא טרח להתמודד עם שאלת המחיר - האם תבוא הבנייה על חשבון פיתוח הכבישים והתשתיות האחרות או שמא על חשבון תמיכות שונות באוכלוסיות החלשות, המשפחות החד הוריות, זוגות צעירים ושכבות המצוקה.

אולם, אם לא די בנתון זה כדי להסביר מדוע אין לחזור למעורבות הממשלתית בענף הבנייה, נפרט להלן את הנזקים העיקריים הצפויים כתוצאה משימוש בכלים אלה וזאת על בסיס נסיון העבר הקרוב והרחוק:

1. בנייה ציבורית אינה פותרת את הבעיות המרכזיות בתחום הבנייה:

   א. החלטה על בנייה ציבורית אינה מקדמת תכנון.

   ב. החלטה על בנייה ציבורית אינה יוצרת זמינות קרקע לבנייה באזורי הביקוש.

   ג. החלטה על בנייה ציבורית אינה מקדמת היתרי בנייה מהרשויות.

במידה ובעיות אלה יכולות להפתר הרי שיש בכך כדי לפתור את הבעיות המעכבות את הבנייה הפרטית ואזי ה"מציעים" לא יוכלו עוד להצדיק את הבנייה הציבורית.

2. לבנייה הציבורית נקבעים יעדים כמותיים. על מנת לעמוד בהם, למרות האמור בסעיף 1 לעיל, תתחיל מהר מאוד "בריחה" מאזור הביקוש לאזורים הלא מבוקשים, שבהם עפ"י רוב אין בעיות קרקע ותכנון.

   בהעדר ביקושים באזורים אלה יעשה המעבר תוך הגדלת שעור התחייבות הרכישה או במעבר לבנייה תקציבית.

3. בנייה באזורים לא מבוקשים תתבצע משתי סיבות עקריות:

א. דחיפה מצד השלטון המרכזי לצורך עמידה ביעדים כמותיים כאמור בסעיף 2 לעיל.

ב. "משיכה" באמצעות "לחץ" מצד השלטון המקומי ובעיקר עיירות הפיתוח - הנסיון מלמד כי הדרג הממונה אינו עומד בלחצים אלה, למרות הידיעה שהמחיר הכלכלי והחברתי של בנייה זו עולה בהרבה על המחיר שהיתה הממשלה מוכנה לשלם בעבור פיזור אוכלוסייה.

4. ראוי לציין כי שיטת חישוב מדד מחירי הדירות (הלוקחת בחשבון את השינוי בערכו של כל מלאי הדירות במדינה) גורמת לכך שבנייה שלא באזורי הביקוש כמעט אינה משפיעה על המדד.

5. מצד שני אם במקרה יצליחו מציעי הבנייה הציבורית לשמור על מיקומה באזור המרכז בלבד יהווה הדבר תחרות בלתי אפשרית לבנייה הפרטית (המתרכזת באזורי הביקוש בלבד) ויביא לעצירתה.כך נהיה עדים להחלפת בניה פרטית בבציבורית ללא שינוי משמעותי בכמות.

6. בנייה ציבורית מחייבת את הממשלה לקבוע סטנדרטים וגדלי דירות. סטנדרטים אלה יהיו נמוכים וזאת על מנת לחסוך בהוצאה התקציבית.

התוצאה הישירה היא בניית שכונות השיקום העתידיות. בשכונות אלה ייבנו גושי דירות קטנות ואחידות.

ואם לא יחסכו בהוצאות התקציביות תעמוד הממשלה בפני הצורך בשינוי דרמתי בדרי העדיפויות והצורך לוותר על פעילות בהיקפים משמעותיים ביותר.

7. הדירות שיבנו במסגרת זו יאוכלסו ע"י אוכלוסיות חסרות יכולת, דבר שיגרום להיווצרות שכונות מצוקה.

8. הבנייה הציבורית כבר הוכיחה כי עבור המדינה ניתן לבנות באיכות נמוכה יותר וכי ה"פיקוח" מטעם המדינה רחוק מלעשות את עבודתו.

בנקודה זו, כמו לגבי מרבית הנקודות הרשומות לעיל, יש לצפות כי מציעי הבנייה הציבורית "יבטיחו" ש"אצלם זה לא יקרה".

מומלץ שלא להגרר אחרי הבטחות כנ"ל, שכן הנסיון כבר הוכיח מספר פעמים שאין להן על מה להסתמך והפרתן בהמשך הדרך היא ודאית.

9. ראוי להזהיר כי אין להשלים עם בנייה ציבורית בהיקף כלשהו, וזאת כיוון שהדבר מביא ליצירה מיידית של ציפיות בענף וכתוצאה מכך לצמצום היוזמה הפרטית ולהמתנת הענף להגברת המעורבות הממשלית.

בגלגול האחרון "נעצר" התהליך ב-100% התחייבות רכישה ובבנייה תקציבית שעלו למשלם המיסים בסופו של דבר כ-10 מיליארד ש"ח.

לסיום מכתבי ברצוני להעלות שתי נקודות שלדעתי הן בעלות השפעה שעשוייה להיות מכרעת בסוגיית הבנייה הציבורית לשנת 1994:

א. עם כניסתה של הממשלה הנוכחית התקבלו החלטות בדבר הפסקת הבנייה הציבורית שהחלה בימי הממשלה הקודמת.

הדיונים המשפטיים על חלק לא מבוטל מהחברות שבנייתן הופסקה טרם הסתיימה, וכנגד המדינה תלויות ועומדות תביעות בסכום של למעלה ממיליארד ש"ח.

חזרה לבנייה הציבורית היום עלולה לפגוע בצורה משמעותית בעמדה שמציעה הממשלה בעניין זה בבתי משפט וכתוצאה מכך לגרום לעלות תקציבית של למעלה ממילארד ש"ח.

ב. לבנייה הציבורית דינמיקה שאינה ניתנת לעצירה. חלוקת הדירות כחצי חינם, כפי שנאלצה המדינה לעשות בשנתיים האחרות, עלולה לגרום לאינסופיות של הפתרון המוצע, דבר שכרוך בעלות תקציבית בלתי סבירה לחלוטין שתחייב שינוי מהותי בסדרי העדיפויות של הממשלה, ללא הצדקה אמיתית, תוך פגיעה חמורה ביכולת הממשלה לתת מענה לבעיות אחרות בתחומים השונים.

ב ב ר כ ה,

איתי אייגס
ראש תחום שיכון וממ"י

העתק:
מר דוד ברודט - הממונה על התקציבים
מר שי טלמון - ס/ הממונה על התקציבים

מדינת ישראל
משרד האוצר - אגף התקציבים

הממונה על התקציבים

א' בסיון התשנ"ד
11 במאי 1994
94-34490ת.

אל:
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

הנדון: **ענף הבנייה - שכפול טעויות העבר או שכלול למען העתיד?**

כללי

בימים אלה נשמעת טענה כי העלייה הריאלית במחירי הדיור נובעת מכך ש"השוק לא מתפקד", ולפיכך מציעים אותם גורמים "פתרון פלא" בדמות התחייבות הרכישה.

התמודדות עם בעיות ענף הבניה מחייבת התמודדות עם ההצעה האמורה והמידה שבה היא עשויה לתרום לפתרונן.

הפתרון האמור מעמיד למעשה את מקבלי ההחלטות בפני השאלה - האם לשכפל את טעויות העבר ואת תוצאותיהן או להביא אחת ולתמיד לשכלול ענף הבנייה באופן שיאפשר מתן מענה לצרכים במצבים המשתנים.

ברצוני להדגיש כבר בשלב זה כי לדעתנו הבנייה הציבורית בכלל והתחייבות הרכישה בפרט אינן מהוות פתרון לבעיות ענף הבנייה ובודאי שלא לבעיית מחירי הדירות, כפי שיוסבר בהמשך מכתב זה.

כמו כן אני סבור כי בחינת ההצעה לחזור לבנייה הציבורית מחייבת לחזור ולהזכיר את העלות הגבוהה של שימוש בכלי זה בשנים 1989-92. בשנים אלה שילם משלם המיסים הישראלי 10 מיליארד ש"ח נטו למימון הבנייה הציבורית.

כאן ראוי להזכיר כי במהלך החודשים האחרונים התקבלו מספר החלטות בדיונים עם שר השיכון. החלטות אלה, גם אם אינן כוללות את כל המרכיבים הרצויים לדעתנו, אמורות להשפיע בעיקר בתחומי הקרקע והתכנון.

עד היום לא הגיעה לידי ביצוע אף אחת מההחלטות האמורות, אולם ברור כי גם בנייה ציבורית מותנית בביצוע של אותן החלטות ולפיכך אין לה כל יתרון.

רח' קפלן 1, ירושלים 91008 ת.ד. 883 טל' 317111 פקס' 317496

מעכבי הבנייה

עליית המחירים לה אנו עדים כיום נובעת מבעיות בצד היצע. הביקוש לדירות גדל במידה ניכרת וזאת בעיקר בשל השיפור במצבם הכלכלי והחברתי של העולים. כך הפך פוטנציאל הביקוש לביקוש בפועל אשר גורם ללחץ על מחירי הדירות ולעלייתם בפועל וזאת בשל העובדה שההיצע, למרות התרחבותו המשמעותית, עדיין לא הגיע למימדים הרצויים.

ניתוח הבעיות בצד ההיצע מצביע על מספר צווארי בקבוק עקריים כמפורט להלן:

1. **תכנון** - הליכי התכנון ארוכים ומסורבלים.

2. **היתרי בנייה** - קבלת היתרים לבנייה על פי תכניות מאושרות כרוכה בדרישות שונות ומשונות, חוקיות ולא חוקיות מצד הרשויות המקומיות.

3. **זמינות קרקע** - קצב שיווק הקרקעות רחוק מהקצב הדרוש לצורך עמידת ענף בהיקפי הבנייה הנדרשים לשנים הקרובות.

4. **מיסוי המקרקעין** - מיסוי המקרקעין העירוני והממשלתי ושיטת קביעתו וגבייתו גורמים למידה רבה של אי ודאות אשר מהווה תמריץ שלילי לשינוי ייעוד ולפגיעה ברמת הסחירות של הקרקע שהיא תנאי הכרחי לפיתוחה.

5. **מימון** - גישה שמרנית של הבנקים מצמצמת את אפשרויות מימון הבניה ע"י קבלנים קטנים ובינוניים.

6. **תקינה** - התקינה משמשת הגנה לחומרי גלם ומוצרים מוגמרים לבניה ובכך חוסמת יבוא זול ושימוש בטכנולוגיות חדשות.

7. לגורמים האמורים לעיל נוסף מדי מספר חודשים גורם נוסף שהוא בעל חשיבות לא מבוטלת והוא כח האדם מהשטחים שהשתתפותו בבניה בפועל נגזרת מהחלטות הממשלה בדבר הטלת סגר על השטחים.

אני סבור כי הבנייה הציבורית בכלל והתחייבות הרכישה בפרט לא יפתרו ולו אחת מהבעיות האמורות לעיל, ולפיכך ספק אם יוכלו להשפיע על היצע הדירות באיזורים המבוקשים.

היכולת לפתור את הבעיות האמורות היא המפתח להרחבת היצע הדירות, ובמידה שהיא קיימת היא יכולה לפתור את בעיותיה של הבנייה הפרטית, מבלי להכניס את הממשלה להרפתקה נוספת של בנייה ציבורית המחייבת העמדת משאבים בסדרי גודל מפחידים על חשבון פעילויות אחרות של הממשלה.

ההתפתחויות בענף הבנייה

ההשפעה העיקרית על ענף הבנייה בשנים האחרונות נבעה מהשינוי הגדול במימדי העלייה לישראל. תחילתה של השפעה זו בשנת 1989 עם פרסומן של התחזיות הראשונות לגבי מימדיו של גל העלייה.

עם תחילת גל העלייה קיבלה הממשלה סדרת החלטות בכיוון של בנייה ציבורית. רובה המכריע של הבנייה הציבורית בוצע מחוץ לאזורי הביקוש ולפיכך לא היווה כמעט תחרות לבנייה הפרטית שהמשיכה לבנות בקצב של כ-20,000 יח"ד לשנה.

נקודת המפנה בהתנהגות הענף הייתה בחודש יולי 1992 עם קבלת ההחלטות בדבר הפסקת הבנייה הציבורית. הפסקה זו באה בתקופה שכבר היה ברור לכל הענף כי פוטנציאל הביקוש קיים בדמות עולים הגרים בצפיפות גבוהה, עולים המתגוררים באתרי הדיור הזמני, הגידול הטבעי באוכלוסיה הותיקה ובנוסף לכל אלה גם העלייה שהמשיכה להגיע בקצב של 80,000 נפש לשנה.

כתוצאה מכך היינו עדים לעלייה מתמדת במספר התחלות הבנייה הפרטית החל ממועד הפסקת הבנייה ועד היום. התחלות הבנייה הפרטית ברבעון האחרון של שנת 1993 היו בקצב של 34,000-40,000 יח"ד לשנה. דהיינו ענף הבנייה הגיב כצפוי להפסקת הבנייה הציבורית ולפוטנציאל הביקוש הגלום בעלייה שכבר הגיעה.

קצב זה עדיין אינו הקצב הרצוי וזאת בשל הגורמים המעכבים כאמור לעיל. במידה והממשלה תצליח להתגבר על צווארי בקבוק אלה הבנייה הפרטית תמשיך להתרחב עד לרמה הרצויה, המוערכת על ידנו בכ-50,000 התחלות בנייה לשנה בכל אחת מהשנים הקרובות.

השפעת הבנייה הציבורית על מחירי הדירות

הטענה המרכזית ב"פתרון הפלא" המוצע כיום הינה שבנייה ציבורית תגרום לירידת מחירי הדירות. לא ברור מהו הבסיס העובדתי עליו נשענת טענה זו שכן בחינת התפתחות המחירים בתקופת הבנייה הגדולה בשנים 1989-1992 עלה מדד מחירי הדירות ריאלית ב-29% (שהם 7% בממוצע לשנה) לעומת 24% בארבע השנים שקדמו להן.

גם בשנת 1993 שבה התבצעה מרבית המכירה של מלאי הדירות במחירים "אפסיים" עלה מדד מחירי הדירות ריאלית ב-13%.

הפריסה הגיאוגרפית

הביקוש לדיור התמקד מאז ומתמיד באזור המרכז, וזאת בעיקר בשל הקרבה לאפשרויות התעסוקה ומגוון השרותים המצוי בו בשפע יחסית לאזורים האחרים.

עם השנים ובמקביל להתרחבות האוכלוסיה התרחב אזור המרכז המבוקש והוא כולל כיום איזורים שבעבר נחשבו איזורים נחותים יחסית. עם זאת עדיין קיימת הבחנה ברורה בין גוש דן, ירושלים ומטרופולין חיפה לבין האיזורים המרוחקים יותר כגון עיירות הגליל והנגב. הבנייה הפרטית מתבצעת רובה ככולה באיזור המרכז.

המצדדים בהפעלת מכשיר התחייבות הרכישה מציעים כי הוא יופעל באיזור המרכז בלבד. בעניין זה ראוי לזכור כי לבנייה הציבורית נקבעים יעדים כמותיים ואלה הופכים להיות המרכזיים והמנחים בהפעלתה.

כתוצאה מכך עם ה"התקלות" בבעיות המעכבות בנייה המפורטות לעיל צפוי כי תחל הגמשה בהגדרת האיזורים המיועדים להפעלת בנייה ציבורית, וכיוון שאיזורים אלה אינם מבוקשים ילווה הדבר בהגדלת שיעורי התחייבות הרכישה או במעבר לבנייה תקציבית.

מכאן ואילך כל שנותר הוא לשלם את מחיר ההחלטות ולאחר מכן לחזור על מכירת הדירות במחירים מגוכחים המשקפים סבסוד בהיקף ובשיעורים שהם מעל ומעבר לכל החלטה סבירה שהייתה מקבלת הממשלה בדבר סבסוד שרותי הדיור.

המעבר לאיזורים הלא מבוקשים יוכל להגרם כפי שתואר לעיל, אולם סביר להניח כי הוא יחל הרבה קודם לכן בלחץ ראשי עיירות הפיתוח. אין ספק כי בעיירות בהן בנתה הממשלה מאות יחידות דיור ואח"כ מכרה אותן במחירים מצחיקים יבקשו ראשי הערים לחזור על ה"תרגיל" פעם נוספת.

נסיון העבר מראה כי הדרג המחליט אינו עומד בפני לחצים כנ"ל.

ראוי לציין כי גם אם יצליחו המציעים לשמור על העקרון של מתן התחייבות רכישה במרכז בלבד התוצאות יהיו רחוקות מלהשביע רצון. במקרה כזה תהווה הבנייה הציבורית תחליף מלא לבנייה הפרטית בתנאי תחרות לא הוגנים ובכך תביא לעצירתה. התוצאה תהיה החלפת הבנייה הפרטית בבניה ציבורית ללא השפעה משמעותית על הכמות המוצעת ובמחיר גבוה למשלם המסים.

הסתבכות משפטית

ביולי 1992 החליטה הממשלה על הפסקת מרבית הבנייה הציבורית שנעשתה באותו זמן. כתוצאה מכך הוגשו תביעות רבות נגד המדינה המסתכמות בלמעלה ממיליארד ש"ח.

עמדתה של הממשלה, כפי שגם הוצגה בבית המשפט, מתבססת רבות על כך שבמצב שנוצר באותו מועד לא היה עוד צורך בבניה ציבורית.

אני מעריך כי החלטות בדבר חידוש הבנייה הציבורית יפגעו קשות בעמדת הממשלה המוצגת בבתי המשפט ויביאו לחיוב המדינה בתשלום פיצויים במאות מיליוני ש"ח שלא היו מוטלים עליה במצב אחר.

איכות הבנייה הציבורית

המעבר לבנייה ציבורית מחייב קביעה של סטנדרטים. הנסיון מלמד כי לסטנדרטים הנקבעים יש קשר מקרי עם מאפייני הביקוש הן לגבי מיקום, הן לגבי גדלי דירות והן לגבי איכויות הבנייה.

הבנייה הציבורית גם מחייבת פיקוח מטעם המדינה על איכות הבנייה, ניסיון השנים האחרונות מלמד כי רמת הפיקוח של המדינה נמוכה מאוד ולכן איכות הבנייה המתבצעת עבור המדינה היא בפועל נמוכה משמעותית מזו של הבנייה הפרטית.

הסטנדרטים וגדלי הדירות שקובעת המדינה גורמים בסופו של דבר לכך שהשכונות הציבוריות הנבנות היום הופכות לשכונות השיקום של מחר, דבר שלמיטב הבנתי אינו היום תורם לא מבחינה כלכלית ולא מבחינה חברתית.

סיכום

מעורבות ממשלתית אקטיבית בענף הבנייה גוררת ציפיות להגדלתה הן מצד חברות הבנייה והן מצד הרוכשים הפוטנציאליים. כתוצאה מכך יש לבנייה הציבורית דינמיקה שאינה ניתנת לעצירה, כאשר חלוקת הדירות בחצי חינם הנגזרת ממנה עלולה לגרום לאינסופיות של הפתרון המוצע ולעלות התקציבית בלתי אפשרית מבחינת סדרי העדיפויות שקבעה לעצמה הממשלה.

הפתרון האמיתי לבעיות ענף הבנייה ושוק הדירות מחייב ריכוז מאמץ לטיפול יסודי בשלבי הייצור העקריים תוך שכלול הענף.

הנושאים המרכזיים בהם נדרש הטיפול הם:

1. שיפור מערכת התכנון דרך שינוי יסודי בחוק התכנון והבנייה ושיפור מהותי בנוהלי עבודת הועדות תוך הקצאת משאבים להפעלתן במידה שהם נדרשים.

2. הפרטת רישוי הבנייה בין בדרך של רישוי עצמי לאדריכלים ובין בדרך של גופים פרטיים המתמחים ברישוי.

רח' קפלן 1, ירושלים 91008 ת.ד. 883 טל' 317111 פקס' 317496

3. ריכוז מאמץ לשיווק קרקעות, תוך הפשרת קרקעות שהוקפאו עבור פרוייקטים בנה דירתך וטיפול במקביל בשינוי ייעוד קרקעות חקלאיות במסלול אלטרנטיבי להחלטה 611 שנקבעה.

יש לזכור כי מלאי הקרקעות החקלאיות המוחכרות בדרך זו או אחרת למגזר החקלאי הינו המלאי העיקרי שיוכל לתת מעבר לצרכי השוק.

4. תיקון במערך מיסוי המקרקעין באופן שיצמצם אי ודאויות וימנע עיוות בקבלת ההחלטות של בעלי הקרקעות בשל מיסוי לא אחיד ולא ברור ושקוף.

5. מתן ביטוח לתוך האשראי לבניה למגורים של הבנקים יאפשר הרחבת המימון לחברות הבניה.

6. תקינה - אימוץ תקנים בינ"ל יקלו על יבוא זול ויאפשר החדרת טכנולוגיות חדשות.

7. הפעלת כלים המשפיעים ישירות או בעקיפין על הגדלת פריון העבודה וזאת לצורך הקטנת תלותו של הענף בעובדי השטחים.

לסיום מכתבי אני רוצה לחזור ולהבהיר כי התחייבות הרכישה לא פתרה את בעיות הענף בעבר ואין כל סיבה לחשוב שהיא תעזור לפתור אותן כיום, מה גם שהבעיות כיום שונות לחלוטין מאלה שהביאו להפעלת הבנייה הציבורית בעבר.

ב ב ר כ ה,

דוד ברודט

העתק:
מר אהרון פוגל - המנהל הכללי משרד האוצר
מר שי טלמון - ס/ הממונה על התקציבים
מר איתי אייגס - ראש תחום שיכון וממ"י אגף התקציבים

רח' קפלן 1, ירושלים 91008 ת.ד. 883 טל' 317111 פקס' 317496

מדינת ישראל

משרד האוצר - אגף התקציבים

1994 מאי 12

94-37186

ב' בסיון התשנ"ד
12 במאי 1994
ת.94-34578

אל:
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

הנדון: **נתונים הקשורים לענף הבניה**

בהמשך לבקשתך מצ"ב שורה של נתונים הקשורים לענף הבנייה מתוכם ניתן ללמוד על המתרחש בענף.

תכנון

על פי נתוני מינהל התיכנון עד כה אושרו בועדות לבניה למגורים 345 אלף יח"ד מתוכם 195 אלף יח"ד באיזורי הביקוש.

יחד עם זאת ראוי לציין כי חלק מדירות אלה כבר נבנה וחלק נכבד יותר מיחידות דיור אלה כלל אינו רלוונטי לבניה עירונית למגורים (דיור זמני תוכניות מתאר וכד').

שיווק קרקע

1. בשנת התקציב 1993 שווקו קרקעות לבניית כ-28,000 יח"ד מתוכם רק כ-11,000 במכרזים פומביים ועל ידי משב"ש.

2. בשנת 1994 שווקו בסה"כ בחודשים ינואר-מרץ כ-5,000 יח"ד.

התחייבות רכישה

אין בידינו בשלב זה נתונים מפורטים ולהלן האומדן:

בשנים 1989-1992 ניתנו התחייבויות רכישה בשיעורים שונים שנעו בין 50% ל-100% לכ-75,000 יח"ד (שוה ערך להתחייבות מלאה של כ-100% ל-54,000 יח"ד) מתוכם מומשו עד היום כ-22,000 יח"ד.

מימוש משכנתאות

מצ"ב מסמך המפרט התפתחות מימוש משכנתאות לפי תוכניות סיוע משנת 1991 ועד 1993 וכן חודשים ראשונים של 1994.

ב ב ר כ ה,

שי טלמון
ס/ הממונה על התקציבים

העתק:
מר דוד ברודט - הממונה על התקציבים
מר איתי אייגס - ראש תחום שיכון וממ"י אגף התקציבים

רח' קפלן 1, ירושלים 91008 ת.ד. 13195 טל' 317111 פקס' 317496

משרד האוצר
אגף התקציבים

ה' בניסן התשנ"ד
17 במרץ 1994
ת.94-25221

תעדות לבניה למגורים

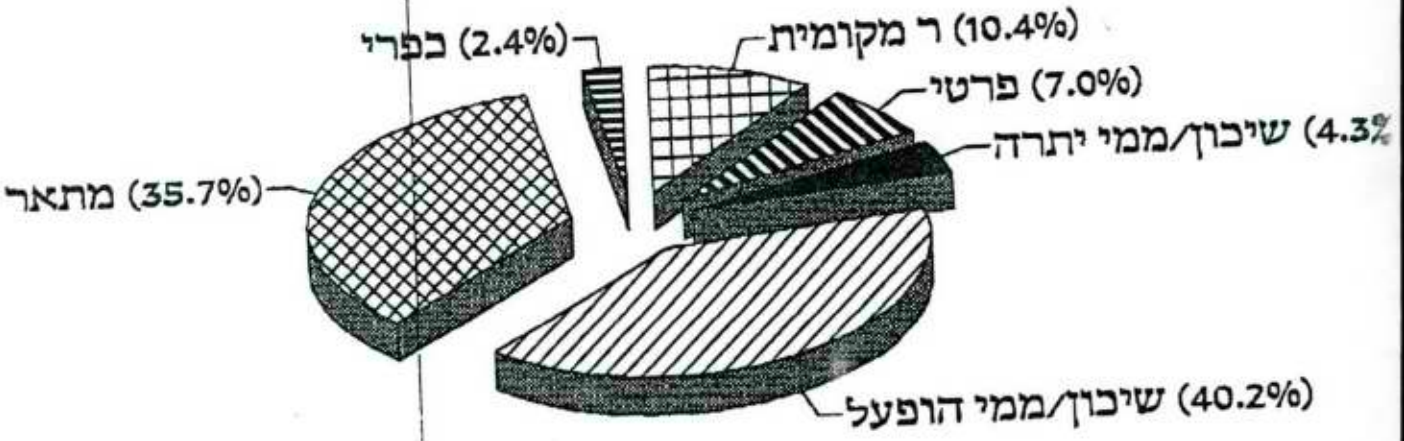
יחידות דיור בשלבי התכנון השונים

	הוחלט להפקיד		הופקדו		הוחלט לאשר		אושרו	
	איזורי ביקוש*	סה"כ	איזורי ביקוש	סה"כ	איזורי ביקוש	סה"כ	איזורי ביקוש	סה"כ
1/91	107	194	52	105	16	37	8	22
7/91	219	364	135	240	71	153	47	95
2/92	255	416	188	322	120	217	86	166
7/92	277	456	218	369	153	271	128	223
2/93	300	486	240	411	181	308	154	268
7/93	310	500	252	427	190	327	165	294
2/94	324	517	275	462	213	363	195	341

* אזור ביקוש - מחוזות חיפה, ת"א, י-ם ומרכז.

נתוח תכניות ול"ל לפי יזם

תכניות בתוקף, מחוז ירושלים



לשכת שר הבינוי והשיכון

ירושלים, כ"ט באייר תשנ"ד
10 במאי 1994
שוטף 2907

התפלגות יח"ד מאושרות בול"ל מחוז מרכז

בוטלו או מחייבות תכנון חדש	6,490	יח"ד
חרחבות מושבים	2,145	יח"ד
מגזר ערבי	2,988	יח"ד
מגורונים (דיור זמני)	1,874	יח"ד
מתאר (לא לבניה)	22,486	יח"ד
מחייב פינויים	3,999	יח"ד
פרטי	11,997	יח"ד
סה"כ	59,979	יח"ד
יתרה	49,393	יח"ד
סה"כ כללי	109.372	יח"ד

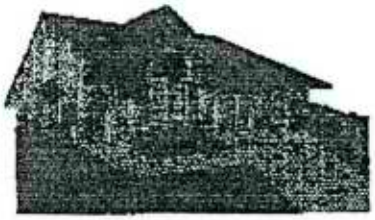
מתוך 49,393 יח"ד, נבנו או בשלבי בניה שונים	32,000	יח"ד
מזה 9,250 יח"ד, במודיעין		
יתרת הדירות בשלבי תיכנון הכנה למכרז פיתוח וכו'	17,143	יח"ד

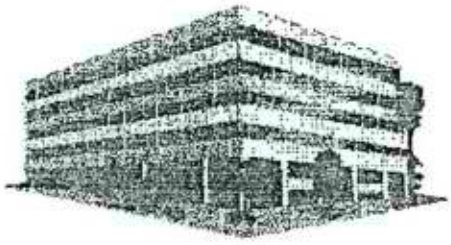
שיווק למגורים ביח"ד

1.7.92 - 31.12.93

סוג השיווק	1.1.93 - 31.12.93	1.7.92 - 31.12.92	סה"כ 1.7.92 - 31.12.93
בהצע פומבי:			
בנה ביתך	1,400	86	1,486
מכרזים בניה רוויה	4,813	243	5,056
מכרזים בניה נמוכה	716	278	994
בהצע פומבי-סה"כ	6,929	607	7,536
משב"ש	4,176	7,115	11,291
533 ו - 611	8,673	1,720	10,393
שינוי יעוד וציבור	713	231	944
פיצול מגרש	342	86	428
הוצרה משבר לחכר	132	122	254
חכרה זכויות עם רב' משכנות	348	640	988
מכר לבדויים	585	337	922
בניה עצמית *	2,907	1,233	4,140
מומלצי משה"ב"ש בירו"ש	1,989	----	1,989
אחרים	1,163	167	1,330
סה"כ	27,957	12,258	40,215

* בניה עצמית: מושבים, ישובים קהילתיים, נכים, מיעוטים וכו".

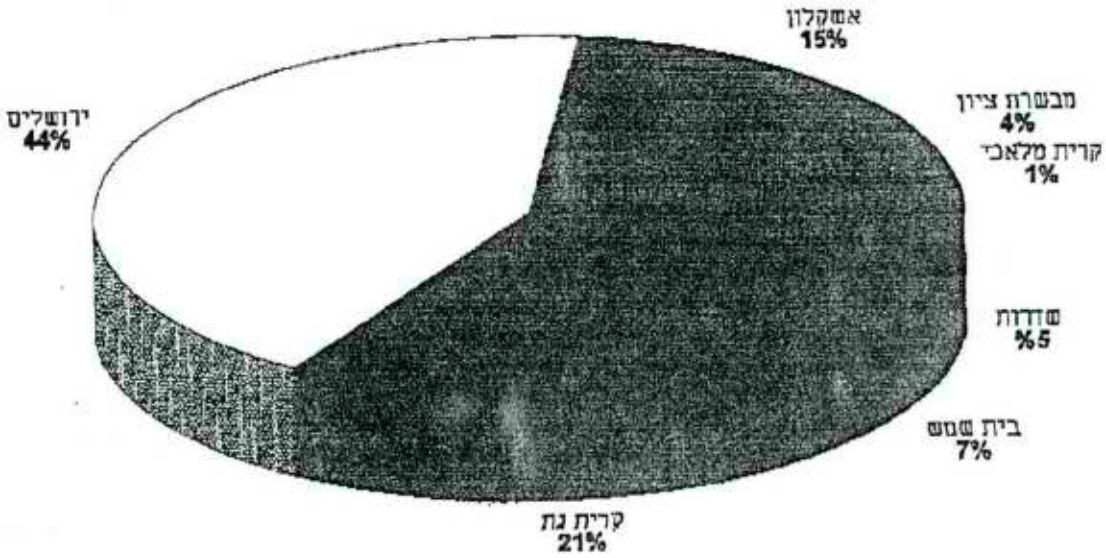




דו"ח אי ביצוע - עסקות המכילות מעל 50 יח"ד מחוז ירושלים

מחוז ירושלים	לא נחתמו הסכמי פתוח			לא הוגשו תוכניות בניה או לא סיימו בניה		
ישוב	מס' עסקות	סה"כ יח"ד	שטח בדונם	מס' עסקות	סה"כ יח"ד	שטח בדונם	סה"כ יח"ד
אשדוד	----	----	----	4	812	75.00	812
בית שמש	----	----	----	2	750	117.60	750
קרית גת	1	68	9.40	11	2,082	177.40	2,150
ירושלים	6	1,225	121.60	29	3,075	296.30	4,300
אשקלון	1	128	61.30	6	1,414	132.40	1,542
מבשרת ציון	----	----	----	4	359	54.50	359
קרית מלאכי	----	----	----	2	133	17.80	133
סה"כ	8	1,421	192.30	58	8,625	871.00	10,046

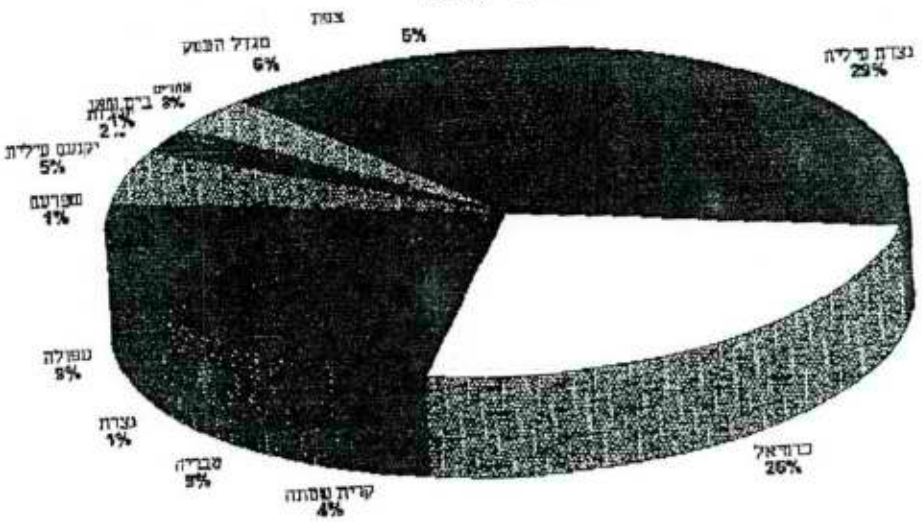
מחוז ירושלים
אי ביצוע עסקות המכילות מעל 50 יח"ד
יח"ד לפי ישובים



דו"ח אי ביצוע - עסקות המכילות מעל 50 יח"ד
מחוז צפון

מחוז צפון ישוב	לא נחתם חוסכם מנות			לא הוגשו תוכניות בניה או לא סיימו בניה		
	מס' עסקות	סה"כ יח"ד	שטח בדונם	מס' עסקות	סה"כ יח"ד	שטח בדונם	סה"כ יח"ד
צפת	1	108	15.70	1	306	72.90	414
מגדל העמק	----	----	----	3	379	60.50	379
נצרת עילית	----	----	----	6	2,080	317.40	2,080
כרמיאל	----	----	----	8	1,840	364.60	1,840
קרית שמונה	----	----	----	1	288	42.10	288
טבריה	----	----	----	2	684	132.90	684
נצרת	----	----	----	1	72	6.80	72
עפולה	----	----	----	2	667	179.50	667
שפרעם	----	----	----	1	64	13.70	64
יקנעם עילית	----	----	----	5	356	47.20	356
מעלות	----	----	----	1	120	15.50	120
בית שאן	----	----	----	1	62	10.80	62
אחרים	----	----	----	1	234	78.80	234
סה"כ	1	108	15.70	33	7,152	1,342.70	7,260

מחוז צפון
אי ביצוע עסקות המכילות מעל 50 יח"ד
יח"ד לפי ישובים

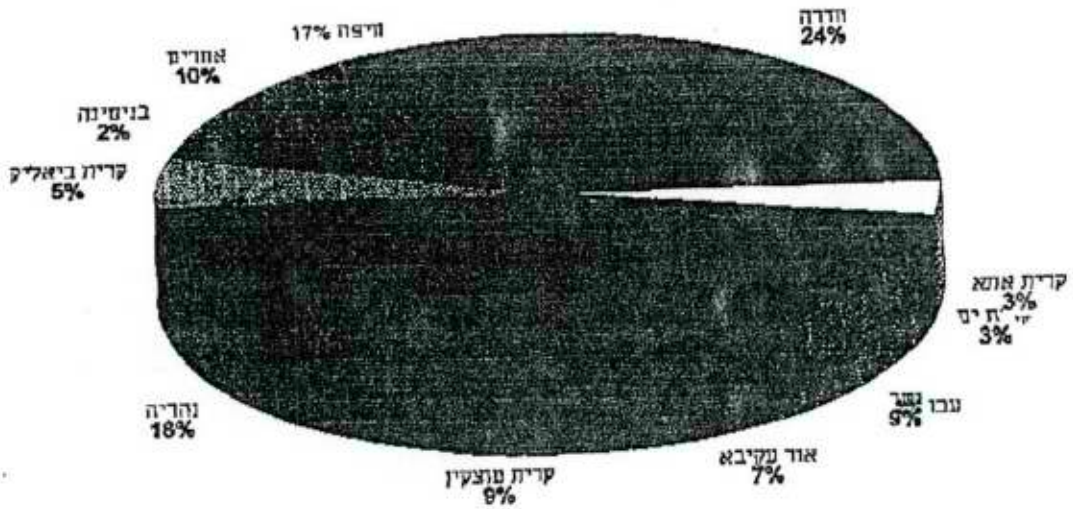


100A.XLS

דו"ח אי ביצוע - עסקות המכילות מעל 50 יח"ד
מחוז חיפה

מחוז חיפה / ישוב	לא נרשם חסכם פטור			לא הוגשו תוכניות בניה או לא טיימו בניה			
	מס' עסקות	סה"כ יח"ד	שטח בדונם	מס' עסקות	סה"כ יח"ד	שטח בדונם	סה"כ יח"ד
חיפה	6	464	33.10	2	168	13.50	632
חדרה	----	----	----	7	1,955	278.10	1,955
עכו	1	64	3.00	2	179	34.00	243
קרית אתא	----	----	----	4	297	76.50	297
קרית ים	1	54	10.00	3	176	11.20	230
נשר	2	246	17.90	5	537	36.40	783
אור עקיבא	----	----	----	1	624	71.00	624
קרית מוצקין	----	----	----	1	800	99.10	800
נהריה	1	1,460	131.20	1	57	3.80	1,517
קרית ביאליק	----	----	----	1	432	189.50	432
בנימינה	----	----	----	1	185	34.20	185
אחרים	----	----	----	7	818	177.20	818
סה"כ	11	2,288	195.20	36	6,228	1024.50	8,516

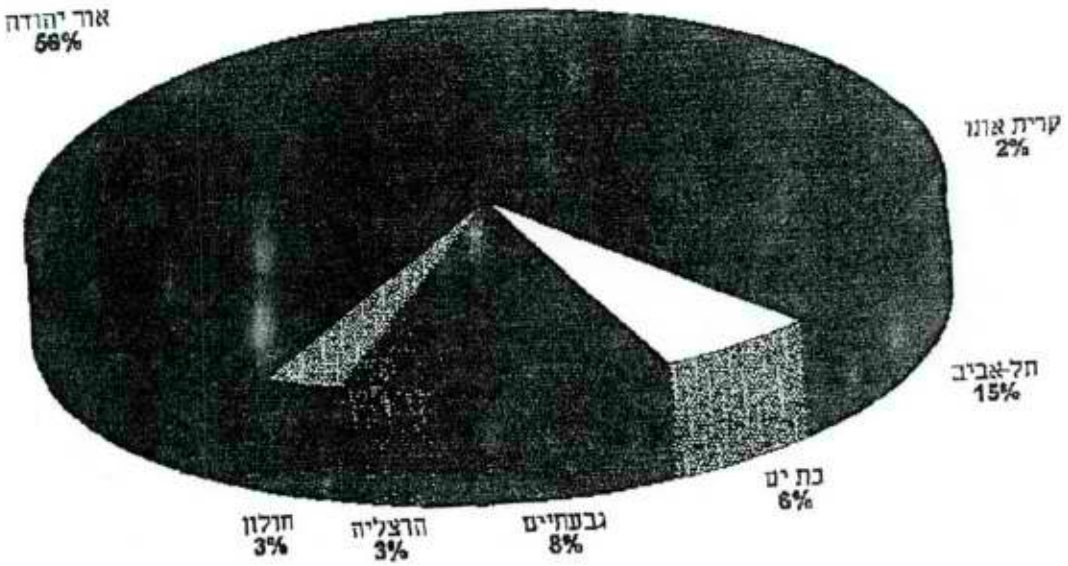
מחוז חיפה
אי ביצוע עסקות המכילות מעל 50 יח"ד
יח"ד לפי ישובים



דו"ח אי ביצוע - עסקות המכילות מעל 50 יח"ד
מחוז תל-אביב

מחוז תל-אביב ישוב	לא נחתם הסכם פתוח			לא הוגשו תוכניות בניה או לא סיימו בניה			
	מס' עסקות	סה"כ יח"ד	שטח בדונם	מס' עסקות	סה"כ יח"ד	שטח בדונם	סה"כ יח"ד
אור יהודה	----	----	----	2	1,636	251.00	1,636
קרית אונו	----	----	----	1	64	3.30	64
תל-אביב	----	----	----	4	377	19.80	377
בת ים	----	----	----	1	144	5.00	144
גבעתיים	----	----	----	2	218	15.20	218
הרצליה	----	----	----	1	84	6.10	84
חולון	----	----	----	1	70	7.70	70
סה"כ	----	----	----	12	2,593	308.10	2,593

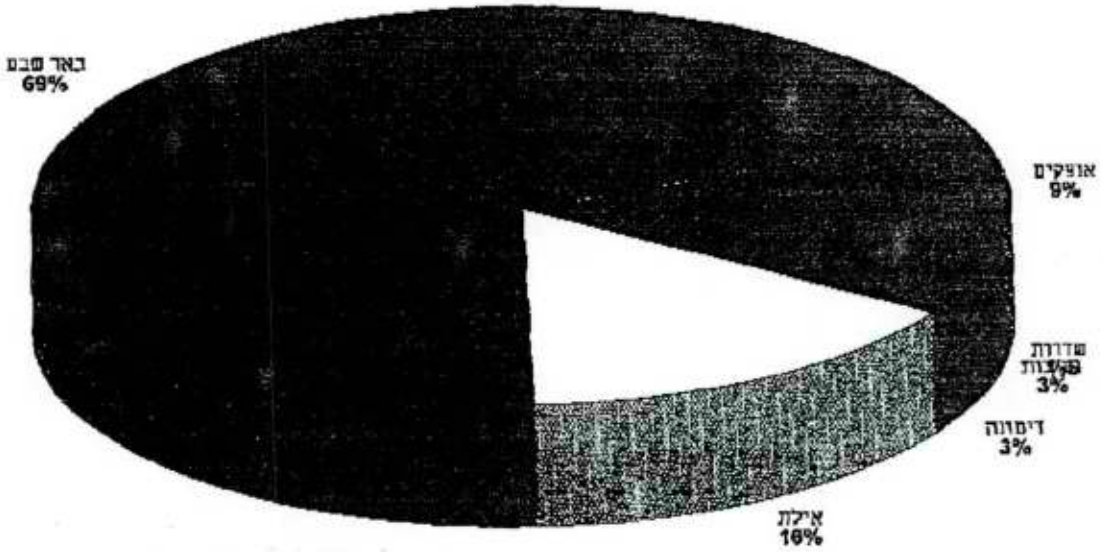
מחוז תל אביב
אי ביצוע עסקות המכילות מעל 50 יח"ד
יח"ד לפי ישובים



דו"ח אי ביצוע - עסקות המכילות מעל 50 יח"ד
מחוז דרום

מחוז דרום / ישוב	לא נחתם הסכם פתיח			לא חוגשו תוכניות בניה או לא סיימו בניה			
	מס' עסקות	סה"כ יח"ד	שטח בדונם	מס' עסקות	סה"כ יח"ד	שטח בדונם	סה"כ יח"ד
שדרות	----	----	----	----	----	----	0
נתיבות	----	----	----	1	64	4.70	64
דימונה	----	----	----	1	64	2.50	64
אילת	----	----	----	3	303	107.90	303
באר שבע	----	----	----	6	1,346	171.00	1,346
אופקים	----	----	----	2	170	20.00	170
סה"כ	0	0	0.00	13	1947	306.10	1,947

מחוז דרום
אי ביצוע עסקות המכילות מעל 50 יח"ד
יח"ד לפי ישובים

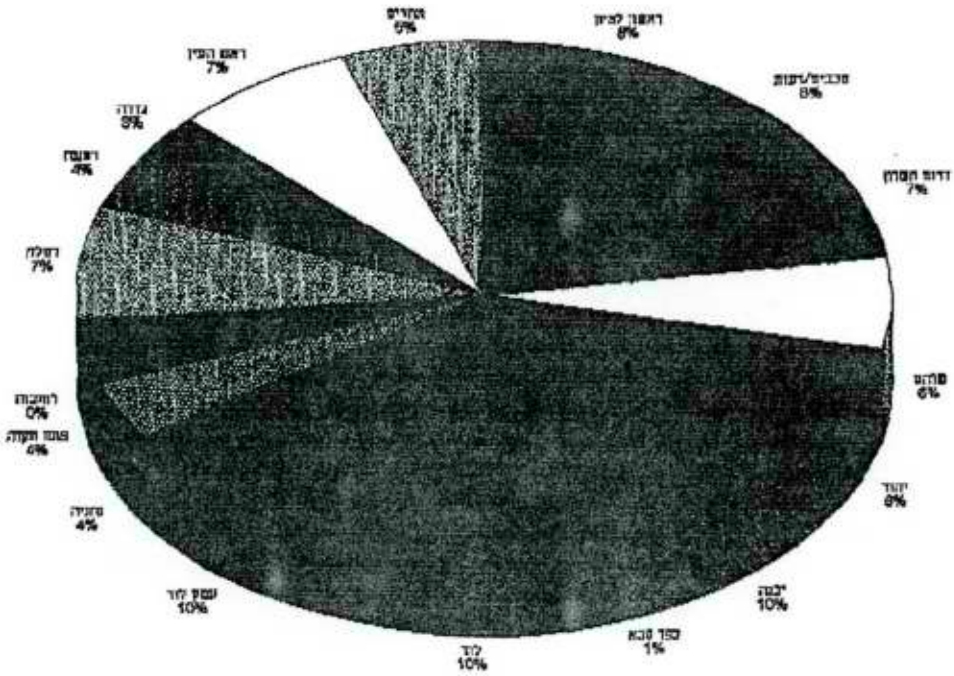


דו"ח אי ביצוע - עסקות המכילות מעל 50 יח"ד מחוז מרכז

מחוז מרכז / יישוב	לא נחתם חוזה			לא הוגשו תוכניות בניה או לא סיימו בניה			סה"כ יח"ד
	מס' עסקות	סה"כ יח"ד	שטח בדונם	מס' עסקות	סה"כ יח"ד	שטח בדונם	
ראשון לציון	2	138	44.10	11	1,650	137.10	1,788
מבקים/רעות	1	589	270.00	1	1,000	440.20	1,589
דרום השרון	----	----	----	10	1,436	528.10	1,436
שוהם	2	973	129.60	4	317	44.40	1,290
יהוד	1	1,107	186.00	1	64	4.60	1,171
יבנה	----	----	----	5	2,106	453.80	2,106
כפר סבא	----	----	----	1	294	36.60	294
לוד	----	----	----	3	2,159	222.50	2,159
עמק לוד	----	----	----	1	2,124	119.60	2,124
טמניה	----	----	----	5	772	89.50	772
פתח תקוה	----	----	----	4	872	52.10	872
רחובות	----	----	----	----	----	----	0
רמלה	----	----	----	5	1,500	197.30	1,500
רעננה	----	----	----	1	756	95.80	756
גדרה	----	----	----	1	605	123.50	605
ראש העין	----	----	----	5	1,532	768.40	1,532
אחרים	----	----	----	8	1,136	330.70	1,136
סה"כ	6	2,807	629.70	67	18,323	3,654.20	21,130

2/10/93
12/91
10/93
11/93
81,91
91
93
89
90
91

מחוז מרכז
אי ביצוע עסקות המכילות מעל 50 יח"ד
יח"ד לפי יישובים



לוח ד.1 (א)

ממוצעי הלוואות לדיור - גרסה חדשה
לפי תוכניות הסיוע העיקריות(1)
החל משנת 1991

תקופה	מהות הנתון	סה"כ	חסרי דירה			זכאים אחרים
			סה"כ	מזה: זוגות צעירים	מזה: עולים	
1991	סך הכל	*51,513*	36,607	14,680	19,139	14,906
	ממוצע חודשי	*4,293*	3,051	1,223	1,595	1,242
1992	סך הכל	*53,733*	44,511	19,544	20,590	9,222
	ממוצע חודשי	*4,477*	3,709	1,628	1,715	768
1993	סך הכל	*64,646*	57,002	16,830	35,132	7,644
	ממוצע חודשי	*5,387*	4,750	1,403	2,928	637
(1-2)1994	סך הכל	*9,055*	*7,980*	*2,446*	*4,934*	*1,075*
	ממוצע חודשי	*4,528*	*3,990*	*1,223*	*2,467*	*538*

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

תוכנית שיווק (הבניה)
לשנת 1994

ירושלים,
סיון תשנ"ד
מאי 1994

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

תוכנית שיווק (הבניה)
לשנת 1994

ירושלים,

סיון תשנ"ד
מאי 1994

ירושלים, ח' בסיון התשנ"ד
24 במאי 1994

משרד הבינוי והשיכון

תוכנית השיווק לשנת 1994

בחוברת זו נעשה נסיון ראשון לשלב את תוכנית השיווק של משרד הבינוי והשיכון עם רצונם של היזמים והבונים להכין מראש את האמצעים הן הכספיים והן הפיזיים שברשותם לתכנון לטווח ארוך.

תוכנית זאת מושתתת על הסכם שיתוף הפעולה בין משרד הבינוי והשיכון לבין מינהל מקרקעי ישראל.

תוכנית השיווק כוללת בעיקר שני סוגי מכרזים: מכרזי קרקע המתבצעים ע"י משרד הבינוי והשיכון ביחד עם מינהל מקרקעי ישראל ומכרזי הרשמה והגרלה במחירי קרקע קבועים - המתבצעים ע"י משרד הבינוי והשיכון.

תוכנית השיווק כוללת מספר שיטות לביצוע הפיתוח הכללי כדלהלן:

- פיתוח כללי המתבצע ע"י משרד הבינוי והשיכון (המכרזים כוללים בניה בלבד).
- פיתוח כללי המתבצע ע"י החברה הזוכה בנוסף לבניה (המכרזים כוללים בניה + פיתוח כללי).
- פיתוח כללי המתבצע ברובו ע"י משרד הבינוי והשיכון והשלמות הפיתוח מתבצעות ע"י החברה הזוכה בנוסף לבניה (המכרזים כוללים בניה + השלמות פיתוח כללי)
- פיתוח כללי המתבצע ע"י חברה מפתחת (המכרזים כוללים בניה בלבד).

בחלק מהפרוייקטים הכלולים בתוכנית, טרם נקבעה שיטת המכרז ו/או שיטת הפיתוח הכללי וההחלטות תתקבלנה באופן שוטף במהלך השנה, כמו כן יתכנו שינויים בשיטות השיווק והפיתוח גם בפרוייקטים האחרים.

אנו תקווה שאכן נעמוד בלוחות הזמנים המפורטים בחוברת וכי חוברת זו תתן לחברות ולקבלנים את התפוקות המתאימות על מנת שיוכלו להתאים את עצמן לרצונות המשרד.

עלינו לזכור כי הצלחתה של תוכנית זו תלויה במידה רבה הן ביכולתו של משרד הבינוי והשיכון לממש את התוכנית מבחינת לוח זמנים לביצוע ובמידה לא פחותה ביכולתם של החברות והקבלנים לפגוש את האתגר.

אני תקווה שמימושה של תוכנית זו יביא לכך שהיצע הדירות הבנויות יגדל וידביק את קצב הביקושים.

מחוזות המשרד והאגפים יעמדו לרשותכם לשאלות והבהרות.

בכבוד רב,

אריה מזרחי
המנהל הכללי

תוכנית שווק (בניה) לשנת 1994

(נכון ל- 15.05.94)

מחוז	סה"כ יח"ד בנייה רוויה	מזה: בנה דירתך	סה"כ יח"ד בנה ביתך
גליל	2,241	80	455
חיפה	6,096	931	382
מרכז	17,831	4,692	211
נגב	5,445	228	802
ירושלים	12,100	556	210
כוכבים	2,816		157
סה"כ ארצי	46,529	6,487	2,217

מחוז גליל

יישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
בית שאן	מזרחית	104	202	טרם נקבע	טרם נקבע	IV
סה"כ ישוב 306 יח"ד						
חצור	צפון מערב	80		בניה + פיתוח	הרשמה והגרלה	II
סה"כ ישוב 80. יח"ד						
טבריה	מורדות	180		בניה + פיתוח	הרשמה והגרלה	II
	שכ' ד'		41	חברה מפתחת	בנה ביתך	III
סה"כ ישוב 221 יח"ד						
כרמיאל	תוחית	72		בניה + פיתוח	הרשמה והגרלה	II
	כתף	60		בניה + פיתוח	מכרז קרקע	III
	הגליל	138		בניה + פיתוח	מכרז קרקע	III
	גבעת רם	128		בניה + פיתוח	פורסם	
	גבעת רם	486		טרם נקבע	הרשמה והגרלה	III
סה"כ ישוב 884 יח"ד						
מ. העמק	גני ישראל	46		בניה + פיתוח	הרשמה והגרלה	II
	נוף העמק	44		טרם נקבע	הרשמה והגרלה	III
	נוף העמק	80	38	טרם נקבע	טרם נקבע	IV
	נוף העמק	80		טרם נקבע	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב 288 יח"ד						
נ. עלית	הר יונה ב'	584		בניה + פיתוח	פורסם	II
סה"כ ישוב 584 יח"ד						
צפת	רמת רזים		106	עיריה	בנה ביתך	III
	רמת רזים	159		בנייה + פיתוח	הרשמה והגרלה	III
סה"כ ישוב 265 יח"ד						
ק. שמונה	ורדים		22	משהב"ש	בנה ביתך	II
	שחומית		46	משהב"ש	בנה ביתך	III
סה"כ ישוב 68. יח"ד						
סה"כ מחוז		2,241	455			

מחוז חיפה

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
א. עקיבא	דרום מערב		140	ערים	בנה ביתך	II
סה"כ ישוב		**140**		**יח"ד**		
ט. הכרמל	רכס	320		בנייה + פיתוח	הרשמה והגרלה	III
	הכפר	18		משב"ש	בנה דירתך	III
	דרומית	36		משב"ש	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		**374**		**יח"ד**		
יוקנעם	הואדי	1,000		משב"ש	הרשמה והגרלה	III
	יער	89		משב"ש	בנה דירתך	II
	יער	60		משב"ש	הרשמה והגרלה	II
סה"כ ישוב		**1,149**		**יח"ד**		
חריש	הפרסה	500		משב"ש	אוכלוסיה דתית	III
	שכ' צפונית	3,000		משב"ש		IV
סה"כ ישוב		**3,500**		**יח"ד**		
מעלות	קורן א'		37	משב"ש	בנה ביתך	II
	צפון	165		משב"ש	הרשמה והגרלה	III
סה"כ ישוב		**202**		**יח"ד**		
נשר	רמות יצחק	16		בניה + פיתוח	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		**16**		**יח"ד**		
חיפה	סנט לוקס	32			בנה דירתך	IV
	בת גלים	32			בנה דירתך	IV
	חליסה	42			בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		**106**		**יח"ד**		

המשך מחוז חיפה

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
קרית אתא	רח' תביב	14		בניה + פיתוח	בנה דירתך	III
	גבעת רם	72		משב"ש	טרם נקבע	II
	בן גוריון	44		משב"ש	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		130		יח"ד		
רמת ישי			205	ערים	בנה ביתך	II
סה"כ ישוב		205		יח"ד		
שלומי	יפה נוף	12		משב"ש	הרשמה והגרלה	II
		36		משב"ש	הרשמה והגרלה	II
סה"כ ישוב		48		יח"ד		
ק. ביאליק	ג. הרקפות	100		חברה מפתחת	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		100		יח"ד		
ק. טבעון	ר. טבעון	70		מבני תעשייה	בנה דירתך	IV
ק. טבעון	אלרואי	30		בניה + פיתוח	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		100		יח"ד		
ק. ים	פסגות ים	200		טרם נקבע	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		200		יח"ד		
ג. עדה		24		מועצה	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		24		יח"ד		
זכרון יעקב	ג. עדן	26		מועצה	בנה דירתך	IV
	נווה שרת	40		מועצה	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		66		יח"ד		
פרדס חנה	יפה נוף	62		מבני תעשייה	בנה דירתך	III
	תחכמוני	56		מועצה	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		118		יח"ד		
סה"כ מחוז		6,096	382			

מחוז מרכז

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
אשדוד	יג'	316		עיריה / חברה כלכלית	מכרזי קרקע	II
	יג'	256		"	בנה דירתך	III
	יג'	135		משב"ש	מכרז קרקע	II
	ז'	356		עיריה / חברה כלכלית	מכרזי קרקע	II
	ז'	64			בנה דירתך	III
	ט'	406		עיריה/חברה כלכלית	מכרזי קרקע	II
	סיטי	170		עיריה / חברה כלכלית	מכרזי קרקע	II
סה"כ ישוב		1,703		יח"ד		
בני עייש	דרום	94		טרם נקבע	הרשמה והגרלה	III
		36		טרם נקבע	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		130		יח"ד		
אזור	רח' קפלן	32		בניה + פיתוח	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		32		יח"ד		
באר יעקב		12		בניה + פיתוח		
סה"כ ישוב		12		יח"ד		
גני תקוה		24		בניה + פיתוח	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		24		יח"ד		
הרצליה	נחלת עדה	80		עירייה	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		80		יח"ד		
חולון	ג'סי כהן	24		חברה כלכלית	בנה דירתך	III
	תל גיבורים	120		חברה כלכלית	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		144		יח"ד		
טייבה	שלב א'	79		טרם נקבע	הרשמה והגרלה	III
	שלב ב'	134		טרם נקבע	הרשמה והגרלה	IV
סה"כ ישוב		213		יח"ד		

המשך מחוז מרכז

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
כפר יונה	אתר חרום	79		חברה מפתחת	טרם נקבע	IV
	אתר חרום	30			בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		**109**		**יח"ד**		
כפר סבא	שכ' הדרים	24		חברה כלכלית	בנה דירתך	II
סה"כ ישוב		**24.**		**יח"ד**		
לוד	אמויאל	48	211	לורם	הרשמה והגרלה + בנה ביתך	III
	דקל	113			מכרז קרקע ע"י לורם	III
	דקל	25			בנה דירתך ע"י לורם	III
	מ.ע.ר 2-3	100		לורם	בנה דירתך לורם	III
	מ.ע.ר 2-3	100			מכרזי קרקע לורם	III
	אחיסמך הקטנה גני יער	300			בנה דירתך ע"י לורם	IV
	אחיסמך הקטנה גני יער	550			מכרזי קרקע לורם	III
סה"כ ישוב		**1,447**		**יח"ד**		
מודיעין	אתר מרומי + ספדי	2,505		משהב"ש	מכרזי קרקע	II
	אתר מרומי + ספדי		150	משהב"ש	בנה דירתך	III
	גבעה C	800		משהב"ש	מכרזי קרקע	IV
סה"כ ישוב		**3,455**		**יח"ד**		
מזכרת בתיה		50		חכשורי	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		**50.**		**יח"ד**		
נס ציונה	סרפנרד אל-חרב	180		טרם נקבע	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		**180**		**יח"ד**		
יבנה	(ליד רמ"ט)	51			בנה דירתך	IV
	(ליד בן יקר)	46		בנייה + פיתוח	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		**97.**		**יח"ד**		

המשך מחוז מרכז

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
נתניה	עמליה א'	72		ערים	בנה דירתך	II
	עמליה א'	84		ערים	בנה דירתך	II
	אגם 3	300		העיריה	בנה דירתך	IV
	אגם 3	1,018		העיריה	מכרזי קרקע	IV
	אגם 1-2	1,700		העיריה	מכרזי קרקע	III
		300		העיריה	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		**3,474**	**יח"ד**			
ק. עקרון	שטח יבין	50		ערים	בנה דירתך	II
סה"כ ישוב		**50.**	**יח"ד**			
ראש העין	המגרסה	279		החב' הכלכלית	בנה דירתך	III
	צוות ב'	84		החב' הכלכלית	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		**363**	**יח"ד**			
ראשל"צ	חולות ה'	550		מבני תעשיה	בנה דירתך	III
	חולות ב'	169		חברה כלכלית	בנה דירתך	IV
	חולות ה'	2,000		מבני תעשיה	מכרזי קרקע	III
	חלקה 100	250		מבני תעשיה	מכרזי קרקע	IV
	חלקה 100	90		מבני תעשיה	בנה דירתך	III
	חולות ד' 1	228		חברה כלכלית	בנה דירתך	IV
	חולות ד' 1	2,000		חברה כלכלית	מכרזי קרקע	III
	ר. אליהו	21		חברה כלכלית	בנה דירתך	III
	ר. אליהו	22		חברה כלכלית	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		**5,330**	**יח"ד**			

המשך מחוז מרכז

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
רמלה	שופטים צפון א'	250		לורם	מכרזי קרקע ע"י לורם.	IV
	שופטים צפון א'	95		לורם	בנה דירתך ע"י לורם	III
סה"כ ישוב 345 יח"ד						
רמת השרון	מורשה	370		חברה כלכלית	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב 370 יח"ד						
רעננה	קרית שרת	350		טרם נקבע	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב 350 יח"ד						
תל-אביב	יפו ד'	36		עירייה	בנה דירתך	IV
	יפו ד'	24		עירייה	מכרז קרקע	III
סה"כ ישוב 60. יח"ד						
סה"כ מחוז		17,831	211			

מחוז ירושלים

י ש ו ב	ש כ ו נ ה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
מ. אדומים	06	1,651		בניה + פיתוח	הרשמה והגרלה	IV
		257		בניה + פיתוח	פורסם	
	מצפה נבו	116		בניה + פיתוח	הרשמה והגרלה	III
סה"כ ישוב		**2,024**		**י ח " ד**		
בית שמש	הבריכה	969		משב"ש	פורסם	
			114	משב"ש	בנה ביתך	IV
	רמת בית שמש	4,000		טרם נקבע	טרם נקבע	IV
סה"כ ישוב		**5,083**		**י ח " ד**		
פסגת זאב	3602 ב'2	700		טרם נקבע	טרם נקבע	IV
	מערב	175		בניה + פיתוח	טרם נקבע	IV
סה"כ ישוב		**8 7 5**		**י ח " ד**		
קרית גת	גליקסון		96		בנה ביתך	II
	שכ' מערבית	94		בניה + פיתוח	מכרז קרקע	III
סה"כ ישוב		**1 9 0**		**י ח " ד**		
צור הדסה		120		טרם נקבע	טרם נקבע	IV
סה"כ ישוב		**1 2 0**		**י ח " ד**		
ירושלים	גילה	500		משב"ש	טרם נקבע	III
סה"כ ישוב		**5 0 0**		**י ח " ד**		
ק. מלאכי	מתחם ו'	96		טרם נקבע	בנה דירתך	III
	מ"ג	48		טרם נקבע	בנה דירתך	IV
	מ"ג	14		בניה + פיתוח	מכרז קרקע	IV
סה"כ ישוב		**1 5 8**		**י ח " ד**		
בית"ר	A2	1,600		בניה + פיתוח	הרשמה והגרלה	IV
סה"כ ישוב		**1,600**		**י ח " ד**		

המשך מחוז ירושלים

י ש ו ב	ש כ ו נ ה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
אשקלון	גן ורדים	240		משב"ש	פורסם	
	אלי כהן	130		משב"ש	מכרז קרקע	II
	מגדל צפון	36		משב"ש	טרם נקבע	III
	אנפילים	162		משב"ש	בנה דירתך	III
	לוטן	538		טרם נקבע	הרשמה והגרלה	IV
	לוטן	100		טרם נקבע	בנה דירתך	IV
	נוה דקלים	54		משב"ש	טרם נקבע	II
סה"כ ישוב		1,260	יח"ד			
מבשרת ציון	שכ' יא'	350		טרם נקבע	טרם נקבע	IV
	שכ' יא'	150		טרם נקבע	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		500	יח"ד			
סה"כ מחוז		12,100	210			

מחוז הנגב

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
אופקים	גולמב		12	משב"ש	בנה ביתך	
	בן גוריון		29	משב"ש	בנה ביתך	
סה"כ ישוב 41 . יח"ד						
אילת	מערב 7	59		משב"ש	מכרזי קרקע	III
	שחמון רובע 4	475		מבני תעשיה	מכרזי קרקע	III
	שחמון		231	מבני תעשיה	בנה ביתך	III
	שחמון, רובע 7	936		בניה + פיתוח	מכרזי קרקע	III
	שחמון, רובע 7	*168		בניה + פיתוח	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב 1,869 יח"ד						
באר-שבע	נחל עשן א'	182		משב"ש	הרשמה והגרלה	II
	נחל עשן ג'	152		משב"ש	הרשמה והגרלה	II
	נחל עשן	2,153		משב"ש	הרשמה והגרלה	III
	שכונה ו'	590		משב"ש	הרשמה והגרלה	III
	שכ' ט' - יער לון	63		חברה מפתחת	פורסם	
	שכ' יא'		79	ערים	בנה ביתך	III
	רמות	108		משב"ש	פורסם	
סה"כ ישוב 3,327 יח"ד						
דימונה	נווה חורש מז'	45		משב"ש	הרשמה והגרלה	II
	הגבעה		143	ערים	בנה ביתך	
		8		משב"ש	הרשמה והגרלה	
סה"כ ישוב 196 יח"ד						
ירוחם	הגבעה		15	משב"ש	בנה ביתך	
סה"כ ישוב 15 . יח"ד						

המשך מחוז הנגב

יישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
נתיבות	קרית מנחם		200	ערים	בנה ביתך	
	נטעים		54	משב"ש	בנה ביתך	
סה"כ ישוב 254 יח"ד						
ערד	חלמיש	270		משב"ש	הרשמה והגרלה	III
	חלמיש	60		משב"ש	הרשמה והגרלה	II
	חלמיש	60		משב"ש	בנה דירתך	III
	גבים	68		ערים	ערים	
סה"כ ישוב 458 יח"ד						
שדרות	בן גוריון		39	ערים	בנה ביתך	
	משולש	48		משב"ש	הרשמה והגרלה	II
סה"כ ישוב 87. יח"ד						
סה"כ מחוז		5,445	802			

כוכבים

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
יד חנה			157	ערים	בנה ביתך	III
		577		ערים	הרשמה והגרלה	III
סה"כ ישוב	734	יח"ד				
מזור	אלעד	2,239		ערים	אוכלוסיה דתית	IV
סה"כ ישוב	2,239	יח"ד				
סה"כ מחוז		2,816	157			

לוח א.1

דירות בבניה אורחית - לפי יוזם (1)(2)(3)
התחלות וגמר

תקופה	התחלות בניה				גמר בניה			
	סהיכ	בניה ציבורית	בניה פרטית	% הבניה הציבורית	סהיכ	בניה ציבורית	בניה פרטית	% הבניה הציבורית
1975	51,620	27,730	23,890	53.7%	55,610	26,540	29,070	47.7%
1976	35,390	12,330	23,060	34.8%	55,640	27,470	28,170	49.4%
1977	26,730	5,850	20,880	21.9%	42,830	19,570	23,260	45.7%
1978	30,770	7,120	23,650	23.1%	35,450	14,870	20,580	41.9%
1979	38,230	15,050	23,180	39.4%	30,500	9,670	20,830	31.7%
1980	32,690	12,560	20,130	38.4%	30,760	9,450	21,310	30.7%
1981	37,400	13,150	24,250	35.2%	33,440	14,950	18,490	44.7%
1982	28,520	8,440	20,080	29.6%	33,330	13,290	20,040	39.9%
1983	26,210	7,350	18,860	28.0%	30,460	9,740	20,720	32.0%
1984	23,260	6,500	16,760	27.9%	27,410	7,560	19,850	27.6%
1985	20,880	5,170	15,710	24.8%	24,790	6,950	17,840	28.0%
1986	18,810	3,110	15,700	16.5%	21,710	4,220	17,490	19.4%
1987	21,710	3,030	18,680	14.0%	19,950	3,550	16,400	17.8%
1988	21,950	3,030	18,920	13.8%	19,640	3,230	16,410	16.4%
1989	19,850	3,490	16,360	17.6%	22,320	3,480	18,840	15.6%
1990	42,380	19,550	22,830	46.1%	19,960	3,250	16,710	16.3%
1991	83,510	61,730	21,780	73.9%	42,270	23,140	19,130	54.7%
1992	44,900	21,820	23,080	48.6%	70,110	48,520	21,590	69.2%
(4)1993	33,630	4,760	28,870	14.2%	43,190	21,550	21,640	49.9%
1990 I	8,840	3,590	5,250	40.6%	4,640	480	4,160	10.3%
II	7,720	2,800	4,920	36.3%	4,770	640	4,130	13.4%
III	11,060	4,930	6,130	44.6%	5,080	960	4,120	18.9%
IV	14,760	8,230	6,530	55.8%	5,470	1,170	4,300	21.4%
1991 I	18,280	13,500	4,780	73.9%	6,610	2,530	4,080	38.3%
II	22,940	16,800	6,140	73.2%	7,970	3,650	4,320	45.8%
III	23,010	17,630	5,380	76.6%	12,160	7,460	4,700	61.3%
IV	19,280	13,800	5,480	71.6%	15,530	9,500	6,030	61.2%
1992 I	10,280	5,700	4,580	55.4%	15,000	10,000	5,000	66.7%
II	14,270	8,400	5,870	58.9%	19,080	13,330	5,750	69.9%
III	11,680	5,380	6,300	46.1%	20,540	15,120	5,420	73.6%
IV	8,670	2,340	6,330	27.0%	15,490	10,070	5,420	65.0%
1993 I	7,500	1,080	6,420	14.4%	11,540	7,280	4,260	63.1%
II	7,320	1,020	6,300	13.9%	9,750	4,650	5,100	47.7%
III	8,930	1,080	7,850	12.1%	10,670	4,860	5,810	45.5%
IV	9,880	1,580	8,300	16.0%	11,230	4,760	6,470	42.4%

(1) - יוזם - מתכנן הבניה (קביעת מיקום, סטנדרט ושטח) והמפקח עליה.
(2) - לא כולל קרוונים ומגרונים (ראה לוח א.10).
(3) - נתונים כוללים כ-2,000 יחיד שבניתן הוקפאה.
(4) - נתונים ארעיים.

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

לוח א.2

התחלות בניה (אזרחית) לפי יזם וישוב דירות ושטח (1)

תקופה	סה"כ התחלות בניה			בניה ציבורית			בניה פרטית		
	דירות	שטח (באלפי מ"ר)		דירות	שטח (באלפי מ"ר)		דירות	שטח (באלפי מ"ר)	
		סה"כ	מזה למגורים		סה"כ	מזה למגורים		סה"כ	מזה למגורים
1975	51,620	6,296	4,700	27,730	2,606	2,060	23,890	3,690	2,640
1976	35,390	5,595	3,725	12,330	1,515	955	23,060	4,080	2,770
1977	26,730	4,710	3,000	5,850	1,030	470	20,880	3,680	2,530
1978	30,770	5,360	3,550	7,120	1,150	555	23,650	4,210	2,995
1979	38,230	5,930	4,340	15,050	1,650	1,290	23,180	4,280	3,050
1980	32,690	4,930	3,750	12,560	1,355	1,055	20,130	3,575	2,695
1981	37,400	5,780	4,320	13,150	1,490	1,100	24,250	4,290	3,220
1982	28,520	4,730	3,535	8,440	1,145	745	20,080	3,585	2,790
1983	26,210	4,870	3,390	7,350	890	625	18,860	3,980	2,765
1984	23,260	4,460	3,015	6,500	865	595	16,760	3,595	2,420
1985	20,880	3,870	2,780	5,170	680	450	15,710	3,190	2,330
1986	18,810	3,725	2,730	3,110	575	285	15,700	3,150	2,445
1987	21,710	4,360	3,235	3,030	505	285	18,680	3,855	2,950
1988	21,950	4,830	3,420	3,030	640	300	18,920	4,190	3,120
1989	19,850	4,210	3,110	3,490	575	350	16,360	3,635	2,760
1990	42,380	7,030	5,610	19,550	2,100	1,815	22,830	4,930	3,795
1991	83,510	10,260	8,730	61,730	5,540	5,150	21,780	4,720	3,580
1992	44,900	7,670	5,610	21,820	2,195	1,810	23,080	5,475	3,800
1993	33,630	7,430	5,070	4,760	745	465	28,870	6,685	4,605
1990 I	8,840	1,640	1,220	3,590	430	360	5,250	1,210	860
II	7,720	1,430	1,105	2,800	400	290	4,920	1,030	815
III	11,060	1,775	1,475	4,930	515	475	6,130	1,260	1,000
IV	14,760	2,185	1,810	8,230	755	690	6,530	1,430	1,120
1991 I	18,280	2,200	1,910	13,500	1,200	1,140	4,780	1,000	770
II	22,940	2,860	2,430	16,800	1,530	1,420	6,140	1,330	1,010
III	23,010	2,780	2,370	17,630	1,550	1,470	5,380	1,230	900
IV	19,280	2,420	2,020	13,800	1,260	1,120	5,480	1,160	900
1992 I	10,280	1,640	1,210	5,700	560	470	4,580	1,080	740
II	14,270	2,180	1,660	8,400	785	690	5,870	1,395	970
III	11,680	2,000	1,500	5,380	530	450	6,300	1,470	1,050
IV	8,670	1,850	1,240	2,340	320	200	6,330	1,530	1,040
1993 I	7,500	1,730	1,120	1,080	225	110	6,420	1,505	1,010
II	7,320	1,705	1,100	1,020	140	100	6,300	1,565	1,000
III	8,930	1,865	1,350	1,080	175	100	7,850	1,690	1,250
IV	9,880	2,130	1,500	1,580	205	155	8,300	1,925	1,345

(1) ראה הערות בלוח א.1

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

לוח א.3

גמר בניה (אזרחית) לפי יזום ויעוד [1]
דירות ושטח

תקופה	סה"כ גמר בניה			בניה ציבורית			בניה פרטית		
	דירות	שטח (באלפי מ"ר)		דירות	שטח (באלפי מ"ר)		דירות	שטח (באלפי מ"ר)	
		סה"כ	מזה למגורים		סה"כ	מזה למגורים		סה"כ	מזה למגורים
1975	55,610	7,152	5,380	26,540	2,689	1,980	29,070	4,463	3,400
1976	55,640	7,110	5,220	27,470	2,640	2,070	28,170	4,470	3,150
1977	42,830	5,870	4,180	19,570	1,960	1,460	23,260	3,910	2,720
1978	35,450	5,250	3,605	14,870	1,665	1,125	20,580	3,585	2,480
1979	30,500	5,350	3,450	9,670	1,400	775	20,830	3,950	2,675
1980	30,760	5,140	3,570	9,450	1,280	770	21,310	3,860	2,800
1981	33,440	4,890	3,680	14,950	1,690	1,250	18,490	3,200	2,430
1982	33,330	4,905	3,750	13,290	1,455	1,100	20,040	3,450	2,650
1983	30,460	5,045	3,690	9,740	1,210	845	20,720	3,835	2,845
1984	27,410	5,010	3,490	7,560	970	650	19,850	4,040	2,840
1985	24,790	4,500	3,130	6,950	880	605	17,840	3,620	2,525
1986	21,710	4,140	2,915	4,220	595	360	17,490	3,545	2,555
1987	19,950	4,120	2,835	3,550	570	315	16,400	3,550	2,520
1988	19,640	3,980	2,900	3,230	565	290	16,410	3,415	2,610
1989	22,320	4,460	3,380	3,480	610	335	18,840	3,850	3,045
1990	19,960	4,150	3,055	3,250	560	320	16,710	3,590	2,735
1991	42,270	6,380	5,140	23,140	2,195	1,940	19,130	4,185	3,200
1992	70,110	9,140	7,620	48,520	4,320	4,035	21,590	4,820	3,585
1993	43,190	7,430	5,480	21,550	2,300	1,920	21,640	5,130	3,560
1990 I	4,640	930	695	480	105	45	4,160	825	650
II	4,770	960	740	640	120	65	4,130	840	675
III	5,080	1,100	790	960	175	100	4,120	925	690
IV	5,470	1,160	830	1,170	160	110	4,300	1,000	720
1991 I	6,610	1,150	905	2,530	270	225	4,080	880	680
II	7,970	1,340	1,045	3,650	400	335	4,320	940	710
III	12,160	1,710	1,360	7,460	675	590	4,700	1,035	770
IV	15,530	2,180	1,830	9,500	850	790	6,030	1,330	1,040
1992 I	15,000	1,920	1,665	10,000	860	825	5,000	1,060	840
II	19,080	2,400	2,025	13,330	1,170	1,100	5,750	1,230	925
III	20,540	2,570	2,140	15,120	1,340	1,250	5,420	1,230	890
IV	15,490	2,250	1,790	10,070	950	860	5,420	1,300	930
1993 I	11,540	1,700	1,350	7,280	690	645	4,260	1,010	705
II	9,750	1,730	1,250	4,650	480	390	5,100	1,250	860
III	10,670	2,070	1,400	4,860	600	445	5,810	1,470	955
IV	11,230	1,930	1,480	4,760	530	440	6,470	1,400	1,040

(1) ראה הערות בלוח א.1

מקור : הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

לוח א.4

שטח ודירות בבניה (אזרחית) לפי יזום ויעוד [1]

תקופה	סה"כ בבניה			בניה ציבורית			בניה פרטית		
	דירות	שטח (באלפי מ"ר)		דירות	שטח (באלפי מ"ר)		דירות	שטח (באלפי מ"ר)	
		סה"כ	מזה למגורים		סה"כ	מזה למגורים		סה"כ	מזה למגורים
1975	96,480	12,882	8,649	56,570	5,565	4,370	39,910	7,317	4,279
1976	76,230	11,367	7,154	41,430	4,440	3,255	34,800	6,927	3,899
1977	60,130	10,207	5,974	27,710	3,510	2,265	32,420	6,697	3,709
1978	55,450	10,317	5,919	19,960	2,995	1,695	35,490	7,322	4,224
1979	63,180	10,897	6,809	25,340	3,245	2,210	37,840	7,652	4,599
1980	65,110	10,687	6,989	28,450	3,320	2,495	36,660	7,367	4,494
1981	69,070	11,577	7,629	26,650	3,120	2,345	42,420	8,457	5,284
1982	64,260	11,402	7,414	21,800	2,810	1,990	42,460	8,592	5,424
1983	60,010	11,227	7,114	19,410	2,490	1,770	40,600	8,737	5,344
1984	55,860	10,677	6,639	18,350	2,385	1,715	37,510	8,292	4,924
1985	51,950	10,047	6,289	16,570	2,185	1,560	35,380	7,862	4,729
1986	49,040	9,647	6,094	15,070	2,080	1,425	33,970	7,567	4,669
1987	48,990	9,682	6,279	14,300	1,985	1,365	34,690	7,697	4,914
1988	50,620	10,377	6,644	14,070	2,020	1,365	36,550	8,357	5,279
1989 [2]	32,510	7,040	4,800	6,310	1,025	620	26,200	6,015	4,180
1990	54,910	9,900	7,345	22,510	2,520	2,115	32,400	7,380	5,230
1991	95,200	13,590	10,830	60,300	5,800	5,270	34,900	7,790	5,560
1992 [3]	68,440	12,010	8,705	32,340	3,540	2,955	36,100	8,470	5,750
1993	59,100	11,920	8,220	16,200	2,020	1,510	42,900	9,900	6,710
1990 I	36,360	7,740	5,280	9,400	1,340	935	26,960	6,400	4,345
II	39,410	8,195	5,660	11,400	1,595	1,150	28,010	6,600	4,510
III	45,500	8,860	6,345	15,400	1,930	1,525	30,100	6,930	4,820
IV	54,910	9,900	7,345	22,510	2,520	2,115	32,400	7,380	5,230
1991 I	66,500	10,900	8,320	33,500	3,460	3,030	33,000	7,440	5,290
II	81,000	12,350	9,665	46,300	4,560	4,095	34,700	7,790	5,570
III	91,900	13,400	10,660	56,500	5,430	4,980	35,400	7,970	5,680
IV	95,200	13,590	10,830	60,300	5,800	5,270	34,900	7,790	5,560
1992 I	91,700	13,290	10,470	57,500	5,520	4,990	34,200	7,770	5,480
II	85,300	13,080	9,900	51,500	5,080	4,500	33,800	8,000	5,400
III [3]	74,660	12,450	9,150	40,360	4,210	3,600	34,300	8,240	5,550
IV	68,440	12,010	8,705	32,340	3,540	2,955	36,100	8,470	5,750
1993 I	64,200	11,980	8,220	26,000	3,030	2,370	38,200	8,950	5,850
II	61,700	11,670	8,240	22,500	2,720	2,090	39,200	8,950	6,150
III	58,700	11,540	8,040	19,100	2,330	1,780	39,600	9,210	6,260
IV	59,100	11,920	8,220	16,200	2,020	1,510	42,900	9,900	6,710

(1) ראה הערות בלוח א.1

(2) סדרה חדשה המתיחסת אך ורק ליבניה פעילה. הבניה הפעילה אינה כוללת בניינים שבנייתם הופסקה זמנית.

(3) החל מסוף ספטמבר 1992 סדרה אינה כוללת גם את הבנינים בבנייה ציבורית שבנייתם הוקפאה.

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

משרד הבינוי והשיכון

דיון ראש הממשלה

נתוני משרד הבינוי והשיכון
בנושא הוזלת מחירי הדיור

מאי 94

משרד הבינוי והשיכון

דיון ראש הממשלה

נתוני משרד הבינוי והשיכון
בנושא הוזלת מחירי הדיור

מאי 94

עיקרי מדיניות השיכון

- הגדלת היצע הבניה.
- מתיחת איזורי הביקוש.
- יצירת מלאי תיכנוני.
- פיתוח מאיץ בניה.
- תוכניות בניה יעודיות
  (בנה דירתך, דיור מוגן לקשיש)
- שכלול ענף תשומות הבניה.
- כח עבודה.
- רפורמה במיסוי.
- מימון ענף הבניה.

יח"ד בתהליכי בניה

א. יוזמת משב"ש	13,147
ב. קרקע פרטית ועירונית	42,900
סה"כ	56,047

ב' - מבוסס על נתוני למ"ס

דירות בבניה של משהב"ש לפי שלבים ומחוזות

		סה"כ	יסודות	שלד	אחרי שלד	לפני גמר
סה"כ ארצי	סה"כ	13,147	3,924	2,133	5,404	1,686
	בניה עירונית	11,501	2,659	2,131	5,027	1,684
	בניה כפרית	1,646	1,265	2	377	2
מחוז גליל	סה"כ	453	5		300	148
	בניה עירונית	453	5		300	148
מחוז חיפה	סה"כ	2,175	396	379	1,146	254
	בניה עירונית	2,175	396	379	1,146	254
מחוז מרכז	סה"כ	5,669	1,906	865	2,415	483
	בניה עירונית	4,023	641	863	2,038	481
	בניה כפרית	1,646	1,265	2	377	2
מחוז נגב	סה"כ	1,004	162	165	481	196
	בניה עירונית	1,004	162	165	481	196
מחוז ירושלים	סה"כ	3,846	1,455	724	1,062	605
	בניה עירונית	3,846	1,455	724	1,062	605

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

תאריך הפקה: 13/05/94

דירות בבנייה של משב"ש לפי שלבים, מחוזות וישובים
(ללא קיבוצים, ישע ומוקפאים)

מחוז מרכז		סה"כ	יסודות	שלד	אחרי שלד	לפני גמר
סה"כ למחוז		5,669	1,906	865	2,415	483
בנייה עירונית	סה"כ	4,023	641	863	2,038	481
	אור יהודה	32				32
	אשדוד	2,041	137	433	1,150	321
	באר יעקב	48		20	28	
	בת ים	48		24	24	
	גני תקוה	12			4	8
	הרצליה	88	12		64	12
	טירה	52			52	
	יבנה	15			15	
	יהוד	48	48			
	כפר יונה	22			22	
	לוד	198	198			
	נתניה	378	14	124	240	
	פתח תקוה	79			79	
	קרית עקרון	4	4			
	ראש העין	274	12	156	106	18
	ראשל"צ	111		69	42	
	רחובות	80		14	66	
	רמלה	24			24	
	רמת גן	210			120	90
	רמת השרון	96	96			
	תל אביב	143	120	23		
בנייה כפרית	סה"כ	1,646	1,265	2	377	2
	מזן - ירחיב	321	321			
	צור יגאל	395	14	2	377	2
	צורן-חולות ג	930	930			

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

דירות בבנייה של משב"ש לפי שלבים, מחוזות וישובים
(ללא קיבוצים, יפע ומוקפאים)

מחוז חיפה	סה"כ	יסודות	שלד	אחרי שלד	לפני גמר
סה"כ למחוז	2,175	396	379	1,146	254
בנייה עירונית / סה"כ	2,175	396	379	1,146	254
אור עקיבא	893	115	35	642	101
בנימינה	8			8	
ג'ת	12	12			
חדרה	148		46	50	52
חיפה	251	94	113	44	
יקנעם עלית	69	33	18		18
מעלות-תרשיחא	14			14	
נשר	159	6	16	64	73
עכו	27	22		5	
פרדס חנה	40		40		
קרית אתא	387	114	67	196	10
רכסים	123			123	
שפרעם	44		44		

מחוז ירושלים	סה"כ	יסודות	שלד	אחרי שלד	לפני גמר
סה"כ למחוז	3,846	1,455	724	1,062	605
בנייה עירונית / סה"כ	3,846	1,455	724	1,062	605
אשקלון	562	69	202	234	57
בית שמש	651		132	353	166
ירושלים	2,559	1,364	390	457	348
קרית גת	74	22	2	16	34

דירות בבנייה של משב"ש לפי שלבים, מחוזות וישובים
(ללא קיבוצים, יישוב ומוקפאים)

מחוז גליל	סה"כ	יסודות	שלד	אחרי שלד	לפני גמר
סה"כ למחוז	991	5		472	514
בנייה עירונית סה"כ	453	5		300	148
בית שאן	12	1		11	
יפיע	5			4	1
כרמיאל	300			221	79
מגדל העמק	30			30	
נשרת עלית	34			34	
עפולה	68				68
צפת	4	4			

מחוז נגב	סה"כ	יסודות	שלד	אחרי שלד	לפני גמר
סה"כ למחוז	1,004	162	165	481	196
בנייה עירונית סה"כ	1,004	162	165	481	196
אופקים	36	18		18	
אילת	315	74	61	99	81
באר שבע	505	54	88	284	79
ירוחם	4	4			
מצפה רמון	36				36
נתיבות	42	12		30	
ערד	66		16	50	

פרוגרמת שיווק

יח"ד ששווקו ב- 94

משהב"ש	ממ"י	סה"כ
9,041	10,283	19,324

משרד הבינוי והשיכון

דו"ח ביצוע

פרוגרמת השיווק והבניה 1994

מצב נכון ל- 16/5/94

ישוב	יח"ד
יד חנה	427
נתניה עמליה	269
פסגת זאב	282
ביתר	470
בית שמש	969
באר שבע יער לון	63
כרמיאל - גבעת רם	128
אשקלון - גן הורדים	240
מעלה אדומים - 06	257
באר שבע - רמות	84
באר שבע - רמות	24
יוקנעם	24
מעלות	28
נשר - רמות יצחק	428
קרית אתא - גבעת רם	250
חדרה	194

ישוב	יח"ד
חיפה - נוה שאנן	650
הרצליה	92
לוד (קאונטרי)	300
נתניה - עמליה א'	108
רמת השרון	32
קרית עקרון	20
אשקלון	402
מודיעין	3,300
סה"כ	**9,041**

פרוגרמת שווק (בניה) לשנת 1994

מחוז	סה"כ יח"ד בנייה רוויה	מזה: בנה דירתך	סה"כ יח"ד בנה ביתך
גליל	2,241	80	455
חיפה	7,670	931	382
מרכז	22,343	4,692	211
נגב	5,649	228	802
ירושלים	13,510	556	210
כוכבים	3,243	0	157
סה"כ ארצי	54,656	6,487	2,217

סה"כ לשיווק ובניה בשנת 1994 - 56,873 יח"ד

11.5.94
שטבלה

משרד הבינוי והשיכון
אגף נכסים ודיור

פ ר ו ג ר מ ת ש ו ו ק (ב נ י ה) ל ש נ ת 1 9 9 4

מ ח ו ז	סה"כ יח"ד בנייה רוויה	מזה: בנה דירתך	סה"כ יח"ד בנה ביתך
גליל	2,241	80	455
חיפה	7,670	931	382
מרכז	22,343	4,692	211
נגב	5,649	228	802
ירושלים	13,510	556	210
כוכבים	3,243		157
סה"כ ארצי	54,656	6,487	2,217

מחוז גליל

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
בית שאן	מזרחית	104	202	טרם נקבע	טרם נקבע	IV
סה"כ ישוב		306	יח"ד			
חצור	צפון מערב	80		בניה + פיתוח	הרשמה והגרלה	II
סה"כ ישוב		80	יח"ד			
טבריה	מורדות	180		בניה + פיתוח	הרשמה והגרלה	II
	שכ' ד'		41	חברה מפתחת	בנה ביתך	III
סה"כ ישוב		221	יח"ד			
כרמיאל	חוחית	72		בניה + פיתוח	הרשמה והגרלה	II
	כתף	60		בניה + פיתוח	מכרז קרקע	III
	הגליל	138		בניה + פיתוח	מכרז קרקע	III
	גבעת רם	128		בניה + פיתוח	פורסם	
	גבעת רם	486		טרם נקבע	הרשמה והגרלה	III
סה"כ ישוב		884	יח"ד			
מ. העמק	גני ישראל	46		בניה + פיתוח	הרשמה והגרלה	II
	נוף העמק	44		טרם נקבע	הרשמה והגרלה	III
	נוף העמק	80	38	טרם נקבע	טרם נקבע	IV
	נוף העמק	80		טרם נקבע	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		288	יח"ד			
נ. עלית	הר יונה ב'	584		בניה + פיתוח	הרשמה והגרלה	II
סה"כ ישוב		584	יח"ד			
צפת	רמת רזים		106	עיריה	בנה ביתך	III
	רמת רזים	159		בנייה + פיתוח	הרשמה והגרלה	III
סה"כ ישוב		265	יח"ד			
ק. שמונה	ורדים		22	משהב"ש	בנה ביתך	II
	שחומית		46	משהב"ש	בנה ביתך	III
סה"כ ישוב		68	יח"ד			
סה"כ מחוז		2,241	455			

מחוז חיפה

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
א. עקיבא	דרום מערב		140	ערים	בנה ביתך	II
סה"כ ישוב	140	יח"ד				
ט. הכרמל	רכס	320		בנייה + פיתוח	הרשמה והגרלה	III
	הכפר	18		משב"ש	בנה דירתך	III
	דרומית	36		משב"ש	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב	374	יח"ד				
יוקנעם	הואדי	1,000		משב"ש	הרשמה והגרלה	III
	רכס סולתם	24		משב"ש	שווק	
	יער	89		משב"ש	בנה דירתך	II
	יער	60		משב"ש	הרשמה והגרלה	II
סה"כ ישוב	1,173	יח"ד				
חדרה	אולגה	194		משב"ש	שווק	
סה"כ ישוב	194	יח"ד				
חריש	הפרסה	500		משב"ש	אוכלוסיה דתית	III
	שכ' צפונית	3,000		משב"ש		IV
סה"כ ישוב	3,500	יח"ד				
מעלות	קורן א'		37	משב"ש	בנה ביתך	II
	צפון	165		משב"ש	הרשמה והגרלה	III
	מרכז	28		משב"ש	שווק	
סה"כ ישוב	230	יח"ד				
נשר	רמות יצחק	16		בניה + פיתוח	בנה דירתך	III
	רמות יצחק	428		בניה + פיתוח	שווק	
סה"כ ישוב	444	יח"ד				
חיפה	נווה שאנן	650		משב"ש	שווק	
	סנט לוקס	32			בנה דירתך	
	בת גלים	32			בנה דירתך	
	חליסה	42			בנה דירתך	
סה"כ ישוב	756	יח"ד				

המשך מחוז חיפה

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
קרית אתא	רח' תביב	14		בניה + פיתוח	בנה דירתך	III
	גבעת רם	72		משב"ש	טרם נקבע	II
	גבעת רם	250		משב"ש	שווק	
	בן גוריון	44		משב"ש	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		380	יח"ד			
רמת ישי			205	ערים	בנה ביתך	II
סה"כ ישוב		205	יח"ד			
שלומי	יפה נוף	12		משב"ש	הרשמה והגרלה	II
		36		משב"ש	הרשמה והגרלה	II
סה"כ ישוב		48	יח"ד			
ק. ביאליק	ג. הרקפות	100		חברה מפתחת	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		100	יח"ד			
ק. טבעון	ר. טבעון	70		מבני תעשייה	בנה דירתך	IV
ק. טבעון	אלרואי	30		בניה + פיתוח	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		100	יח"ד			
ק. ים	פסגות ים	200		טרם נקבע	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		200	יח"ד			
ג. עדה		24		מועצה	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		24	יח"ד			
זכרון יעקב	ג. עדן	26		מועצה	בנה דירתך	IV
	נווה שרת	40		מועצה	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		66	יח"ד			
פרדס חנה	יפה נוף	62		מבני תעשייה	בנה דירתך	III
	תחכמוני	56		מועצה	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		118	יח"ד			
סה"כ מחוז		7,670	382			

מחוז מרכז

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
אשדוד	יג'	316		עיריה / חברה כלכלית	מכרזי קרקע	II
	יג'	256		"	בנה דירתך	III
	יג'	135		משב"ש	מכרז קרקע	II
	ז'	356		משב"ש	מכרזי קרקע	II
	ז'	64		משב"ש	בנה דירתך	III
	ז'	√78		משב"ש	שווק	
	י'	√150		משב"ש	שווק	
	ט'	406		עיריה/חברה כלכלית	מכרזי קרקע	II
סה"כ ישוב		1,761		יח"ד		
בני עייש	דרום	94		טרם נקבע	הרשמה והגרלה	III
		36		טרם נקבע	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		130		יח"ד		
אזור	רח' קפלן	32		בניה + פיתוח	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		32		יח"ד		
באר יעקב		12		בניה + פיתוח		
סה"כ ישוב		12		יח"ד		
גני תקוה		24		בניה + פיתוח	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		24		יח"ד		
הרצליה	נחלת עדה	√80		עירייה	בנה דירתך	IV
	נוה עמל	√48		משב"ש	שווק	
	נוה עמל	√44		משב"ש	שווק	
סה"כ ישוב		172		יח"ד		
חולון	ג'סי כהן	24		חברה כלכלית	בנה דירתך	III
	תל גיבורים	120		חברה כלכלית	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		144		יח"ד		
טייבה	שלב א'	79		טרם נקבע	הרשמה והגרלה	III
	שלב ב'	134		טרם נקבע	הרשמה והגרלה	IV
סה"כ ישוב		213		יח"ד		

המשך מחוז מרכז

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
כפר יונה	אתר חרום	79		חברה מפתחת	מכרז קרקע	IV
	אתר חרום	30			בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב	109	יח"ד				
כפר סבא	שכ' הדרים	24		חברה כלכלית	בנה דירתך	II
סה"כ ישוב	24	יח"ד				
לוד	אמויאל	48	211	לורם	הרשמה והגרלה + בנה ביתך	III
	דקל	113			מכרז קרקע ע"י לורם	III
	דקל	25			בנה דירתך ע"י לורם	III
	מ.ע.ר 2-3	100		לורם	בנה דירתך לורם	III
	מ.ע.ר 2-3	100			מכרזי קרקע לורם	III
	קאנטרי	497			עמותת חיילים משוחררים	שווק
	אחיסמך הקטנה גני יער	300			בנה דירתך ע"י לורם	III
	אחיסמך הקטנה גני יער	550			מכרזי קרקע לורם	III
סה"כ ישוב	1,944	יח"ד				
מודיעין	אתר ספדי	3,336		בניה + פיתוח	שווק	
	אתר מרומי + ספדי	2,505		משהב"ש	מכרזי קרקע	II
	אתר מרומי + ספדי		150	משהב"ש	בנה דירתך	III
	גבעה C	800		משהב"ש	מכרזי קרקע	IV
סה"כ ישוב	6,791	יח"ד				
מזכרת בתיה		50		חכשורי	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב	50	יח"ד				
נס ציונה		180			בנה דירתך	III
סה"כ ישוב	180	יח"ד				
יבנה	(ליד רמ"ט)	51			בנה דריתך	IV
	(ליד בן יקר)	46			בנה דירתך	III
סה"כ ישוב	97	יח"ד				

המשך מחוז מרכז

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
נתניה		72		ערים	בנה דירתך	II
		84		ערים	בנה דירתך	II
		59				
	עמליה א'	72		ערים	שווק	
		56				
		82				
		√72		ערים	שווק	
		√36		ערים	שווק	
	אגם 3	300		העיריה	בנה דירתך	IV
	אגם 3	1,018		העיריה	מכרזי קרקע	IV
	אגם 1-2	1,700		העיריה	מכרזי קרקע	III
		300		העיריה	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		3,851	יח"ד			
ק. עקרון	שטח יבין	50		ערים	בנה דירתך	II
		20			שווק	
סה"כ ישוב		70	יח"ד			
ראש העין	המגרסה	279		החב' הכלכלית	בנה דירתך	III
	צוות ב'	84		החב' הכלכלית	בנה דירתך	III
סה"כ ישוב		363	יח"ד			
ראשל"צ	חולות ה'	550		מבני תעשיה	בנה דירתך	III
	חולות ב'	169			בנה דירתך	
	חולות ה'	2,000		מבני תעשיה	מכרזי קרקע	III
	חלקה 100	250		מבני תעשיה	מכרזי קרקע	IV
	חלקה 100	90		מבני תעשיה	בנה דירתך	III
	חולות ד' 1	228		עיריה	בנה דירתך	IV
	חולות ד' 1	2,000		עיריה	מכרזי קרקע	III
	ר. אליהו	21		חברה כלכלית	חברה כלכלית	III
	ר. אליהו	22		חברה כלכלית	חברה כלכלית	III
סה"כ ישוב		5,330	יח"ד			

המשך מחוז מרכז

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
רמלה	שופטים צפון א'	250		לורם	מכרזי קרקע ע"י לורם.	IV
	שופטים צפון א'	95		לורם	בנה דירתך ע"י לורם	III
סה"כ ישוב 345 יח"ד						
רמת השרון	מורשה	132		מועצה מקומית	שווק	
	מורשה	370		חברה כלכלית	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב 502 יח"ד						
רעננה	קרית שרת	350		טרם נקבע	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב 350 יח"ד						
תל-אביב	יפו ד'	36		עירייה	בנה דירתך	IV
	יפו ד'	24		עירייה	מכרז קרקע	III
סה"כ ישוב 60 יח"ד						
סה"כ מחוז		22,343	211			

מחוז ירושלים

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
מ. אדומים	06	1,651		בניה + פיתוח	הרשמה והגרלה	IV
		257		בניה + פיתוח	פורסם	
	מצפה נבו	116		בניה + פיתוח	הרשמה והגרלה	III
סה"כ ישוב		**2,024**		**יח"ד**		
בית שמש	הבריכה	969		משב"ש	פורסם	
			114	משב"ש	בנה ביתך	IV
	רמת בית שמש	4,000		טרם נקבע	טרם נקבע	IV
סה"כ ישוב		**5,083**		**יח"ד**		
פסגת זאב	מזרח	114		בניה + פיתוח	פורסם	
	3602 ב'1	96				
		72				
	3602 ב'2	700		טרם נקבע	טרם נקבע	IV
	מערב	175		בניה + פיתוח	טרם נקבע	IV
סה"כ ישוב		**1,157**		**יח"ד**		
קרית גת	גליקסון		96		בנה ביתך	II
	אשדר	256			שווק	
	שכ' מערבית	94		בניה + פיתוח	מכרז קרקע	III
סה"כ ישוב		**446**		**יח"ד**		
צור הדסה		120		טרם נקבע	טרם נקבע	IV
סה"כ ישוב		**120**		**יח"ד**		
ירושלים	גילה	500		משב"ש	טרם נקבע	III
סה"כ ישוב		**500**		**יח"ד**		
ק. מלאכי	מתחם ו'	96		טרם נקבע	בנה דירתך	III
	מ"ג	48		טרם נקבע	בנה דירתך	IV
	מ"ג	14		בניה + פיתוח	מכרז קרקע	IV
סה"כ ישוב		**158**		**יח"ד**		
בית"ר	A2	218		בניה + פיתוח	שווק	
	A2	182				
	A2	38				
	A1	32				
	A2	1,600		בניה + פיתוח	הרשמה והגרלה	IV
סה"כ ישוב		**2,070**		**יח"ד**		

המשך מחוז ירושלים

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
אשקלון	גן ורדים	240		משב"ש	פורסם	
	אלי כהן	130		משב"ש	מכרז קרקע	II
	מגדל צפון	402		משב"ש	שווק	
	מגדל צפון	36		משב"ש	הרשמה והגרלה	III
	אנפילים	162		משב"ש	בנה דירתך	III
	לוטן	538		טרם נקבע	הרשמה והגרלה	IV
	לוטן	100		טרם נקבע	בנה דירתך	IV
	נוה דקלים	54		משב"ש	הרשמה והגרלה	II
סה"כ ישוב		1,662		יח"ד		
מבשרת ציון	שכ' יא'	350		טרם נקבע	טרם נקבע	IV
	שכ' יא'	150		טרם נקבע	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב		500		יח"ד		
סה"כ מחוז		13,510	210			

מחוז הנגב

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
אופקים	גולמב		12	משב"ש	בנה ביתך	
	בן גוריון		29	משב"ש	בנה ביתך	
סה"כ ישוב 41 . יח"ד						
אילת	מערב 7	59		משב"ש	מכרזי קרקע	III
	שחמון רובע 4	475		מבני תעשיה	מכרזי קרקע	III
	שחמון		231	מבני תעשיה	בנה ביתך	III
	שחמון, רובע 7	936		בניה + פיתוח	מכרזי קרקע	III
	שחמון, רובע 7	*168		בניה + פיתוח	בנה דירתך	IV
סה"כ ישוב 1,869 יח"ד						
באר-שבע	נחל עשן א'	182		משב"ש	הרשמה והגרלה	II
	נחל עשן ג'	152		משב"ש	הרשמה והגרלה	II
	נחל עשן	2,153		משב"ש	הרשמה והגרלה	III
	שכונה ו'	590		משב"ש	הרשמה והגרלה	III
	שכ' ט' - יער לון	63		חברה מפתחת	פורסם	
	שכ' ו'	204		בניה + פיתוח	שווק	
	שכ' יא'		79	ערים	בנה ביתך	III
	רמות	108		משב"ש	פורסם	
סה"כ ישוב 3,531 יח"ד						
דימונה	נווה תורש מז'	45		משב"ש	הרשמה והגרלה	II
	הגבעה		143	ערים	בנה ביתך	
		8		משב"ש	הרשמה והגרלה	
סה"כ ישוב 196 יח"ד						
ירוחם	הגבעה		15	משב"ש	בנה ביתך	
סה"כ ישוב 15 . יח"ד						

המשך מחוז הנגב

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
נתיבות	קרית מנחם		200	ערים	בנה ביתך	
	נטעים		54	משב"ש	בנה ביתך	
סה"כ ישוב 254 יח"ד						
ערד	חלמיש	270		משב"ש	הרשמה והגרלה	III
	חלמיש	60		משב"ש	הרשמה והגרלה	II
	חלמיש	60		משב"ש	בנה דירתך	III
	גבים	68		ערים	ערים	
סה"כ ישוב 458 יח"ד						
שדרות	בן גוריון		39	ערים	בנה ביתך	
	משולש	48		משב"ש	הרשמה והגרלה	II
סה"כ ישוב 87 יח"ד						
סה"כ מחוז		5,649	802			

כוכבים

ישוב	שכונה	בנייה רוויה	בנה ביתך	שיטת הפיתוח	שיטת שיווק הבנייה	לו"ז לשווק
יד חנה		114 103 102 108		ערים.	שווק	
			157		בנה ביתך	
		577			הרשמה והגרלה	III
סה"כ ישוב	1,161	יח"ד				
מזור	אלעד	2,239		ערים	אוכלוסיה דתית	IV
סה"כ ישוב	2,239	יח"ד				
סה"כ מחוז		3,243	157			

מינהל מקרקעי ישראל

עתודות קרקע לשיווק 1994-95

מחוז	בניה נמוכה	בניה רוויה	זמינות		
			לשיווק עד ספטמבר 94	אוק' - דצמ' 94	95
ירושלים	3,432	11,632	891	1,869	11,460
צפון	2,162	1,608	1,294	298	2,178
חיפה	7,163	23,817	9,294	5,163	13,895
מרכז	9,524	39,674	329	10,845	30,584
תל אביב	538	7,740	1,997	1,567	4,076
דרום	2,906	886	704	1,380	1,500
סה"כ	25,725	85,513	14,509	21,122	63,693

הערה: חלק בשיווק משותף עם משהב"ש - תתכן כפילות

משרד הבינוי והשיכון

נתוני שיווק 1994

- פרוגרמת השיווק והבניה:	56,873 יח"ד
- עד כה שווקו:	9,041 יח"ד
- לשיווק ללא מגבלות ומכשולים:	21,232 יח"ד
- יתרה, מותנית במגבלות:	28,457 יח"ד

* בנוסף, מעבר לפרוגרמה, 15,600 יח"ד במודיעין
יהיו מוכנות לשיווק בסוף שנת 1994

תכנית השווק והבניה של משהב"ש

אתרים בזמינות גבוהה לשווק בשנת 1994

מחוז	מס' יח"ד
מרכז	4,233
חיפה	5,548
ירושלים	1,285
גליל	2,035
נגב	4,676
מודיעין	3,455
סה"כ	21,232

תכנית השיווק והבניה של משהב"ש

אתרים בזמינות גבוהה לשיווק בשנת 1994

מחוז	מס' יח"ד
מרכז	4233
חיפה	5548
ירושלים	1285
גליל	2035
נגב	4676
מודיעין	3,455
סה"כ	21,232

מחוז המרכז

ישוב	אתר	מספר יח"ד			מועד לשיווק משוער	הערות	מיגבלות	מצב תיכנון סטטוטורי
		רגיל	ב.ד.	סה"כ				
אשדוד	רובע ט'	400 מ		400	15/6/94	שיווק משותף		בתוקף
	רובע ז'	340 ש	80 ש	420	15/6/94	לאוכלוסיה בעלת ציביון דתי		בתוקף
	רובע יג'	251	256	507	5/94			בתוקף
	רובע סיטי	170 מ		170	6/94	שיווק משותף		בתוקף
ראשון לציון	חלקה 100		90	90	6/94			בתוקף
	רמת אליהו		71	71	9/94			בתוקף
ראש העין	צוות ב'		84	84	8/94			בתוקף
חולון	תל גיבורים		120 מ	120	1/8/94			בתוקף
	ג'סי כהן ק. מיכה		24 מ	24 מ	1/8/94			בתוקף
לוד	דקל	113 ש	25 ש	138	7/94	לוד"מ		בתוקף
קרית עקרון			50 ש	50	1/6/94			בתוקף
ת"א	יפו ד'		36 ש	36	7/94			בתוקף
באר יעקב	?	12ש		12	94			בתוקף
רמת השרון	מורשה א'		64	64	9/94			בתוקף
כפר יונה	אחר חירום	79	30	109	10/94	ממ"י משווק ב.ב. גוטפים		בתוקף
נס ציונה			180	180	6/94			בתוקף
סובו	צמוד ליד חנה	577		577	1/6/94	בניה כפרית+ ממ"י פיתוח ע"י ערים		בתוקף
מזור אלעד		1181		1181	1/7/94	פיתוח ע"י ערים. אוכלוסיה דתית		בתוקף

סה"כ מחוז מרכז : 4233 יח"ד

מחוז חיפה

ישוב	אתר	מספר יח"ד רגיל	ב.ד.	סה"כ	מועד לשיווק משוער	הערות	מיגבלות	מצב תכנון סטטוטורי
אור עקיבא	דרום מערב	140 ש		140	6/94	חב' ערים - בנה ביתך		ש/491-א בתוקף
טירת הכרמל	הכפר		18 ש	18	7/94			מב/298 בתוקף
סה"כ לפיתוח מאיץ 10 מ'	שכ' דרומית		36 מ	36	12/94	ליד ביח קברות ומזבלה		מב/122 בתוקף
יוקנעם	הואדי	1000 ש		1000	7/94	מכרז הפיתוח פורסם		ג/במ/55 בתוקף
	רכס סולחם	24 ש		24	שווק	יש פיתוח		תב"ע בתוקף
	יער		89 ש	89	6/94	יש פיתוח		* חב"ע בתוקף
חריש	הפרסה	500 ש		500	6/94	פ.מ: 10 מ' ש"ח		מ/במ/201-מ בתוקף
	שכ' צפונית	1500 ש		1500	11/94			" "
		1500		1500	12/94			" "
רמת ישי		205 ש		205	5/94	ערים - בנה ביתך חשחיות בביצוע		ג/במ/45 בתוקף
גבעת עדה			24 מ	24	7/94	כמו כן משווק ממ"י 94 יח"ד ב"ב		ש/במ/418 - א בתוקף
מעלות פיתוח מאיץ כ- 5 מ' ש"ח	קורן א'	37 ש		37	5/94	בנה ביתך		ג/במ/92 בתוקף
	צפון	165 ש		165	7/94			ג/במ/62 בתוקף
נשר	רמות יצחק		16 ש	16	6/94			ג/1053 בתוקף
קרית אתא	בן גוריון		44 ש	44	7/94			כ/98 בתוקף
	רח' חביב		14 ש	14	7/94			כ/84 - א. בתוקף
	ג. רם	72		72	6/94			בתוקף
חיפה	רח' חורי	16 ש		16	?			חפ/החב"ע בתוקף
זכרון יעקב	נוה שרת		70 מ	70	12/94			ש/445 בתוקף
	ג. עדן		30 מ	30	שווק	סיכום עם הקבלן, 350 ממ"י ישווק		ש/215 - ח בתוקף
שלומי	יפה נוף	48 ש		48	5/94			א/1999 בתוקף

סה"כ מחוז חיפה : 5,548 יח"ד

מחוז ירושלים

ישוב	אתר	מספר יח"ד			מועד לשיווק משוער	הערות	מיגבלות	מצב תיכנון סטטוטורי
		רגיל	ב.ד.	סה"כ				
אשקלון	אינפילום		162 ש	162	1/8/94	פ.מ:כ-2.5 מ' ש"ח		יש חב"ע
	מגדל צפון	36 ש		36	8/94			יש חב"ע
	נווה דקלים	45 ש		45	6/94			יש חב"ע
	אלי כהן	130 ש		130	6/94			יש חב"ע
קרית גת	גליקסון	96 מ		96	10/94	בשווק ממ"י 72 ב"ב		יש חב"ע
	שב' מערבית	94 ש		94	8/94			יש חב"ע
גילה		500 מ		500	1/8/94	פ.מ:כ-20 מ' ש"ח	עלויות גבוהות החלטת שר	חב"ע בחוקף
קרית מלאכי	מחחם ו'		96 מ	96	1/9/94	חב"ע בחוקף, בהליכי תיכנון		יש חב"ע
	מ"ג	14 ש	48 ש	62	10/94	בהליכי תיכנון חב"ע בחוקף		יש חב"ע
בית שמש	הברבה	114		114	6/94	בנה ביתך		חב"ע בחוקף

סה"כ מחוז ירושלים : 1285 יח"ד

מחוז גליל

ישוב	אחר	מספר יח"ד			מועד לשיווק משוער	הערות	מיגבלות	מצב תיכנון סטטוטורי
		רגיל	ב.ד.	סה"כ				
צפת	רמת רזים	160		160	6/94			בתוקף
	רמת רזים	106		106	8/94	בנה ביתך		בתוקף
ק. שמונה	ורדים	22		22	6/94	ב. ביתך ושיווק ע"י שר"פ		בתוקף
	שחומית	46		46	9/94	ב. ביתך		בתוקף
	סה"כ	68		68		סה"כ לשווק בשנת 199 :68 יח"ד		
מגדל העמק	ג. ישראל	46		46	5/94			בתוקף
	נ. העמק	44		44	8/94			בתוקף
נצרת עילית	יונה ב'	584		584	5/94			בתוקף
טבריה	מורדות טבריה	180		180	6/94			בתוקף
	שב' ד'	41		41	8/94	בנה ביתך		בתוקף
כרמיאל	חוחית	72		72	5/94			בתוקף
	ג. רם ב'	486		486	7/94			בתוקף
	הגליל	100		100	7/94	בשילוב מסחר		בתוקף
חצור	שב' ד'	88		80	5/94			חב"ע אושרה למחן תוקף

סה"כ מחוז גליל: 2035

מחוז הנגב

ישוב	אתר	מספר יח"ד			מועד לשיווק משוער	הערות	מיגבלות	מצב תכנון טסטוטורי
		רגיל	ב.ד.	סה"כ				
אופקים	גולומב	12		12	94	בנה ביתך		בחוקף
	בן גוריון	29		29	94	בנה ביחד		בחוקף
אילת	מערב 7	59		59	6/94			בחוקף
	שחמון 4	475		475	7/94	מבני חעשיה		בחוקף
	שחמון	231		231	7/94	מבני חעשיה בנה ביחד		בחוקף
	שחמון 7	936		936	7/94			בחוקף
	שחמון 7		168	168	10/94			בחוקף
באר שבע	נחל עשן א'	182		182	6/94			בחוקף
	נחל עשן ג'	152		152	6/94			בחוקף
	נוה מנחם	2153		2153	15/6/94			חב"ע בחוקף
	שב' ו'	596		596	15/6/94			חב"ע בחוקף
	שב' יא'	79		79	7/94			בחוקף
	נחל עשן ד'	200		200	10/94			בחוקף
	שב' יא'	64		64	10/94			בהפקדה
דימונה	נוה חורש	47		47	5/94			בחוקף
	נוה חורשים מערב	90		90	95			בחוקף
	הגבעה	151		151	6/94			בחוקף
ירוחם	הגבעה	15	95	15	94	בנה ביתך		
נתיבות	קרית מנחם	200		200	95	בנה ביתך		
	נטעים	54		54	95	בנה ביתך		
ערד	חלמיש	60		60	5/94			בחוקף
	חלמיש	270		270	7/94			בחוקף
	חלמיש	-	60	60	7/94			בחוקף
	גבים	68		68	10/94	חב' ערים		
שדרות	בן גוריון	39		39	94	חב' ערים בנה ביחד		בחוקף
	משולש	48		48	5/94			בחוקף
מצפה רמון		38		38	95			

סה"כ מחוז הנגב: 4676 יח"ד

מודיעין

מאי 94 - 500 יח"ד - ספדי

מאי 94 - 2,155 יח"ד - מירומי (מתוך זה יוקצו יח"ד לבנה דירתך)

ספטמבר 94 - 800 יח"ד - ספדי

סה"כ יתרה לשיווק בשנת 1994: 3,455 יח"ד

בנוסף, המשרד יהיה ערוך לשיווק 15,600 יח"ד בסוף שנת 1994, לפי הפירוט הבא:

ציפור	כ- 3,600 יח"ד
קייזר	כ- 4,000 יח"ד
השמשוני	כ- 5,000 יח"ד
בוכמן	כ- 3,000 יח"ד

תכנון מפורט הסתיים ב- 30/4/94.

במקביל מתבצע תכנון הפיתוח.

הכנה למכרזים על בסיס תב"ע מאושרת ותכנון פיתוח מתאים ל- 15,600 יחידות דיור נוספות בחלוקה ל- 4 המתחמים הנ"ל.

שווק 3300 יח"ד ספדי

תכנית השווק והבניה לשנת 1994
מגבלות ומכשולים

מחוז	מס' יח"ד
מרכז	13,672
חיפה	2,414
ירושלים	8,232
גליל	1,323
נגב	2,816
סה"כ	28,457

משרד הבינוי והשיכון

תכנית השיווק והבניה לשנת 1994

מיגבלות ומכשולים

מחוז	מס' יח"ד
מרכז	13.672
חיפה	2414
ירושלים	8232
גליל	1323
נגב	2816
סה"כ	28,457

מחוז המרכז

ישוב	אתר	מספר יח"ד רגיל	ב.ד.	סה"כ	מועד לשיווק משוער	הערות	מיגבלות	מצב תיכנון סטטוטורי
נתניה	אגם 2-1	1700 מ	300	2000	8/94	שיווק משותף אין תכנון חשחיות בכל האחר כולל 3210 יח"ד	הסדר עם הבעלים הפרטיים	חב"ע לפני דיון להפקדה
	אגם 3	818 מ	500 מ	1318	10/94	644 - שיווק משותף	הסכמה עם החוכרים	חב"ע לפני דיון בול"ל
	עמליה א'		156 מ	156	15/5/94			חב"ע בהפקדה
ראשון לציון	חלקה 100, סמוך לרמת אליהו	250 מ		250	1/12/94	שיווק משותף +164 ע"י מנ"י		בשינוי חב"ע לפני הפקדה
לוחות הזמנים חלויים בפחרון הארכיאולוגיה	חולות ד'ו	2232 מ	228 מ	2460	7/94	1760 שיווק משותף אין תכנון חשחיות	ארכיאולוגיה (הסכמת רסקו)	חב"ע לפני הפקדה
	חולות ה'	3324 מ	550 מ	3874	7/94	3202 שיווק משותף תיכנון חשחיות בביצוע המינהל ישווק את צמוד הקרקע	אין תכנון פיתוח. ארכיאולוגיה	חב"ע בתוקף
ראש העין	מגרסה		279 מ	279	7/94	בפיתוח החברה הכלכלית של ראש העין	שינוי תקנות החב"ע לשם בניה למרות אי פינוי המגרסה	שינוי תקנון החב"ע
	מגרסה	100		100	10/94	בתכנון	"	בשינוי חב"ע
בני עייש	דרום	94 ש	36 ש	130	12/94		בעיות ביוב	חב"ע לפני פרסום להפקדה
רעננה	ק. שרת		500 מ	500	10/94	מצריך שינוי חב"ע ע - 300 יח"ד ל - 500 יח"ד		שינוי חב"ע
לוד	אחיסמך הקטנה	550 ש	300	850	1/9/94	לוד"ם. מנ"י משווק ב"ב 115 יח"ד	החנגדות משרד הפנים	החנגדות משרד הפנים
	פרדס אמוראל	259 ש		259	8/94	לוד"ם. 211 יח"ד בשיטת ב"ב	פינויים. איחוד וחלוקה	בתוקף

ישוב	אתר	מספר יח"ד			מועד לשיווק משוער	הערות	מיגבלות	מצב תיכנון סטטוטורי
		רגיל	ב.ד.	סה"כ				
רמלה	שופטים-צפון א'		95 מ	95	10/94	לור"ם	ארכיאלוגיה	בתוקף
טייבה	שלב א'	79 ש		79	8/94		פחרון ביוב	בהפקדה
כפר סבא	נווה הדרום		24 ש	24	5/94		פינוי פרדס בטיפול המינהל	בתוקף
מזכרת בתיה	מרכז		50	50	11/94		בעיות עם החוכרים	בתוקף
הרצליה	נוה עמל	72 ש		72	94		פינויים	בתוקף
עצר-אלעזר	?	1062 מ		1062	94	בפיתוח חב' ערים	ביוב ארכיאולוגיה	בתוקף
גדרה	מרכז		42 מ	42	11/94		פינויים	בתוקף
אור יהודה	בדורגל		40 מ	40	10/94		פינויים	בתוקף
אזור			32 ש	32	4/94		פינויים ע"י המועצה	בתוקף

סה"כ מחוז מרכז : 13,672 יח"ד

מחוז חיפה

ישוב	אתר	מספר יח"ד				תועד לשיווק משוער	הערות	מיגבלות	מצב תכנון סטטוטורי
		רגיל	ב.ד.	סה"כ					
טירת הכרמל	רכס	320 ש		320		9/94/?	בתכנון חשחיות. פ.מ.	ארכיאולוגיה	חב"ע בתוקף מכ/במ/331
חדרה	בית אליעזר	1254 ש		1254		9/94/?	פיתוח מאיץ. לדיון עם ממ"י	פינוי פרדס פידיון זכויות	חב"ע לפני אישור
ק. טבעון	אלרועי		30 מ	30		9/94			טב/152 בהפקדה למתן תוקף
	רמת טבעון		70 מ	70		12/94	ממ"י משווק 179 נוספים חב' מבנה תעשיה		טב/במ/160 לקראת מתן תוקף
פרדס חנה	תחכמוני		56 מ	56		8/94	שיווק משותף	פינוי המחנה	ש/472
	יפה נוף		62 מ	62		8/94	ממ"י משווק 90 נוספים (ב"ב)		ש/414/במ דיון בהתנגדויות לאחר הפקדה
חיפה	סנט לוקס	80 מ	32	112		8/94	80 - הוסטל ממ"י משווק 136	פינוי המחנה	חפ/במ/1948 בתוקף
	רמת אלון	100		100		10/94			חב"ע בתכנון
	בת גלים	168 מ	32	200		12/94/?	שווק רק של משב"ש חוץ המחשבנות עם משה.ב"ט	פינוי מחנה צה"ל	חפ/1949 בדיון במחוזית
נשר	בן דוד	210		210				בעיות תיבנון	מכ/385 בתוקף

סה"כ מחוז חיפה : 2414 יח"ד

מחוז ירושלים

ישוב	אחר	מספר יח"ד			מועד לשיווק משוער	הערות	מיגבלות	מצב תיכנון סטטוטורי
		רגיל	ב.ד.	סה"כ				
אשקלון	לוטן	538 ש	100 ש	638	11/94	פ.מ:כ-3.5 מ' ש"ח	החנגדות העיריה לפיחוח האחר השנה	יש חב"ע
בית שמש	רמת בית שמש	4000 ש		4000	12/94		611, כביש 39	מחאר וחב"ע בתהליכי תכנון
מעלה אדומים	06	396 ש		396	5/94/?	פ.מ:כ- 15 מ' ש"ח	בדואים	יש חב"ע
	06	350 ש		350	7/94/?		בדואים	יש חב"ע
	06	905 ש		905	10/94/?		בדואים	יש חב"ע
פסגת זאב	3602 ב2	700 ש		700	10/94			חב"ע בהפקדה
	מערב	175 מ		175	11/94			חב"ע לפני הפקדה
צור הדסה	?	120 ש		120	9/94			חב"ע לפני הגשה למחוזית
	?	380 ש		380	12/94/?	פ.מ: כ- 5 מ' ש"ח	מוחנה בכביש 39	מוחנה בשינוי הגבלת הת.ב.ע.
מבשרת ציון	שכ' יא'	350 מ	150 מ	500	12/94			חב"ע בהפקדה
קרית גת	שד' העצמאות	68 ש		68	8/94		החנגדות העיריה	יש חב"ע

סה"כ מחוז ירושלים : 8232 יח"ד

מחוז גליל

ישוב	אתר	מספר יח"ד			מועד לשיווק משוער	הערות	מיגבלות	מצב תיכנון סטטוטורי
		רגיל	ב.ד.	סה"כ				
מגדל העמק	נ. העמק	80	80	160	10/94		ארכיאולוגיה	בתוקף
	נ. העמק	38		38	10/94	ב. ביחד	ארכיאולוגיה	בתוקף
בית שאן		306		306	12/94	בבדיקת קרקע מזה 202 ב.ב	פינוי מובלה	בתוקף
טבריה	טבריה עילית	10		10	6/94	בניה תקציבית	תקציב	בתוקף
	מורדות	669		669	12/94		ביקושים	תב"ע בתוקף
כרמיאל	כתף	60		60	9/94		מחייב כביש רח' האורן	שינוי תב"ע
חצור	שב' ד' מערבי	80		80	5/94			תב"ע אושרה למתן תוקף

סה"כ מחוז גליל : 1323 יח"ד

מחוז הנגב

ישוב	אתר	מספר יח"ד			מועד לשיווק משוער	הערות	מיגבלות	מצב תיכנון טסטוטורי
		רגיל	ב.ד.	סה"כ				
	נוה זאב	2816		2816	11/94	35 מליון ש"ח פיתוח נמיע	ביקושים	בתוקף

סה"כ מחוז הנגב : 2816 יח"ד

(רינוז)

משרד הבינוי והשיכון

תוכנית השיווק והבניה 1994
מגבלות ומכשולים

- אתרים שתוכניות הבניה שלהם נמצאות בדיון ובהפקדה בועדות התכנון הסטטוטוריות	16,034 יח"ד
- מחנות צה"ל ושטחי אש לפינוי ובינוי	368 יח"ד
- אתרים ארכיאולוגיים לבינוי	8,009 יח"ד
- מגבלות הקשורות לאיכות הסביבה	4,589 יח"ד
- פינויים	2,079 יח"ד
- מגבלות שונות	2,357 יח"ד
סה"כ	33,436 יח"ד

* הנתונים כוללים אתרים לגביהם קיימת יותר ממגבלה אחת

תכנית השווק והבניה לשנת 1995

מחוז	מס' יח"ד
מרכז	24,555
חיפה	12,835
ירושלים	9,207
נגב	382
סה"כ	64,979

משרד הבינוי והשיכון

תכנית השווק והבניה לשנת 1995

מחוז	מס' יח"ד
מרכז	42,555
חיפה	12,835
ירושלים	9207
נגב	382
סה"כ	64,979

מחוז המרכז

ישוב	אחר	מספר יח"ד			לשיווק משוער	הערות	מיגבלות	מצב תיכנון סטטוטורי
		רגיל	ב.ד.	סה"כ				
אשדוד	רובע סיטי	1000		1000	95	שיווק משותף	בעלויות K.B.A	בתוקף
	רובע יב'	3000 מ		3000	95	שיווק משותף	בעלויות, K.B.A	אושר להפקדה בתנאי חתימת ממ"י
	רובע טו'	1500 מ		1500	95		ת.פ.א	בהכנה
	רובע יד'	3600 מ		3600 מ	95	בתיכנון חשתיות	איכות הסביבה	תב"ע בועדה המחוזית בתידוש דיון
	רובע טז'	6400		6400	95	תיכנון מפורט לבינוי	איכות הסביבה	תב"ע בועדה המחוזית לפני דיון
נתניה	עמליה ב'	2122 מ	700 מ	2822	95	2122 שיווק משותף פיתוח מאיץ בכלל האחר בכלל 3700 יח"ד	611 הסדר עם העיריה	תב"ע בהפקדה
ראשון לציון	רמת אליהו		104 מ'	104	95		פינוי קרוואנים	תב"ע בתוקף
	חולות ד' 2	1000 מ		1000	95	1000 שיווק משותף בנה ביתך. תיתכן הגדלת צפיפות	התנגדות עיריה להגדלת צפיפות ארכיאולוגיה	תב"ע לפני הפקדה
	ליד הקו-אופ	120 מ		120	95	הוסטל		בשינוי תב"ע ע"י העיריה
שטח אש	שטח אש	10000מ		10000	95/?	שיווק משותף	פינוי שטח אש	בהכנה
	קיבוץ חורשים	572 מ		572	95	שיווק משותף	611 התנגדות ולק"ח	
	גבעת השלושה	953 מ		953	95	שיווק משותף	611 התנגדות ולק"ח	
רחובות	קריית משה		200 מ	200	1/95	טרם החקבלה הרשאה לתיכנון למשהב"ש	היתנגדות חב' דנאל - 611	בתוקף

ישוב	אתר	מספר יח"ד			מועד לשיווק משוער	הערות	מיגבלות	מצב תיכנון סטטוטורי
		רגיל	ב.ר.	סה"כ				
רמת השרון	מורשה א'		306	306	7/95		תכירות עונתיות	תב"ע בתוקף
	מורשה ב'		400 מ	400	1/95	סיכום סיור מנב"ל	תכירות עונתיות	תב"ע לפני הפקדה
חולון	חל גיבורים	320 מ		320	95		פינויים	בתוקף
לוד	אתיסמן הגדולה	2500 מ		2500	95/?	בבדיקת היתכנות	611 ועדת חקירה	אין תב"ע
	מע"ר 4-5	150 ש	450 ש	600	סוף 95	בתכנון / לוד"ם	פינויים	בהכנה
רמלה	שופטים-צפון ב'	335 ש	95 ש	430	95	לוד"ם	ארכיאולוגיה פינויים	בתוקף
	לב העיר		120 ש	120	95	לוד"ם	פינויים קשים	בתוקף
	עיר עתיקה 1,2	700 מ	150 מ	850	95	יש צורך בשינוי תב"ע, בטיפול לוד"ם	פינויים	בשינוי תב"ע
ק. עקרון		43 ש		43	95		פינויים	בתוקף
כפר סבא	שב' מצקין	178 מ	72	250	95	שיווק משותף		בשינוי תב"ע
	בן יהודה	937 מ	300 מ	1237	6/95	ישום 3א' ב - 611	611	תב"ע לפני הפקדה
הרצליה	נחלת עדה		200 מ	200	95	במסגרת קומבינציה עם העיריה	פינויים	בהתחלת תכנון
	מחנה נ"מ	700 מ		700	95	קומבינציה עם העיריה	פינויים	בהכנה
כפר קאסם		400 מ		400	95		איחוד וחלוקה	תב"ע בתוקף
אבן יהודה	מרכז		30 מ	30	95		611 פינויים	בהכנה
הוד השרון	צפון מזרח לגיל עמל	400 מ	400 מ	800	5/95	יש לקבל מהמינהל איתור מדוייק והרשאה לתכנון	611	בתיכנון תב"ע
	רח' העצמאות		78	78	1/95	תב"ע בתוקף	פינויים, הזזת קו חשמל	תב"ע בתוקף

ישוב	אחר	מספר יח"ד			מועד לשיווק משוער	הערות	מיגבלות	מצב תיכנון סטטוטורי
		רגיל	ב.ד.	סה"כ				
ירחיב נירית	נורית	500 מ		500	4/95		הרשאה לתיכנון	בהכנה
גדרה	דרום מזרח	1400 מ		1400	4/95	יש לקבל הרשאה לתיכנון מהמינהל	611	בהכנה
יהוד	מרכז		120	120	95	דרוש שינוי תב"ע	פינויים	בשינוי תב"ע

סה"כ מתוז מרכז : 42,555 יח"ד

מחוז חיפה

ישוב	אתר	מספר יח"ד			מועד לשיווק משוער	הערות	מיגבלות	מצב תכנון סטטוסורי
		רגיל	ב.ד.	סה"כ				
אור עקיבא	צפון	900 מ	300 מ	1200	1/95/?	פינוי בריכות החמצון נמצא בתוכנית העבודה של משרד הבריאות ל- 3 שנים.	פינוי בריכות חמצון	ש/506 הטיפול הופסק לפני פרסום להפקדה
	מע"ר	200 מ		200	5/95	ממ"י ישווק שטח מסחרי		ש/497 לפני הפקדה
סירת הכרמל	גלים		82 מ	82	95	לבדיקת היתכנות של המחוז		בבדיקת היתכנות
סה"כ לפיתוח מאיץ: 10 מ'	מערב(כפר גלים)	1600 מ		1600	95	שיווק משותף. על המינהל לשלם פדיון זכויות למשרד החינוך.	611, התנגדות ולק"ח. ומשרד החינוך.	מכ/במ/367 לפני הפקדה מחדש
	מורדות צפון מזרח	516 מ		516	95	שיווק משותף. יש לקבל מהמינהל הרשאה לשיווק בלעדי של משהב"ש		חב"ע לקראת הפקדה מב/392
	מעל איילת הכרמל	500 מ		500	95	שיווק משותף. יש לקבל מהמינהל הרשאה לשיווק בלעדי של משהב"ש		בתחילת תכנון חב"ע ע"י ממ"י
חדרה	גבעת אולגה	1000 מ		1000	5/95/?	אישור כניסה לתחנה לצורך מדידות	פינוי שטח אש מחנה 80	בבדיקת היתכנות
חריש	שאר התובנית	4000		4000	95			חב"ע בהכנה
נהריה	מרכז		90	90	95	על המינהל להמציא אלטרנטיבה למחסני מע"צ	בעלויות, פינוי מחסני מע"צ	לא הוחל בתכנון
ק. הטבעון	הבריכה		147 מ	147	95	ממ"י משווק 26 נוספים	התנגדות של כפר החקוה (מוסד למפגרים)	חב"ע בהפקדה טב/במ/92 לקראת מתן תוקף

ישוב	אחר	מספר יח"ד			מועד לשיווק משוער	הערות	מיגבלות	
		רגיל	נ.ד.	סה"כ				
זכרון יעקב	הגורן		50 מ	50	95	ממ"י ישווק 350		ש/499 בחוקף
פי-נר	ג. פינר	700 מ		700	95	שיווק משותף, פ.מ המינהל תיכנן 400 יח"ד	התנגדות ראש המ.א זבולון להגדלת צפיפות	זב/במ/99 בהפקדה
עכו	דרום נעמן	1800 מ		1800	95	שיווק משותף	איחוד וחלוקה	הומלצה ג/8014 להפקדה
	מוריה	200 מ		200	95		פינויים	חב"ע בחוקף ג/5706
	בריכת הדגים	750 מ		750	95		החלטת שר	הוחל בתכנון חב"ע

סה"כ מחוז חיפה : 12,835 יח"ד

מחוז ירושלים

ישוב	אתר	מספר יח"ד			מועד לשיווק משוער	הערות	מיגבלות	מצב תיכנון סטטוטורי
		רגיל	ב.ד.	סה"כ				
אשקלון	נאות ב'	1200 ש		1200	1/95	פ.מ:כ- 8 מ' ש"ח		כרוך בשינוי חב"ע
קריית גת	C	200 ש		200	95			חב"ע בהכנה
	גוגנהים	250 ש		250	95	כ- 170 בנה ביחד		חב"ע בהכנה
פסגת זאב	1-13 נוה יעקב	1000 ש		1000	95	פ.מ: 10 מ' ש"ח	פינוי מחנה צהל	חב"ע בהכנה
ירושלים	הר חומה	4500 מ		4500	95		בבג"צ	אין חב"ע
	עלונה	1200 מ		1200	95	שיווק משותף. חב' עדים	תכנון כביש 9 ע"י מע"צ	חב"ע בהכנה
	ק. יובל	140 מ		140	95	הוסטל בתכנון		אין חב"ע
	ק. יובל	159 מ		159	95		פינויים	אין חב"ע
	מחנה שנלר	500 מ		500	95		מותנה בפינוי המחנה	אין חב"ע
	מורשה		58 מ	58	95	תיכנון ע"י העיריה		אין חב"ע

סה"כ מחוז ירושלים : 9207 יח"ד

מחוז הנגב

ישוב	אתר	מספר יח"ד			מועד לשיווק משוער	הערות	מיגבלות	מצב תכנון סטטוטורי
		רגיל	ב.ד.	סה"כ				
דימונה	נוה חורשים מערב	90		90	95			בתוקף
נתיבות	קרית מנחם	200		200	95	בנה ביתך		
	נטעים	54		54	95	בנה ביתך		
מצפה רמון		38		38	95			

סה"כ מחוז הנגב : 382 יח"ד

(ריכוזים)

משרד הבינוי והשיכון

מגבלות ומכשולים לתוכנית השיווק והבניה

- קרקעות שתוכניות הבניה שלהן נמצאות בדיון ובהפקדה בועדות התכנון הסטטוטוריות

מחוז	מס' יח"ד
סה"כ	53,345
מרכז	37,791
חיפה	11,299
ירושלים	4,255

- מחנות צה"ל ושטחי אש לפינוי ובינוי — 25,020 יח"ד

- עיכובים ארכיאולוגיים — 11,275 יח"ד

- רשימת מגבלות הקשורות לאיכות הסביבה — 39,923 יח"ד

מגבלות ומכשולים לתוכנית השיווק והבניה של משהב"ש

רשימת מחנות צה"ל ושטחי האש לפינוי ובינוי

ישוב	יח"ד
שטח אש 203	10,000
מזור - אלעד	2,000
בודרוס	3,000
שוהם מזרח	3,000
תל אביב - נס לגויים	900
ירושלים - נווה יעקב	1,000
ירושלים - שנלר	500
גבעת אולגה - שטח אש מחנה 80	1,000
נשר - תל חנן	כ- 300
עתלית	320
ק. מוצקין - קורדני	3,000
סה"כ	**25,020 יח"ד**

רשימת אתרים ארכיאולוגיים - לבינוי

ישוב	יח"ד
טירת הכרמל - רכס	320
רמלה - שופטים צפון	1,200
רמלה לב העיר	500
אלעד	1,062
אור יהודה - כפר ענא	1,023
ראשל"צ חולות ד', ה'	7,020
לוד, נוה ירק	150
סה"כ	**11,275**

רשימת מגבלות בניה הקשורות לאיכות הסביבה

ישוב	יח"ד	מהות הבעיה
אשדוד רבעים יד' , טז'	10,000	דיונה
נשר - רמת יצחק	350	מחצבה
ראש העין - אתר המגרסה	279	מגרסה
בני עייש דרום	94	פתרון ביוב
בית שמש	26,000	מותנה באישור תכנון כביש 39 שמתעכב בגין התנגדויות של המשרד לאיכות הסביבה
צור הדסה	2,000	
אור עקיבא	1,200	דרישת המשרד לאיכות הסביבה לפינוי בריכות החימצון פינוי הבריכות נמצא בתכנון
סה"כ	**39,923**	

רשימת קרקעות שתוכניות הבניה בהן נמצאות בדיון ובהפקדה בועדות התכנון הסטטוטוריות

מחוז	מס' יח"ד
מרכז	37,791
חיפה	11,299
ירושלים	4,255
סה"כ	53,345

מחוז המרכז

ישוב	אתר	מספר יח"ד	מצב עבודה מול משרד הפנים
אשדוד	רובע יב'	3000	אושר להפקדה בתנאי חתימת ממ"י
	רובע יג'	572	לפני מתן תוקף
	רובע יג'	135 ש	תב"ע לפני מתן תוקף
	הרחבת שטח שיפוט	6000	אין תב"ע יש צורך בועדת חקירה
	רובע יד'	3600 מ	תב"ע בועדה המחוזית לפני דיון
	רובע טז'	6400	תב"ע בועדה המחוזית לפני דיון
נתניה	אגם 1-2	3210	תב"ע לפני דיון להפקדה
	עמליה א'	156	תב"ע בהפקדה
	אגם 3	1318	תב"ע לפני דיון בול"ל
	עמליה ב'	2822	תב"ע בהפקדה

ישוב	אתר	מספר יח"ד	מצב עבודה מול משרד הפנים
ראשון לציון	חלקה 100,סמוך לרמת אליהו	250	בשינוי תב"ע חלקי
	חולות ד'1	2160	תב"ע לפני הפקדה
	חולות ד' 2	1000	תב"ע לפני הפקדה
ראש העין	מגרסה	279	שינוי תקנון התב"ע
נס ציונה	R 1,2,3	182	לפני מתן תוקף
	כפר אהרון	225	לפני הפקדה
רמת השרון	מורשה ב'	400	תב"ע לפני הפקדה
רעננה	ק. שרת	500	שינוי תב"ע
חולון	מפדה (ג'סי כהן)	132	תב"ע לפני ועדה מחוזית במקומית
לוד	אחיסמך הקטנה	850	התנגדות משרד הפנים
רמלה	עיר עתיקה 1,2	850	בשינוי תב"ע

ישוב	אתר	סה"כ	מצב עבודה מול משרד הפנים
כפר סבא	שכ' מצקין	250	בשינוי תב"ע
	בן יהודה	1237	תב"ע לפני הפקדה
	נווה הדרים	100	בשינוי תב"ע
אור יהודה	כפר ענה	400	תב"ע לפני ועדה מחוזית
	כפר ענה	623	תב"ע לפני ועדה מחוזית
יהוד	מרכז	120	בשינוי תב"ע
בני ברק	מערבית לגהה	800	בהפקדה
יבנה	כפר הנגיד	100	שינוי תב"ע
	גן ראובן	120	תב"ע בהכנה ע"י העיריה
סה"כ		37,791	

מחוז חיפה

ישוב	אתר	מספר יח"ד	מצב עבודה מול משרד הפנים
אור עקיבא	צפון	1200	ש/506 הטיפול הופסק לפני פרסום להפקדה
	מע"ר	200	ש/497 לפני הפקדה
טירת הכרמל	מערב(כפר גלים)	1600	מכ/במ/367 לפני הפקדה מחדש
	מורדות צפון מזרח	516	תב"ע לקראת הפקדה מכ/392
חדרה	בית אליעזר	1254	תב"ע לפני אישור
קרית אתא	ג. אדי א'	1500	כ/248 לקראת הגשה
	רח' סירקין	80	ב/226 בהפקדה
ק. טבעון	אלרועי	30	טב/152 בהפקדה למתן תוקף
	הבריכה	147	תב"ע בהפקדה טב/במ/92 לקראת מתן תוקף
	רמת טבעון	70	טב/במ/160 לקראת מתן תוקף
פרדס חנה	יפה נוף	62	ש/414/במ דיון בהתנגדויות לאחר הפקדה
חיפה	קרית שמואל	900	תב"ע לפני הפקדה חפ/במ/1768
	בת גלים	200	חפ/1949 בדיון במחוזית

ישוב	אתר	מספר יח"ד	מצב עבודה מול משרד הפנים
בנימינה + זכרון יעקב	שטח משותף	1070	יש צורך בשינוי תב"ע
פי-נר	ג. פינר	700	זב/במ/99 בהפקדה
עכו	דרום נעמן	1800	הומלצה ג/8014 להפקדה
סה"כ		11299	

מחוז ירושלים

ישוב	אתר	מספר יח"ד	מצב עבודה מול משרד הפנים
אשקלון	נאות ב'	1200	כרוך בשינוי תב"ע
פסגת זאב	3602 ב2	700	תב"ע בהפקדה
	מערב	175	תב"ע לפני הפקדה
צור הדסה	?	380	מותנה בשינוי הגבלת הת.ב.ע.
גבעת זאב	אגן האיילות	800	תב"ע בהליכי אישור
	בננה	500	תב"ע בתהליכי אישור
מבשרת ציון	שכ' יא'	500	תב"ע בהפקדה
סה"כ		4255	

בנה דירתך

נכון ל - 12.5.94

מחוזות	סך יח"ד	אותרו	בהליכי ביצוע	מס' אתרים	מס' ישובים
מרכז 94	4,692	2,633	2,059	33	
מרכז 95	4,714	4,714	0	28	
חיפה 94	931	642	289	20	
חיפה 95	1,869	1,869	0	11	
ירושלים 94	556	556	0	6	
ירושלים 95	151	151	0	2	
גליל נגב 94 ובניה כפרית	428	260	168	6	
סה"כ יח"ד 94	6,487	3,971	2,516		
סה"כ יח"ד 95	6,734	6,734	0		
סה"כ אתרים 94				65	
סה"כ אתרים 95				41	
סה"כ ישובים					51
סה"כ יח"ד	13,221	10,705	2,516		
סה"כ אתרים				106	

ב נ ה ד י ר ת ך

דו"ח מצב פרוייקטים

מחוז מרכז 1994

שם הישוב	סה"כ יח"ד
אשדוד - רובע יג'	256
אשדוד - רובע ז'	64
אזור	32
גני תקוה	24
הרצליה נחלת עדה	80
בני עייש	36
חולון תל גיבורים	120
חולון - קרית מיכה	24
יבנה - (ליד פרוייקט רמט)	51
יבנה - (ליד פרוייקט בן-יקר)	46
כפר יונה - אתר החירום	30
כפר סבא - נווה הדרים	24
לוד - אחיסמך הקטנה	300
לוד - מע"ר	100
לוד - דקל	25
נס ציונה - אתר המשפט	180
נתניה - עמליה א'	156
נתניה - אגם 3	300
נתניה - אגם 1 ו-2	300

שם הישוב	סה"כ יח"ד
קרית עקרון	50
ראש העין - מגרסה	279
ראש העין - צוות ב'	84
ראשל"צ - רמת אליהו	21
ראשל"צ - רמת אליהו	22
ראשל"צ - חולות ד'	228
ראשל"צ חולות ה'	550
ראשל"צ חולות ב'	169
ראשל"צ חלקה 100	90
רמלה השופטים צפון א'	95
רמת השרון - מורשה	370
רעננה - לב הפארק	350
תל אביב - יפו ד'	36
מודיעין	150
מזכרת בתיה	50
סה"כ יחידות דיור	4,692
סך הכל אתרים	33
סך הכל ישובים	20

מחוז מרכז 95'

שם הישוב	סה"כ יח"ד
אבן יהודה - מרכז	30
אור יהודה - כדורגל	40
אור יהודה - כפר ענא	400
גדרה מרכז	42
הרצליה - נחלת עדה	200
הוד השרון	400
הוד השרון - רח' העצמאות	78
יבנה - (ליד פרוייקט בן-יקר)	100
יבנה - בן זכאי	100
יהוד - מרכז	120
כפר סבא - בן יהודה	300
מזכרת בתיה	50
נס ציונה 1,2,3	182
נס ציונה כפר אהרון	225
נתניה - עמליה ב'	700
ראשל"צ - רמת אליהו	28
ראשל"צ - רמת אליהו	104
רחובות - מרכז וייסגל דרום	400
רחובות - מרכז וייסגל	40
רחובות פרדס גאליה	300
רחובות קרית ההגנה	200
רמלה - השופטים צפון ב'	95
רמלה - לב העיר	180

שם הישוב	סה"כ יח"ד
רמלה - מכבי אש	100
רמלה - מבנן 1,2	150
רמלה - מבנן 7,8	150
רמת השרון - מורשה	400
סה"כ יחידות דיור	4,714
סה"כ אתרים	28
סה"כ ישובים	16

מחוז חיפה 94'

שם הישוב	סה"כ יח"ד
גבעת עדה	24
זכרון יעקב - נוה שרת	40
זכרון יעקב - גבעת עדן	26
חיפה - סנט לוקס	32
חיפה - בת גלים	32
חיפה - חליסה	42
טירת כרמל - שכ' דרומית	36
טירת כרמל - הכפר	18
יקנעם	89
נשר - רמות יצחק	16
פרדס חנה - תחכמוני	56
פרדס חנה - יפה נוף	62
קרית אתא - בן גוריון	44
קרית אתא - רח' חביב	14
קרית ביאליק גבעת הרקפות	100
קרית טבעון - רמת טבעון	70
קרית טבעון אלרואי	30
קרית ים - פסגות ים	200
סה"כ יח"ד	**931**
סה"כ אתרים	**20**
סה"כ ישובים	**11**

מחוז חיפה 95'

שם הישוב	סה"כ יח"ד
אור עקיבא - צפון	300
אור עקיבא - אתר הקרוואנים	150
בנימינה - האקליפטוסים	200
חיפה - ואדי סאליב	500
טירת כרמל - גלים	82
נהריה - מרכז	90
נשר - תל חנן	42
עכו - מזרח	48
קרית אתא - גבעת עדי א'	150
קרית אתא - גבעת עדי ג'	160
קרית טבעון - גבעת הבריכה	147
סה"כ יחידות דיור	1,869
סה"כ אתרים	11
סה"כ ישובים	9

מחוז ירושלים 94'

שם הישוב	סה"כ יח"ד
אשקלון - אינפילים	162
אשקלון - לוטן	100
מבשרת ציון - שכ' יא'	150
קרית מלאכי - מתחם ו'	96
קרית מלאכי מ"ג	48
סה"כ יחידות דיור	556
סה"כ אתרים	6
סה"כ ישובים	4

מחוז ירושלים 95'

שם הישוב	סה"כ יח"ד
ירושלים - רוממה	119
קרית מלאכי מתחם ז'	32
סה"כ יחידות דיור	151
סה"כ אתרים	2
סה"כ ישובים	2

מחוז הגליל

שם הישוב	סה"כ יח"ד
מגדל העמק - נוף העמק	80
סה"כ יחידות דיור	80
סה"כ אתרים	3
סה"כ ישובים	3

מחוז הנגב

שם הישוב	סה"כ יח"ד
אילת - שחמון	168
ערד - חלמיש	60
סה"כ יחידות דיור	228
סה"כ אתרים	2
סה"כ ישובים	2

בניה כפרית

שם הישוב	סה"כ יח"ד
מועצה איזורית יואב	120
סה"כ יחידות דיור	120
סה"כ אתרים	1
סה"כ ישובים	1

דיור מוגן לקשיש (יח"ד)

סה"כ בבניה ובהסבה	1,210	
לשווק ב- 94	2,377	(כלכלי ותקציבי)
סה"כ בניה ב- 94	3,587	
לשווק ב- 95	900	(כלכלי ותקציבי)
סה"כ	4,487	

בנוסף תכנית ליזמות פרטית - מכרז נפתח היום.

דיור מוגן לשיווק - לשנים 1994-95

מס'	ישוב	מס' יח"ד	מכרז	גמר משוער	הערות
1	נתניה, עמליה	89	5/94	8/95	
2	יהוד	56	5/94	8/95	
3	אשדוד י"ג	105	5/94	8/95	
4	בית שמש	80	6/94	9/95	
5	באר שבע ו'	133	6/94	9/95	
6	נתניה, רזיאל	90	7/94	10/95	כלכלי
7	קרית גת	107	7/94	10/95	
8	אשקלון	130	8/94	11/95	
9	אילת	103	8/94	11/95	כלכלי
10	כפר סבא	100	8/94	12/95	
11	יפו	100	8/94	12/95	
12	קרית ביאליק	80	9/94	12/95	
13	ראש העין	100	9/94	1/96	כלכלי
14	יבנה	100	9/94	1/96	
15	ערד	100	10/94	1/96	
16	מעלה אדומים	100	10/94	1/96	
17	עפולה עילית	85	11/94	2/96	
18	צפת	112	11/94	2/96	
19	נצרת עילית	100	12/94	3/96	

דיור מוגן לשיווק - לשנים 1994-95

- המשך -

מס'	ישוב	מס' יח"ד	מכרז	גמר משוער	הערות
20	קרית שמונה	103	12/94	3/96	
21	עכו	102	12/94	3/96	
22	רמת אלון	80	12/94	3/96	כלכלי
23	אור עקיבא	80	12/94	3/96	
24	קרית אתא, טל	40	12/94	3/96	
25	קרית אתא, סירקין	80	12/94	3/96	
26	חיפה, סנט לוקס	80	12/94	3/96	
27	חיפה, רמת אלון	54	12/94	3/96	
ס ה " כ		2,377 יח"ד (לשיווק בשנת 1994)			
28	טבריה	100	2/95	5/96	
29	כרמיאל	100	2/95	5/96	
30	רמות י-ם	100	2/95	5/96	כלכלי
31	לוד, חשמונאים	100	95	96	
32	חולון, אלחריזי	100	95	96	כלכלי
33	בני ברק	100	95	96	
34	רמלה - עתיקה	100	95	96	
35	ראשון לציון	100	95	96	כלכלי
36	בת - ים	100	--	--	
ס ה " כ כ ל ל י		3,277 יח"ד			

דיור מוגן - בבנייה

מס'	ישוב	מס' יח"ד	תחילת ביצוע	גמר משוער	הערות
1	פסגת זאב	86	10/93	3/95	
2	ראשון לציון	79	11/93	12/94	
3	חיפה	81	11/93	12/94	
4	פסגת זאב מזרח	92	5/94	5/95	
5	פרדס חנה	89	5/94	8/95	
6	נהריה	81	5/94	5/95	
7	לוד	92	6/94	8/95	
סה"כ בבניה		600 יח"ד			

דיון מוגן - הסבת מבנים

דירות מבניה קשיחה					
מס'	ישוב	מס' יח"ד	תחילת ביצוע	גמר משוער	הערות
1	נצרת עילית	81	5/94	3/95	
2	עפולה	127	5/94	5/94	טרם הוחל
דירות מבנייה מתקדמת					
מס'	ישוב	מס' יח"ד	תחילת ביצוע	גמר משוער	הערות
3	ערד	52	--	3/94	מאוכלס
4	אופקים	150	5/94	7/94	טרם הוחל
5	נתיבות	200	5/94	8/94	טרם הוחל
סה"כ		610 יח"ד (מהסבת מבנים)			

תקציב פיתוח לבניה ופיתוח מאיץ
לשנים 95 - 1994

פיתוח מאיץ לבניה ב- 1994 - 195.5 מ' ש"ח

פיתוח מאיץ לבניה ב- 1995 - 305 מ' ש"ח

סה"כ - 500.5 מ' ש"ח

תקציב מאושר - 250 מ' ש"ח

תקציב פיתוח לבניה ופיתוח מאיץ
לשנים 1994-5
(באלפי ש"ח)

ישוב	שכונה	מס' יח"ד	פיתוח מאיץ לבניה ב- 1995	פיתוח מאיץ לבניה ב-1994	סה"כ נדרש
כרמיאל	כתף	60		2,200	2,200
	גבעת רם	486		800	800
	טללים	1,000	13,000		13,000
נצרת עלית	הר יונה	584		5,500	5,500
	הר יונה		10,000		10,000
	הר יונה	2,000	5,400		5,400
קרית שמונה	ורדים - בנה ביתך	22		200	200
	שחומית	46		1,300	1,300
מגדל העמק	נוף העמק	198		2,000	2,000
	נוף העמק	44		500	500
רכסים		900	20,000		20,000
בנימינה		800	15,000		15,000
חדרה	בית אליעזר	1,250	15,000		15,000
אור עקיבא	צפון	500	15,000		15,000
טבריה	מורדות	180		1,500	1,500
	מורדות	500	3,600		3,600
	ד' בנה ביתך	41		1,200	1,200
חצור		80		2,000	2,000
צפת	רמת רזים	160		4,000	4,000
	בנה ביתך	106		1,000	1,000
מעלות	קורן א'	162		5,500	5,500
טירת הכרמל	מורדות דרום מזרח	510	10,000		10,000
	רכס	320		6,000	6,000

ישוב	שכונה	מס' יח"ד	פיתוח מאיץ	לפרוגרמת בניה 1994	סה"כ נדרש
טירת הכרמל	מורדות דרום מזרח	510	10,000		10,000
	רכס	320		6,000	6,000
יוקנעם	ואדי	1,000	10,000	20,000	30,000
חריש		500		3,000	3,000
		1,500		10,000	10,000
		1,500		10,000	10,000
בני עייש	דרום	94		1,000	1,000
נתניה	עמליה ב'	2,322			
			25,000		25,000
	אגם 3	1,318		3,000	3,000
לוד	אחיסמך הקטנה	850		3,000	3,000
ראשון לציון	חולות ה'	3,874		5,000	5,000
אלעד (מזור)		1,200		7,000	7,000
כפר יונה		109		1,000	1,000
גני תקוה		24		300	300
צורן				4,000	4,000
צור יגאל				טרם נקבע	
טייבה	אתר חרום	213		1,800	1,800
מ. אדומים	06	1,912		15,000	15,000
ירושלים	פסגת זאב - אתר B-1	1,000	10,000		10,000
	פסגת זאב מערב	175		4,000	4,000
	גילה	500		5,000	5,000
	פסגת זאב	1,000		5,000	5,000
צור הדסה			17,000		17,000

ישוב	שכונה	מס' יח"ד	פיתוח מאיץ	לפרוגרמת בניה 1994	סה"כ נדרש
בית שמש	(שכונה חדשה)	4,000	60,000		60,000
	ברכה (מגדל)	1,000		12,700	12,7000
אשקלון	נאות ב'	1,200	8,000		8,000
	לוטן	650		3,500	3,500
	אנפילים	160		2,500	2,500
ביתר		470		5,000	5,000
קרית מלאכי	גיבשטיין	1,500	10,000		10,000
באר שבע	נחל עשן א	182		4,000	4,000
	נחל עשן ג	152		4,000	4,000
	רמות	184		3,000	3,000
	נחל עשן	2,153	10,000		10,000
	ו'	590	3,000		3,000
	נוה זאב	2,816	35,000		35,000
אילת	שחמון	1,453		20,000	20,000
	שחמון			6,000	6,000
	שחמון	1,000	10,000		10,000
ירוחם	בנה ביתך	15		500	500
אופקים	בנה ביתך	41		2,000	2,000
דימונה	עמותת המורים- בנה ביתך	8		500	500
סה"כ			305,000	195,500	500,500

כ"א לענף הבניה

	סה"כ	תושבי ישראל	תושבי השטחים
מצבת פועלים לפני הסגר 1994	186,500	121,900	64,600

- ניתנו אשרות כניסה ל - 18,300 פועלים זרים
- מהם הגיעו כ - 3,000 פועלים.
- קיים צורך ב - 50,000 פועלי שטחים.

המלצה: יש לאשר מיידית הבאת 10,000 פועלי שטחים, במגבלות בטחון.

מיסוי

- ביטול היטל השבחה וקביעת מנגנון פיצוי לרשויות המקומיות
- הפחתת מס רכוש
- ביטול מס קניה על חומרי בניה
- החלת מס שבח מקרקעין גם על עיסקאות ממ"י

מימון

מטרה

- הגדלת היצע הבניה ע"י
הגדלת נפח המימון ליזמים

כלים

- ביטוח סיכונים על תיק
האשראי הכולל של הבנק

- הקטנת הון עצמי נדרש מן היזם
(10% הון עצמי מהיקף הפרוייקט)

הסיוע ממחיר ממוצע של דירה בת 3 חדרים שרכשו זכאים במרכז הארץ (ירושלים וגוש דן).

		עולים		זוגות צעירים שצברו עד 1399 נק'	
התקופה	מחיר ממוצע לדירה	נפח הסיוע	אחוז המימון	נפח הסיוע	אחוז המימון
פבר' 92	231,165	97,000	42.0	70,000	30.8
דצמ' 93	273,100	97,000	34.7	70,000	25.1

15.5.94

ממוצע חודשי של מימוש משכנתאות מוכוונות

שנת מימוש הסיוע	סך הכל מממשי משכנתאות מוכוונות	חסרי דירה					
		סך הכל	עולים (ללא ח"ה)	חד-הוריות*	זוגות צעירים	יתר	שאר הזכאים
1987	2,423	1,460	224	43	965	228	963
1988	2,706	1,652	260	52	1,110	230	1,054
1989	2,641	1,521	239	37	1,063	182	1,120
1990	2,914	1,802	605	32	1,005	160	1,112
1991	4,294	3,052	1,608	43	1,225	176	1,242
1992	4,480	3,712	1,693	125	1,630	264	768
1993	5,387	4,747	2,699	285	1,400	363	640
1994 עד מרץ	4,973	4,485	2,437	444	1,337	267	488

* משפחות חד-הוריות עולות ותיקות

13.5.94

ממוצע חודשי של מימוש משכנתאות
על-ידי משפחות חד-הוריות

ממוצע חודשי
של משפחות חד-הוריות
--שממשו משכנתא מוכוונת--

השנה	סך הכל	עולות	ותיקות
1990	32	0	32
1991	42	6	37
1992	125	66	59
1993	285	229	56
1994 עד מרץ	444	375	69

5.5.94

ממוצע חודשי של מימוש משכנתאות מוכוונות על-ידי זכאים
לפי מחוזות

השנה	המחוז	סך הכל	סך הכל	חסרי דירה		
				מהם עולים (ללא ח"ה)	מהם משפחות חד-הוריות	מהם זוגות צעירים
1992	סך הכל	4,480	3,712	1,693	125	1,630
	גליל	410	323	174	4	120
	חיפה	838	719	405	32	246
	מרכז	1,645	1,392	604	46	652
	נגב	457	362	164	13	140
	ירושלים	778	641	295	26	279
	בניה כפרית	326	259	46	4	183
	לא ידוע	27	18	6	1	10
1993	סך הכל	5,387	4,747	2,699	285	1,400
	גליל	644	553	313	18	163
	חיפה	1,026	942	595	72	213
	מרכז	1,895	1,729	979	101	553
	נגב	675	612	335	40	152
	ירושלים	921	730	429	50	206
	בניה כפרית	208	169	43	3	107
	לא ידוע	18	11	5	1	5
1994 עד מרץ	סך הכל	4,973	4,485	2,437	444	1,337
	גליל	411	355	202	23	116
	חיפה	798	740	416	105	186
	מרכז	2,141	2,020	1,093	198	599
	נגב	562	504	323	53	92
	ירושלים	782	633	322	60	223
	בניה כפרית	212	174	47	2	103
	לא ידוע	67	59	33	4	17

מינהל מקרקעי ישראל
האגף העירוני

דו"ח אי ביצוע

עיסקות המכילות מעל 50 יח"ד

סיכום כללי לפי מחוזות

מחוז	לא נחתם הסכם פיתוח סה"כ ביח"ד	לא הוגשו תוכניות בניה או לא סיימו בניה סה"כ ביח"ד	סה"כ ביח"ד
ירושלים	1225	2940	4165
צפון	108	1,034	1142
חיפה	774	4,635	5409
ת"א	0	2,800	2800
מרכז	2,218	13,113	15331
דרום		650	650
סה"כ	4,325	25,172	29497

אי ביצוע עסקות המכילות מעל 50י ח"ד
סה"כ יח"ד לפי מחוזות