מדינת ישראל

משרדי הממשלה

מידע וניתוח כלכלי.

7/90 - 11/90

שם תיק: מחוז מרכז -מידע וניתוח כלכלי

מזהה פיזי: גל-40667/8

מזהה פריט: 00095rf

כתובת: 2-112-9-5-6 תאריך הדפסה: 04/03/2018

תיק מס' 5 7/90 מסמכים

מחלקה עולים ועלייה

משרד משרד

מ.ד מס'

מיבצע הנתיח טל'

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

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

5432

משרד הבינוי והשיכון — לשכת מנהל המחלקה
מס' הכניסה
07 -11- 1990
לטיפול ..... ב־
תריך ..... כפעקב עד

אל: המנהל הכללי
חברי הנהלה
מנהלי אגפים
מנהל מחוז מרכז

שלום רב,

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

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

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

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

4. הקצב החודשי הוא כדלקמן:

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

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

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

נכון לתאריך - 01.11.90

משרד הבינוי והשיכון, - המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

התחלת דירות בבני-ה העירונית, מצטבר מ-1 לאפריל 1990 ובשבוע 01.11.90 - 26.10.90

1. פירוט לפי ישובים ומחוזות.

מחוז ירושלים			מחוז הגליל			מחוז הנגב			מחוז חיפה			מחוז המרכז		
ישוב/שכונה	התחלות		ישוב	התחלות		ישוב	התחלות		ישוב	התחלות		ישוב	התחלות	
	מצטבר	שבוע		מצטבר	שבוע		מצטבר	שבוע		מצטבר	שבוע		מצטבר	שבוע
אפרתה	19		בית שאן	24		אופקים	18		חדרה	188		אלפי מנשה	28	
אשקלון	817	77	חצור הגליל	11		אילת	365		חיפה	142		אריאל	40	
גילה	96		כרמיאל	780		באר שבע	1154		יקנעם	88		אשדוד	422	
נוה יעקב	46		נצרת עילית	60		דימונה	36		נהריה	130		בית דגן	8	
עטרת זאב	456	44	עפולה	414	95	נתיבות	96		נשר	173		בת ים	170	
רמות	10		קרית שמונה	8		ערד	107		קרית ביאליק	21		גדרה	29	
סה"כ בירושלים	608	44				שדרות	150		קרית ים	320	36	יהוד	50	
בית שמש	273	42										כפר סבא	92	
ביתר	124											לוד	289	
מעלה אדומים	43											נתניה	316	
קרית גת	525	52										צופים	33	
קרית מלאכי	265											קרית אונו	90	
												ראש העין	99	
												רחובות	68	
												רמלה	48	
												תל אביב יפו	56	
מחוז ירושלים	2674	215	מחוז הגליל	1297	95	מחוז הנגב	1926		מחוז חיפה	1062	36	מחוז המרכז	1838	

2. ריכוז מחוזי וארצי.

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

מקור - מחוזות המשרד באמצעות המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

מדינת ישראל.

משרד הבינוי והשיכון

המרכז למידע ולניתוח כלכלי

דירוג התחלות הבנייה העירונית של דירות בלוחות משרד הבינוי והשיכון.

התחלת בנייה בשבוע האחרון ומצטבר מאפריל 1990

נכון לתאריך - 01.11.90

המסמך כולל -

1. טבלת פירוט לפי ישובים ומחוזות המשרד

עם סיכומים חלקיים לשכונות בירושלים.

2. טבלת ריכוז לפי מחוזות וארצי.

22.10.90

המרכז למידע ולניתוח כלכלי

5340
משה"ש – לשכת מנהל המחוז
מס' וחמרתב
24 -10- 1990
לטיפול
תאריך
ב
מעקב עד

לוח 1: נתוני עליה בשנים האחרונות

התקופה	סה"כ עולים	עולים מבריה"מ
1971	41,930	12,839
1972	55,888	31,652
1973	54,886	33,477
1974	31,979	16,816
1975	20,028	8,531
1976	19,754	7,279
1977	21,429	8,348
1978	26,394	12,192
1979	37,222	17,614
1980	20,428	7,570
1981	12,599	1,770
1982	13,723	782
1983	16,906	399
1984	19,981	367
1985	10,642	362
1986	9,505	202
1987	12,965	2,096
1988	13,034	2,283
1989	24,050	12,932
1990 (*)	126,140	113,937
1989 רביע 1	4,110	1,079
רביע 2	3,936	1,741
רביע 3	6,103	3,001
רביע 4	9,901	7,071
1990 ינואר	6,127	4,887
פברואר	6,699	5,744
מרץ	7,979	6,906
אפריל	12,597	11,334
מאי	11,794	10,376
יוני	12,444	11,205
יולי	16,584	15,234
אוגוסט	18,824	17,484
ספטמבר	18,505	18,725
/1-21 אוקטובר	12,755	12,201

(*) נכון לתקופה 1/1/90 - 21/10/90. נתון זה שמקורו במשרד הקליטה נמוך במקצת מהנתון המצטבר המתקבל מסיכום מספר העולים לפי חודשים, מאחר והנתון האחרון הינו שילוב נתוני הלמ"ס עם נתוני משרד הקליטה.

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

4817

משה"ש – לשכת מנהל המחוז
מס' המכתב
11 -09- 1990
לטיפול ב
תוויק מעקב עד

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ט"ו באלול התש"ן
5 בספטמבר 1990

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

הנדון: דוחות ביקורים - לחודש אוגוסט 1990

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

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

לטיפולך המסור.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

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

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

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
מרכז למידע

ה'	באלול	תש"ן
27	באוג'	1990

אל: גב' רחל הולנדר - מנהלת המרכז למידע ולניתוח כלכלי

הנדון: דו"ח ביניים של בדיקת מהימנות הדיווח
<u>על התקדמות הבניה באמצעות סקר שדה</u>

ביום שני כב' באב התש"ן (13.8.90) ערכתי סיור בקרה באתרי הבניה של מחוז המרכז בישובים:

1)	<u>רחובות</u>	-	5	מבנים של =	104	יח"ד.
2)	<u>כפר גבירול</u>	-	8	מבנים של =	8	יח"ד.
3)	<u>עקרון</u>	-	8	מבנים של =	48	יח"ד.
4)	<u>אשדוד</u>	-	26	מבנים של =	1092	יח"ד.
			---		---	
			47		1252	

<u>השתתפו</u>: 1) ראש הצוות בוריס גדסין.

2) מ"מ עוזר טכני חיה ארדן.

3) נציגת האגף - ס. סימונה.

4) הח"מ.

<u>המימצאים מהשטח:</u>

בתים	מס'	קבלן	המצב ב	
מס'	חוזה		דיווח	בשטח
228 - 229	55/18970/88	אחים קחטן	8 קומות.	9 קומות.

בכל המבנים בהם בקרנו הדיווח מתאים למצב בשטח.

ב ב ר כ ה,

דהאן עודד

רצ"ב: תרשומת.

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

תרשומת

סיור בקרה שהתקיים באתרי הבניה של מחוז המרכז

יום 13.8.90 בישובים: 1) רמלה - 5 מבנים סה"כ 104 יח"ד

2) כפר חבד - 8 " " 8 "

3) עקרון - 8 " " 48 "

4) אשקלון - 26 " " 1092

שהתפו:

1) בגלל הפגישות על האתר פורסים שרטים.

2) אין של הפועל הקבלן ראשי חיה ארזן

3) לבנים בראש ס. סימון

4) ע. קהאן

סה"כ מבנים 47 סה"כ יח"ד 1252

הממצאים מהשטח:

בתים מס'	מס' חוזה	קבלן	המצב ב ..... דיווח	המצב ב ..... בשטח
228-229	55/189970/88	אחים קמטן	8 קומות	9 קומות

בכל שאר המבנים בהם בקרנו הדיווח מתאים למצב בשטח

קהאן ע.	חורף	סימון ר.		
חתימה	חתימה	חתימה	חתימה	חתימה

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, י"ב בתשרי התשנ"א
1 באוקטובר 1990

משה"ש – לשכת מנהל המחוז
מס' המכתב
15 -10- 1990

אל: המנהל הכללי
חברי הנהלה
מנהלי אגפים

שלום רב,

הנדון: התחלות בניה ציבורית עירונית - 1/4/90 - 27/9/90

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

2. בתקופה 1.4.90 - 27.9.90 החלו בבנית 6,983 יחידות דיור, כולל פרוגרמת 1989. בשבוע האחרון נוספו 314 יח"ד. בהנחה שקצב התחלות הבניה שיאפיין את החודשים הבאים ידמה לקצב ההתחלות בחודש האחרון לפחות, הרי שבמונחים שנתיים יגיע מספר התחלות הבניה ליותר מ-20,000 בשנת התקציב 1990/91.

3. סה"כ התחלות הבניה מתפלגות לפי מחוזות באופן הבא: במחוז ירושלים 30% (35% בעיר אשקלון, 22% בעיר ירושלים); במחוז מרכז - 23% (במיוחד נתניה, לוד ואשדוד); בנגב 22% (66% בבאר שבע וכן אילת); בגליל 15% (כרמיאל ועפולה) ובמחוז חיפה 10% (37% בקרית ים ו-18% בנהריה).

4. הקצב החודשי הוא כדלקמן:

4/90	439
5/90	645
6/90	1661
7/90	1517
8/90	1933
1-27/9/90	788

הערות: (1) הנתונים לספטמבר 1990 אינם מלאים. ההשלמות המתבצעות ע"י המחוזות בסוף כל חודש הינן משמעותיות.

(2) יש להניח ירידה בהתחלות בניה בחודשים ספטמבר - אוקטובר 1990 בגין חופשות החגים.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

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

מדינת ישראל.

משרד הבינוי ושיכון

המרכז למידע ולניתוח כלכלי

דיווח התחלות הבנייה העירונית של דירות ביוזמת משרד הבינוי והשיכון.

התחלת בנייה בשבוע האחרון ומצטבר מאפריל 1990

נכון לתאריך - 27.09.90

המסמך כולל -

1. טבלת פירוט לפי ישובים ומחוזות המשרד

עם סיכומים חלקיים לשכונות בירושלים.

2. טבלת ריכוז לפי מחוזות וארצי.

נכון לתאריך - 27.09.90

משרד הבינוי והשיכון - המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

התחלת דירות בבני-ה העירונית, מצטבר מ-1 לאפריל 1990 ובשבוע 20.09.90 - 27.09.90

1. פירוט לפי ישובים ומחוזות.

מחוז ירושלים			מחוז הגליל			מחוז הנגב			מחוז חיפה			מחוז המרכז		
ישוב/שכונה	התחלות מצטבר	התחלות שבוע	ישוב	התחלות מצטבר	התחלות שבוע	ישוב	התחלות מצטבר	התחלות שבוע	ישוב	התחלות מצטבר	התחלות שבוע	ישוב	התחלות מצטבר	התחלות שבוע
אפרתה	19		בית שאן	24		אופקים	18		חדרה	44		אלפי מנשה	18	
אשקלון	734	52	חצור הגליל	11		אילת	367		חיפה	94		אריאל	40	
-- גילה	96		כרמיאל	741	16	באר שבע	1014	72	יקנעם	84		אשדוד	278	
-- פסגת זאב	347	87	נצרת עילית	60	6	דימונה	28		נהריה	130		בית דגן	8	
-- רמות	10		עפולה	209		נתיבות	56		נשר	72		בת ים	122	
סה"כ בירושלים	453	87	קרית שמונה	8		ערד	21	7	קרית ביאלי	21		יהוד	50	
בית שמש	231					שדרות	24		קרית ים	265		כפר סבא	92	
ביתר	124											לוד	289	18
מעלה אדומים	3											נתניה	316	
קרית גת	328	56										צופים	29	
קרית מלאכי	197											קרית אונו	90	
												ראש העין	99	
												רחובות	68	
												רמלה	48	
												תל אביב יפו	56	
מחוז ירושלים	2089	195	מחוז הגליל	1053	22	מחוז הנגב	1528	79	מחוז חיפה	710		מחוז המרכז	1603	18

2. ריכוז מחוזי וארצי.

תקופה	ס"ה ארצי	ירושלים	הגליל	הנגב	חיפה	המרכז
דווח בתקופה 1.4.90 - 19.09.90	6,669	1,894	1,031	1,449	710	1,585
נוסף בשבוע 20.09 - 27.09.90	314	195	22	79	0	18
סה"כ מצטבר 1.4.90 - 27.09.90	6,983	2,089	1,053	1,528	710	1,603

מקור - מחוזות המשרד באמצעות המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

אלי: מר יהודה מאירי, מנהל מחוז מרכז
מאת: רחל הולנדר

30.9.90

המרכז למידע ולניתוח כלכלי

5113

משה"ש - לשכת מנהל המחוז
מס' חומר
משה"ש 82
לטיפול
ב
תגיבו
מעקב עד

תגיבו מיידי

לוח 1: נתוני עליה בשנים האחרונות

התקופה	סה"כ עולים	עולים מבריה"מ
1971	41,930	12,839
1972	55,888	31,652
1973	54,886	33,477
1974	31,979	16,816
1975	20,028	8,531
1976	19,754	7,279
1977	21,429	8,348
1978	26,394	12,192
1979	37,222	17,614
1980	20,428	7,570
1981	12,599	1,770
1982	13,723	782
1983	16,906	399
1984	19,981	367
1985	10,642	362
1986	9,505	202
1987	12,965	2,096
1988	13,034	2,283
1989	24,050	12,932
1990 (*)	112,586	100,952
1989 רביע 1	4,110	1,079
רביע 2	3,936	1,741
רביע 3	6,103	3,001
רביע 4	9,901	7,071
1990 ינואר	6,127	4,887
פברואר	6,699	5,744
מרץ	7,979	6,906
אפריל	12,597	11,334
מאי	11,794	10,376
יוני	12,444	11,205
יולי	17,193	15,405
אוגוסט	18,824	17,484
1-29/ ספטמבר	18,706	17,941

(*) נכון לתקופה 1/1/90 - 29/9/90. נתון זה שמקורו במשרד הקליטה נמוך במקצת מהנתון המצטבר המתקבל מסיכום מספר העולים לפי חודשים, מאחר והנתון האחרון הינו שילוב נתוני הלמ"ס עם נתוני משרד הקליטה.

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

מדינת ישראל

5193

תיק מיוחד

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

ד'	בתשרי	תש"ן
23	בספטמבר	1990

מס' 16 -10- 1990
לטיפול ב־
תזכיר מעקב עד

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

שלום רב,

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

א. מחירי דירות מבוקשים

* ברבעון יוני-אוגוסט 1990 נמשכה מגמת העליה במחירי דירות מבוקשים. במונחי דולרים, עלו המחירים המבוקשים בין שני הרבעונים האחרונים (6-8/90 ו - 3-5/90) ב - 5.5% בירושלים, ב - 7.9% בגוש דן וב-3.5% בתל-אביב.

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

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

* בשקלים, בנכוי עלית מדד המחירים לצרכן, חל בשנה האחרונה, גידול ריאלי של כ- 20% בירושלים, כ- 12% בגוש דן וכ- 2% בעיר ת"א.

(להשוואה, עפ"י נתוני הלמ"ס חל בתקופה זו גידול ריאלי של 17% במדד מחירי הדירות).

* מחיר מבוקש ממוצע לדירה בת 3 חדרים, לדוגמא, הגיע ביוני - אוגוסט 1990 ל - 108,900 דולר בירושלים, ל - 105,600 דולר בגוש דן ול- 139,900 דולר בעיר ת"א. מחירי דירות דומות שנרכשו ע"י זכאי משב"ש בתקופה זו הגיעו ל - 86,700 דולר בירושלים ול - 78,500 דולר בגוש דן, (דהיינו נמוכים בכ- 20% בירושלים ובכ- 26% בגוש דן).

* להשוואה, לפני שנה, (6-8/89) היה המחיר המבוקש הממוצע לדירה בת 3 חדרים 77,200 דולר בירושלים, 83,600 דולר בגוש דן ו- 126,800 דולר בעיר תל - אביב.

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

ב. שכר דירה מבוקש

* ברבעון יוני - אוגוסט 1990 נמשכה מגמת העליה גם בשכר הדירה המבוקש. במונחי דולרים, עלה שכ"ד המבוקש בין שני הרבעונים האחרונים (6-8/90 ו- 3-5/90) ב - 5.4% בירושלים, ב- 8.9% בגוש - דן וב- 3.7% בת"א.

* העליה איפינה את כל גדלי הדירות.

* בשנה האחורנה עלה שכ"ד המבוקש במונחי דולרים ב - 20% בירושלים, ב - 21% בגוש - דן ובשיעור נמוך יותר (12.5%) בעיר תל - אביב. בשקלים, בנכוי מדד המחירים לצרכן עלה שכ"ד הריאלי המבוקש בשנה האחרונה בכ - 6% בירושלים ובכ- 7% בגוש דן. בעיר ת"א חלה ירידה ריאלית של 0.9%, בממוצע.

* שכר הדירה המבוקש לדירה בת 3 חדרים הגיע ביוני - אוגוסט 1990 ל - 470 דולר בירושלים, ל - 466 דולר בגוש דן ול - 571 דולר בעיר ת"א.

* להשואה, לפני שנה (6-8/89) הגיע שכ"ד המבוקש לדירה בת 3 חדרים ל - 386 דולר בירושלים, ל - 404 דולר בגוש דן ול - 506 דולר בעיר תל - אביב.

* שכ"ד לדירות דומות, ששולם ע"י הזכאים למענקי השתתפות בשכ"ד ממשרד הבינוי והשיכון הגיע בתקופה זו ל - 333 דולר בירושלים ול - 302 דולר בגוש דן, דהיינו נמוך בכ - 29% בירושלים ובכ - 35% בגוש דן.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

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

פירוט הממצאים

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

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

הנתונים שבסוגריים מבטאים את מספר המודעות בעתון.

פרק א. מחירים מבוקשים

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

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

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

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

תקופת הסקר	ירושלים (אלפי דולר)	גוש דן (אלפי דולר)	תל-אביב(1) (אלפי דולר)
1986 - ממוצע שנתי	16.9	17.2	25.6
1987 - ממוצע שנתי	19.3	19.9	30.7
1988 - ממוצע שנתי	24.0	25.2	38.3
1989 - ממוצע שנתי	27.1	28.9	42.8
1990 - ממוצע שנתי	34.9	34.6	48.4
1986 - 1 - 3	17.5	17.0	24.4
4 - 6	16.7	17.2	26.5
7 - 9	16.6	17.1	25.9
10- 12	17.0	17.6	26.3
1987 - 1 - 3	18.5	18.7	27.6
4 - 6	18.7	19.3	29.2
7 - 9	19.5	20.0	31.4
10- 12	20.5	21.5	34.7
1988 - 1 - 3	21.8	23.1	35.9
4 - 6	23.4	24.1	37.5
7 - 9	25.0	25.9	39.5
10- 12	25.8	27.7	40.6
1989 - 1 - 3	26.1	27.5	39.9
4 - 6	26.7	28.7	43.1
7 - 9	27.3	29.1	42.7
10- 12 (2)	31.4	30.7	47.5
1990 1 - 3	33.0	32.6	46.7
4 - 6	35.5	34.9	49.2
יוני	36.0	35.9	49.5
יולי	37.2	36.8	50.0
אוגוסט	36.8	37.3	49.3
% השינוי בחודש האחרון (בין 8/90 ל-7/90)	-1.1%	1.4%	-1.4%
% השינוי בין שני רבעונים האחרונים (בין 6-8/90 ל-3-5/90)	5.5%	7.9%	3.5%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 6-8/90 ל-6-8/89)	35.9%	27.0%	16.2%
% השינוי במשך 1990	16.9%	19.5%	4.4%

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

פרק ב. שכר דירה מבוקש

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

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

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

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

הנתונים בסוגריים מבטאים את מספר המודעות בעיתון.

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

תקופת הסקר	ירושלים (דולרים)	גוש דן (דולרים)	תל-אביב (דולרים)
1986 - ממוצע שנתי	70.5	67.7	104.0
1987 - ממוצע שנתי	90.0	101.2	144.6
1988 - ממוצע שנתי	121.4	121.8	172.4
1989 - ממוצע שנתי	130.6	126.6	176.9
1990 - ממוצע שנתי	149.8	148.4	191.6
1986 - 1 - 3	66.1	59.2	101.7
4 - 6	66.0	64.4	100.6
7 - 9	76.3	73.6	102.9
10- 12	79.4	74.0	110.7
1987 - 1 - 3	76.5	91.6	125.8
4 - 6 (2)	80.7	90.2	145.5
7 - 9	96.1	108.0	148.5
10- 12	106.2	114.9	158.8
1988 - 1 - 3	110.7	111.4	165.1
4 - 6	120.5	115.9	167.6
7 - 9	124.6	128.8	176.4
10 - 12	129.9	130.9	180.7
1989 - 1 - 3	124.7	123.4	181.6
4 - 6	130.9	128.4	180.4
7 - 9	130.6	130.8	171.8
10- 12 (1)	136.1	127.4	189.7
1990 - 1 - 3	141.6	136.2	187.2
4 - 6	153.3	151.7	192.2
יוני	159.0	156.4	195.5
יולי	155.5	161.0	195.7
אוגוסט	158.1	162.3	199.1
% השינוי בחודש האחרון (בין 8/90 ל-7/90)	1.7%	0.8%	1.7%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 6-8/90 ל-3-5/90)	5.4%	8.9%	3.7%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 6-8/90 ל-6-8/89)	20.0%	21.3%	12.5%
% השינוי במשך 1990	15.7%	25.5%	3.7%

(1) ב10/89 שונתה שיטת איסוף הנתונים. כדי לקבל מחירים ממוצעים לחדר שהם המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מ-10/89 בירושלים ב-1.06, בת"א ב-1.091 ובגוש דן ללא שינוי. בחישוב שיעורי השינוי - הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות.

(2) מבוסס על חודש יוני 1987 בלבד.

מחירי דירות ושכר דירה - על פי מודעות בעיתון.

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

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

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

7 - 8 ממוצע שכר דירה מבוקש בדולרים לדירות בנות 3 חדרים בחודשים האחרונים לפי חודשים ולפי שכונה/ישוב, בהתאמה לירושלים ולת"א וגוש דן.

.11 מחיר מבוקש ממוצע לגדלי דירות שונים בשנים 1986/90 לפי רבעונים בירושלים, ת"א וגוש דן.

.12 שכ"ד מבוקש ממוצע לגדלי דירות שונים בשנים 1986/90 לפי רבעונים בירושלים, ת"א וגוש דן.

מחירי דירות - מממשי הלוואות משרד הבינוי והשיכון.

.9 מחירי דירות בנות 3 חדרים שנרכשו על ידי זכאי משרד הבינוי והשיכון בחודשים האחרונים לפי שכונה/ישוב (אלפי דולרים).

9 א' שכר דירה - לדירות בנות 3 חדרים שנשכרו ע"י זכאי משרד הבינוי והשיכון (הנהנים ממענקים לשכ"ד) בחודשים האחרונים לפי שכונה/ישוב (דולרים).

.10 השוואה בין מחירים ממוצעים לדירות בנות 3 חדרים לפי מודעות בעיתון ולפי ביצועי זכאים במיון שכונה/ישוב (אלפי דולרים) - 1989.

.13 השוואה בין שכר דירה ממוצע לדירות בנות 3 חדרים לפי מודעות בעיתון ולפי ביצועי זכאים הממשים השתתפות בשכ"ד במיון שכונה /ישוב (דולרים) - 1989.

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

לוח 1

ירושלים

מחירים מבוקשים לדירות בחודש אוגוסט 1990 (אלפי דולרים)

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.001 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	מחיר ממוצע להדר
גונן	(10)68	(1)65	(23)92	(6)118	(23)147	(63)33.6
פת			(8)89	(2)104	(4)130	(14)30.4
מעגלי יבנה				(1)105		(1)30.0
נוה יעקב	(3)67		(23)79	(5)92	(52)100	(83)25.7
קרית יובל	(9)80	(8)85	(53)80	(8)123	(24)124	(102)30.1
גילה	(4)92	(1)100	(23)110	(5)126	(13)141	(46)37.0
רוממה	(1)80	(1)98	(8)109		(3)213	(13)40.7
בקעה	(1)86		(5)135	(1)150	(2)207	(9)46.0
ארמון הנציב	(2)85	(1)95	(8)114	(1)150	(8)165	(20)39.9
רמות	(3)80	(1)92	(38)115	(10)133	(2)125	(54)38.2
הר נוף			(2)119		(23)160	(25)40.1
גבעת מרדכי	(1)96		(7)139	(1)128	(1)175	(10)45.2
סן סמון			(6)133	(4)139	(1)190	(11)42.8
קרית משה	(1)160	(4)113	(1)175	(3)149	(9)170	(18)46.0
רמת שרת			(10)133	(4)143	(1)220	(15)44.1
גבעה צרפתית			(9)127		(3)160	(12)41.9
תלפיות		(1)74	(11)118	(4)155	(1)170	(17)40.0
קטמון הישנה		(1)128			(2)178	(3)46.7
מושבה גרמנית	(2)103	(1)120	(1)175	(3)160	(4)236	(11)52.9
בית וגן	(1)92	(3)115		(1)135		(5)44.4
רמת אשכול		(2)130	(12)138	(5)141	(7)160	(26)43.7
רסקו	(2)98	(1)115	(2)125	(3)156	(1)180	(9)45.0
בית הכרם			(4)148	(2)155	(1)300	(7)51.5
רחביה	(3)135	(1)125	(16)182	(5)170	(4)238	(29)58.7
רמת דניה			(2)163		(4)188	(6)49.4
מעלה אדומים	(9)72	(1)70	(20)98	(8)99	(10)97	(48)30.7
פסגת זאב	(2)79		(23)110	(1)113	(19)142	(45)36.3
ממוצע באלפי דולרים	(54)83	(28)101	(315)110	(83)131	(222)141	(702)36.8
ממוצע באלפי שקלים חדשים	167	201	220	263	282	74

לוח 2

תל-אביב-גוש דן

מחירים מבוקשים לדירות בחודש אוגוסט 1990 (אלפי דולרים)

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.001 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	מחיר ממוצע לחדר
תל - אביב						
יפו	(29)59	(20)82	(107)94	(28)115	(31)130	(215)31.6
מעוז אביב	(8)70	(5)79	(34)131	(2)85	(39)185	(88)42.9
רמת אביב	(4)126	(3)138	(33)165	(6)212	(36)234	(82)57.4
צפון	(56)125	(42)150	(100)176	(21)185	(33)230	(252)59.0
בבלי	(20)131	(17)152	(27)182	(16)209	(13)284	(93)62.9
ממוצע באלפי דולרים	(117)106	(87)130	(301)141	(73)163	(152)204	(730)49.3
ממוצע באלפי שקלים חדשים	212	261	282	326	407	99
גוש - דן						
בת ים	(44)71	(87)85	(136)96	(69)113	(54)139	(390)33.3
בני ברק	(28)88	(31)96	(78)101	(12)133	(38)148	(187)36.3
פתח תקוה	(11)74	(31)93	(175)106	(54)128	(95)145	(366)36.0
חולון	(24)74	(46)100	(174)106	(74)128	(114)154	(432)37.0
כפר סבא	(1)70	(1)120	(44)94	(11)122	(57)140	(114)33.6
רמת גן	(98)98	(72)114	(134)135	(39)156	(61)174	(404)45.9
גבעתיים	(22)105	(24)127	(44)142	(21)164	(22)193	(133)48.8
ראשון לציון	(6)75	(9)99	(154)103	(95)120	(144)134	(408)34.2
רחובות	(10)74	(6)92	(88)93	(30)118	(44)137	(178)32.7
ממוצע באלפי דולרים	(244)88	(307)99	1027)108	(405)127	(629)147	(2612)37.3
ממוצע באלפי שקלים חדשים	175	198	215	255	295	75
תל-אביב - גוש דן						
ממוצע באלפי דולרים	(361)93	(394)106	1328)115	(478)133	(781)158	(3342)40.0
ממוצע באלפי שקלים חדשים	187	212	230	266	317	80

לוח 5 ירושלים

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

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.001 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	שכ"ד ממוצע לחדר
גונן	(8)341	(2)390	(12)427	(3)433	(2)550	(27)149.2
פת			(1)430			(1)143.3
נוה יעקב			(7)404	(1)400	(4)488	(12)128.8
שמואל הנביא			(1)475			(1)158.3
קרית יובל	(9)367	(4)343	(24)453	(2)430	(6)550	(45)153.1
גילה	(1)420	(1)550	(25)448	(2)435	(8)541	(37)148.5
רוממה	(2)440	(1)380	(2)460	(1)475	(1)600	(7)169.2
בקעה			(7)485		(1)520	(8)157.7
ארמון הנציב			(9)497	(5)470	(5)650	(19)156.5
רמות	(2)375	(1)350	(15)467	(3)593	(9)594	(30)156.5
הר נוף	(1)150		(2)650		(9)408	(12)118.8
גבעת מרדכי			(7)459	(2)460		(9)148.1
קרית משה		(1)420	(9)506	(3)517	(1)650	(14)163.6
רמת שרת			(5)510		(2)700	(7)171.4
גבעה צרפתית					(1)550	(1)137.5
תלפיות			(3)443	(2)575	(4)675	(9)160.8
מושבה גרמנית	(1)600		(1)550	(1)540	(1)800	(4)209.4
בית וגן		(3)492	(13)420	(1)700	(5)560	(22)150.4
רמת אשכול	(2)375		(8)503	(1)550	(4)675	(15)169.9
רסקו	(6)400		(6)571	(1)650	(4)638	(17)186.2
בית הכרם	(1)420	(2)435	(10)540	(8)547	(4)688	(25)171.8
רחביה	(6)454	(5)490	(11)559	(2)550	(8)671	(32)189.0
רמת דניה			(1)620		(1)800	(2)178.4
מעלה אדומים	(2)350	(1)350	(4)425	(2)440	(4)505	(13)139.5
פסגת זאב	(1)350		(8)427	(1)500	(3)500	(13)140.9
ממוצע בדולרים	(42)385	(21)428	(191)473	(41)511	(87)580	(382)158.1
ממוצע בשקלים חדשים	771	857	947	1022	1161	317

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

מודעות בעיתון

שער הדולר היציג לאמצע החודש 2.001 שקל

מספר חדרים ישוב/שכונה	2	2.5	3	3.5	4	שכ"ד ממוצע לחדר
תל - אביב						
יפו	(10)349	(8)386	(33)455	(3)550	(8)553	(62)154.2
מעוז אביב	(7)396	(6)413	(28)528	(6)567	(8)600	(55)172.2
רמת אביב	(1)450	(10)519	(52)583	(12)628	(34)743	(109)191.5
צפון	(92)471	(52)540	(138)600	(23)672	(34)695	(339)209.0
בבלי	(20)466	(19)578	(49)625	(10)717	(8)777	(106)215.7
ממוצע בדולרים	(130)457	(95)524	(300)578	(54)652	(92)699	(671)199.1
ממוצע בשקלים חדשים	914	1049	1157	1305	1399	398
גוש - דן						
בת ים	(10)385	(10)436	(32)483	(4)563	(5)630	(61)168.0
בני ברק	(8)351	(3)297	(27)385	(6)420	(10)475	(54)132.1
פתח תקוה	(10)377	(8)400	(41)460	(4)500	(27)563	(90)153.6
חולון	(6)458	(8)435	(37)497	(6)567	(23)578	(80)164.9
כפר סבא			(7)436	(1)460	(18)493	(26)129.5
רמת גן	(38)408	(35)457	(61)519	(15)573	(21)632	(170)179.2
גבעתיים	(37)430	(8)436	(34)525	(7)640	(13)643	(99)188.6
ראשון לציון	(8)401	(3)417	(74)467	(22)499	(43)545	(150)150.9
רחובות	(4)405	(3)468	(63)443	(9)541	(14)571	(93)151.1
ממוצע בדולרים	(121)408	(78)437	(376)474	(74)535	(174)565	(823)162.3
ממוצע בשקלים חדשים	817	874	948	1070	1131	325
תל-אביב - גוש דן						
ממוצע בדולרים	(251)433	(173)485	(676)520	(128)584	(266)612	(1494)178
ממוצע בשקלים חדשים	867	970	1041	1169	1224	358

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

א. ירושלים

תקופת הסקר	2 חדרים (1)	3 חדרים	4 חדרים	מחיר ממוצע לחדר (2)
1986 - ממוצע שנתי	36.3	47.9	72.8	16.9
1987 - ממוצע שנתי	37.2	55.6	81.6	19.3
1988 - ממוצע שנתי	52.1	69.8	99.2	24.0
1989 ממוצע שנתי	58.8	77.5	111.8	27.1
1990 - ממוצע שנתי	77.5	101.9	139.9	34.9
1986 - 1-3	35.8	48.9	76.1	17.5
4-6	35.2	47.5	71.3	16.7
7-9	37.1	47.0	70.0	16.6
10-12	37.0	48.1	73.9	17.0
1987 - 1-3	33.0	52.0	81.0	18.5
4-6	35.5	54.6	79.6	18.7
7-9	38.4	56.5	82.3	19.5
10-12	42.0	63.3	83.6	20.5
1988 - 1-3	44.6	63.6	91.4	21.8
4-6	50.7	68.4	96.0	23.4
7-9	55.1	72.9	101.9	25.0
10-12	58.0	74.2	107.4	25.8
1989 - 1-3	58.1	73.0	109.9	26.1
4-6	57.4	76.9	108.3	26.7
7-9	59.8	77.9	112.8	27.3
10-12 (3)	66.2	90.5	128.6	31.4
1990 - 1-3	75.7	94.6	135.9	33.0
4-6	74.4	103.8	142.8	35.5
יוני	76.8	106.7	144.8	36.0
יולי	86.0	110.4	142.5	37.2
אוגוסט	83.4	109.7	140.7	36.8
% השינוי בחודש האחרון (בין 8/90 ל- 7/90)	-3.0%	-0.6%	-1.3%	-1.1%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 6-8/90 ל-3-5/90)	10.1%	7.8%	1.4%	5.5%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 6-8/90 ל-6-8/89)	40.1%	41.1%	28.0%	35.9%
% השינוי במשך 1990	24.0%	20.3%	11.0%	16.9%

(1) יחסית מעט מקרים.
(2) המחיר הממוצע לחדר מבוסס גם על דירות בנות 2½ ו- 3½ חדרים.
(3) כדי לקבל מחירים ממוצעים שהם המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מה-10/89 ב-1.103 לדירות בנות 2 ו-3 חדרים וב-1.106 לדירות בנות 4 חדרים ולמחיר הממוצע לחדר. בחישוב שיעורי השינוי- הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות.

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

ב. גוש דן

תקופת הסקר	2 חדרים (1)	3 חדרים	4 חדרים	מחיר ממוצע לחדר (2)
1986 - ממוצע שנתי	38.4	48.5	72.2	17.2
1987 - ממוצע שנתי	42.8	56.1	84.2	19.9
1988 - ממוצע שנתי	53.9	71.5	102.9	25.2
1989 - ממוצע שנתי	64.4	83.9	119.5	28.9
1990 - ממוצע שנתי	80.2	99.3	138.6	34.6
1986 - 1-3	39.3	48.6	69.6	17.0
4-6	37.2	49.1	70.2	17.2
7-9	38.9	47.5	75.0	17.1
10-12	38.0	48.6	74.0	17.6
1987 - 1-3	40.0	53.0	79.0	18.7
4-6	(3) 41.8	53.9	(3) 82.8	19.3
7-9	41.7	57.4	83.3	20.0
10-12	47.6	60.2	91.5	21.5
1988 - 1-3	49.9	63.7	94.0	23.1
4-6	51.1	66.5	100.9	24.1
7-9	56.0	74.1	107.1	25.9
10-12	58.8	81.5	109.6	27.7
1989 - 1-3	62.6	81.5	110.3	27.5
4-6	57.6	84.4	117.1	28.7
7-9	67.9	83.8	121.2	29.1
(4) 10-12	71.6	87.7	125.6	30.7
1990 1-3	74.3	93.4	131.7	32.6
4-6	81.5	100.2	140.4	34.9
יוני	85.3	103.4	142.0	35.9
יולי	86.4	106.0	145.0	36.8
אוגוסט	87.7	107.4	147.2	37.3
% השינוי בחודש האחרון (בין 8/90 ל-7/90)	1.5%	1.3%	1.5%	1.4%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 6-8/90 ל-3-5//90)	10.1%	8.4%	4.7%	7.9%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 6-8/90 ל-6-8/89)	32.5%	26.3%	21.5%	27.0%
% השינוי במשך 1990	20.8%	20.4%	15.2%	19.5%

(1) יחסית מעט מקרים.
(2) המחיר הממוצע לחדר מבוסס גם על דירות בנות 2½ ו- 3½ חדרים.
(3) מבוסס על נתוני החודשים מאי - יוני 1987 בלבד.

(4) כדי לקבל מחירים ממוצעים שהם המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מ-10/89 ב-1.033 לדירת 2 חדרים, ב-1.022 לדירת 3 חדרים, ב-0.97 לדירת 4 חדרים וב-1.015 למחיר הממוצע לחדר. בחישוב השינוי - הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות.

מחיר מבוקש ממוצע לגדלי דירה שונים בשנים 1986/90 לפי רבעונים-המשך 11

(אלפי דולרים)

ג. תל-אביב

תקופת הסקר	2 חדרים (1)	3 חדרים	4 חדרים	מחיר ממוצע לחדר (2)
1986 - ממוצע שנתי	55.3	74.1	106.0	25.6
1987 - ממוצע שנתי	65.2	87.3	126.0	30.7
1988 - ממוצע שנתי	80.6	108.9	159.7	38.3
1989 - ממוצע שנתי	93.2	125.1	173.3	42.8
1990 - ממוצע שנתי	115.8	137.3	196.2	48.4
1986 - 1 - 3	55.3	67.6	96.8	24.4
4 - 6	53.9	74.6	111.8	26.5
7 - 9	55.7	76.8	104.9	25.9
10 - 12	56.1	77.2	110.5	26.3
1987 - 1 - 3	60.0	77.0	114.0	27.6
4 - 6	61.2	83.3	117.5	29.2
7 - 9	68.0	89.0	127.0	31.4
10 - 12	71.7	100.0	145.3	34.7
1988 - 1 - 3	78.2	100.3	153.2	35.9
4 - 6	73.4	102.7	155.3	37.5
7 - 9	85.3	115.8	162.5	39.5
10 - 12	85.5	116.9	167.3	40.6
1989 - 1 - 3	86.3	118.7	157.6	39.9
4 - 6	92.1	124.4	176.7	43.1
7 - 9	87.4	125.5	169.9	42.7
10 - 12 (3)	99.6	136.8	202.0	47.5
1990 - 1 - 3	117.3	133.6	191.6	46.7
- 4 - 6	118.0	139.4	195.0	49.2
יוני	110.8	140.8	201.4	49.5
יולי	114.4	138.0	205.7	50.0
אוגוסט	105.8	140.9	203.7	49.3
% השינוי בחודש האחרון (בין 8/90 ל-7/90)	-7.5%	2.1%	-0.9%	-1.4%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 6-8/90 ל3-5/90)	-5.2%	2.3%	7.6%	3.5%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 6-8/90 ל-6-8/89)	25.8%	10.3%	21.7%	16.2%
% השינוי במשך 1990	10.7%	2.3%	0.8%	4.4%

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

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

(דולרים)

א. ירושלים

תקופת הסקר	2 חדרים	3 חדרים	4 חדרים	שכ"ד ממוצע לחדר
1986 - ממוצע שנתי	165	210	278	70.5
1987 - ממוצע שנתי	196	269	339	90.0
1988 - ממוצע שנתי	290	365	456	121.4
1989 - ממוצע שנתי	321	378	486	128.7
1990 - ממוצע שנתי	358	442	553	149.8
1986 - 1 -3	152	187	264	66.1
4- 6	162	193	260	66.0
7- 9	169	223	297	76.3
10- 12	175	236	290	79.4
1987 - 1 -3	148	219	299	76.5
4- 6	149	254	291	80.7
7- 9	236	289	359	96.1
10- 12	250	312	405	106.2
1988 - 1 -3	269	325	417	110.7
4- 6	273	367	468	120.5
7- 9	298	376	465	124.6
10- 12	318	393	475	129.9
1989 - 1 -3	302	371	467	124.7
4- 6	334	380	487	130.9
7- 9	316	385	486	130.6
10-12 (1)	357	397	502	134.8
1990 - 1 - 3	337	412	534	141.6
- 4 - 6	365	456	554	153.3
יוני	372	475	590	159.0
יולי	373	463	579	155.5
אוגוסט	385	473	580	158.1
% השינוי בחודש האחרון (בין 8/90 ל-7/90)	3.2%	2.2%	0.2%	1.7%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 6-8/90 ל-3-5/90)	6.2%	6.3%	7.4%	5.4%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 6-8/90 ל-6-8/89)	17.1%	21.8%	20.0%	20.0%
% השינוי במשך 1990	5.6%	18.4%	16.1%	19.7%

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

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

ב. גוש דן

תקופת הסקר	2 חדרים	3 חדרים	4 חדרים	שכ"ד ממוצע לחדר
1986 - ממוצע שנתי	169	187	238	67.7
1987 - ממוצע שנתי	238	313	362	101.2
1988 - ממוצע שנתי	292	367	438	121.8
1989 - ממוצע שנתי	314	381	439	126.6
1990 - ממוצע שנתי	365	433	517	148.4
1986 - 1-3	158	159	205	59.2
4-6	170	178	223	64.4
7-9	187	205	234	73.6
10-12	161	206	289	74.0
1987 - 1-3	211	290	278	91.6
4-6	223	288	349	90.2
7-9	250	323	418	108.0
10-12	267	349	404	114.9
1988 - 1-3	270	329	406	111.4
4-6	281	358	423	115.9
7-9	312	383	460	128.8
10-12	305	397	462	130.9
1989 - 1-3	316	371	427	123.4
4-6	319	381	457	128.4
7-9	315	396	448	130.8
10-12 (1)	322	369	451	127.4
1990 - 1-3	332	400	473	136.2
4-6	374	441	530	151.7
יוני	393	454	541	156.4
יולי	397	471	564	161.0
אוגוסט	408	474	565	162.3
% השינוי בחודש האחרון (בין 8/90 ל-7/90)	2.8%	0.6%	0.2%	0.8%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 6-8/90 ל-3-5/90)	11.8%	9.4%	8.4%	8.9%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 6-8/90 ל-6-8/89)	27.9%	15.3%	19.5%	21.3%
% השינוי במשך 1990	23.9%	26.3%	23.5%	25.5%

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

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

א. תל-אביב

תקופת הסקר	2 חדרים	3 חדרים	4 חדרים	שכ"ד ממוצע לחדר
1986 - ממוצע שנתי	229	309	410	104.0
1987 - ממוצע שנתי	340	416	523	144.6
1988 - ממוצע שנתי	421	494	644	172.4
1989 - ממוצע שנתי	396	518	653	176.9
1990 - ממוצע שנתי	442	548	676	191.6
1986 - 1-3	227	290	402	101.7
4-6	236	283	396	100.6
7-9	218	308	426	102.9
10-12	234	353	414	110.7
1987 - 1-3	269	368	438	125.8
4-6	355	392	-- (1)	145.5
7-9	365	434	557	148.5
10-12	369	470	574	158.8
1988 - 1-3	401	457	640	165.1
4-6	391	491	617	167.6
7-9	445	514	652	176.4
10-12	447	514	666	180.7
1989 - 1-3	407	532	672	181.6
4-6	392	538	661	180.4
7-9	397	501	637	171.8
10-12 (2)	435	539	671	189.7
1990 - 1-3	433	527	664	187.2
4-6	441	551	679	192.2
יוני	446	560	687	195.5
יולי	452	574	679	192.2
אוגוסט	457	578	699	199.1
% השינוי בחודש האחרון (בין 8/90 ל-7/90)	1.1%	0.7%	2.9%	1.7%
% השינוי בין שני הרבעונים האחרונים (בין 6-8/90 ל-6-8/89)	3.4%	5.4%	2.8%	3.7%
% השינוי בשנה האחרונה (בין 6-8/90 ל-6-8/89)	14.7%	12.8%	4.6%	12.5%
% השינוי במשך 1990	3.9%	5.9%	2.5%	3.7%

(1) לחודשים אפריל - יוני 1987 אין נתונים.
(2) כדי לקבל שכ"ד ממוצע שהוא המשך הסדרה הקודמת, יש לחלק כל נתון החל מה-10/89 ב-1.119 לדירת 2 חדרים, ב-1.079 לדירת 3 חדרים, ב-1.046 לדירת 4 חדרים וב-1.091 בשכ"ד ממוצע לחדר. בחישוב שיעורי השינוי - הובאו בחשבון ההבדלים בגין השיטות השונות לאיסוף חומר.

לוח 4

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

שם ישוב/שכונה	1984 ממוצע	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990	יולי 1990	אוגוסט 1990
תל - אביב														
יפו	(32)40	(45)38	(36)38	(59)41	(65)50	(39)73	(629)93	(74)99	(80)92	(74)86	(74)100	(82)91	(102)92	(107)94
מעוז אביב		(13)59	(49)64	(47)81	(8)80	(141)95	(220)125	(28)121	(25)117	(25)125	(30)130	(27)130	(34)128	(34)131
רמת אביב	(200)74	(231)70	(340)72	(228)88	(299)109	(264)129	(219)160	(19)155	(23)157	(24)157	(30)160	(34)159	(38)165	(33)165
צפון	(280)82	(264)77	(583)79	(646)92	(859)118	(726)137	(626)168	(66)163	(66)166	(69)168	(88)166	(97)167	(90)172	(100)176
בבלי	(49)84	(45)82	(33)83	(74)94	(41)131	(137)142	(200)176	(24)168	(27)171	(20)178	(30)183	(31)180	(25)177	(27)182
ממוצע באלפי דולרים	77	71	75	88	112	129	138	135	133	134	144	141	138	141
סה"כ מקרים	(561)	(598)	(1041)	(1054)	(1272)	(1307)	(1894)	(211)	(221)	(212)	(252)	(271)	(289)	(301)
גוש - דן														
בת ים	(314)45	(460)44	(294)42	(263)48	(236)63	(540)76	(982)88	(152)82	(118)81	(139)87	(125)90	(117)94	(119)95	(136)96
בני ברק	(58)46	(68)53	(55)48	(107)54	(63)59	(196)81	(481)94	(50)86	(54)89	(55)89	(65)94	(72)98	(69)99	(78)101
פתח תקוה	(321)45	(407)47	(260)45	(347)50	(330)68	(628)82	(1042)98	(112)89	(89)94	(108)95	(133)97	(168)100	(186)105	(175)106
חולון	(387)51	(467)49	(371)46	(383)51	(402)68	(598)84	(1054)10	(96)91	(151)96	(121)98	(144)98	(165)101	(152)105	(174)106
כפר סבא	(118)44	(53)43	(28)50	(117)53	(55)64	(171)80	(248)93	(16)82	(22)93	(15)104	(40)94	(47)96	(44)93	(44)94
רמת גן	(239)66	(339)62	(210)59	(297)69	(276)84	(521)105	(717)127	(79)114	(76)119	(69)122	(89)130	(105)134	(113)135	(134)135
גבעתיים	(155)68	(227)65	(121)64	(190)78	(127)97	(297)114	(288)132	(37)125	(36)124	(38)129	(32)135	(35)137	(39)138	(44)142
ראשון לציון	(131)46	(130)44	(129)45	(180)50	(261)67	(432)79	(893)98	(83)92	(83)93	(94)95	(126)98	(158)101	(149)101	(154)103
רחובות		(9)45	(26)48	(49)55	(43)77	(294)76	(544)89	(70)87	(67)83	(55)84	(84)87	(83)90	(70)89	(88)93
ממוצע באלפי דולרים	51	51	48	56	71	86	100	92	95	97	100	103	106	108
סה"כ מקרים	(1723)	(2160)	(1494)	(1933)	(1793)	(3677)	(6249)	(695)	(696)	(694)	(838)	(950)	(941)	(1027)
ת"א-גוש דן														
ממוצע באלפי דולרים	58	55	59	67	88	98	109	102	104	106	110	112	113	115
סה"כ מקרים	(2284)	(2758)	(2535)	(2987)	(3065)	(4984)	(8143)	(906)	(917)	(906)	(1090)	(1221)	(1230)	(1328)

לוח 3*

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

שם ישוב/שכונה	1984 ממוצע	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990	יולי 1990	אוגוסט 1990
גונן	(8)27	(83)34	(176)34	(143)35	(135)51	(260)63	(139)85	(11)86	(23)83	(12)80	(11)87	(11)85	(22)91	(23)92
פת	(24)34	(60)36	(83)37	(59)38	(43)51	(76)67	(49)81	(4)77	(7)77	(3)79	(2)78	(1)85	(7)89	(8)89
מעגלי יבנה			(4)43	(5)51	(17)68	(54)72	(3)74		(1)80					
נוה יעקב	(102)33	(141)33	(260)32	(209)35	(349)45	(306)58	(207)75	(27)70	(30)73	(20)74	(25)77	(29)80	(18)80	(23)79
שמואל הנביא	(4)37	(13)41	(15)40	(33)38	(19)64	(64)97	(25)92	(1)69	(7)87	(4)91	(1)120			
קרית יובל	(116)39	(273)36	(577)35	(510)36	(654)48	(649)57	(267)79	(20)75	(32)85	(24)76	(21)79	(33)81	(50)80	(53)80
גילה	(195)43	(361)44	(447)44	(491)51	(685)68	(633)77	(191)100	(17)94	(20)97	(17)100	(26)99	(36)102	(18)112	(23)110
רוממה		(23)48	(47)50	(44)61	(52)67	(73)96	(37)110	(3)117	(4)120	(3)104	(1)115	(4)99	(8)109	(8)109
בקעה	(66)52	(141)51	(176)47	(139)60	(311)74	(242)87	(68)109	(12)98	(11)102	(8)100	(9)107	(8)132	(4)141	(5)135
ארמון הנציב	(120)45	(2)50	(286)47	(269)55	(326)71	(328)79	(84)104	(18)97	(6)96	(8)104	(9)120	(11)112	(6)111	(8)114
רמות	(178)49	(297)50	(321)50	(398)61	(506)74	(427)86	(188)113	(8)108	(22)113	(14)113	(20)118	(27)116	(36)115	(38)115
הר נוף		(5)58	(1)60	(11)74	(58)89	(25)107	(10)120		(2)123	(1)110			(3)124	(2)119
גבעת מרדכי	(91)53	(106)53	(117)54	(88)59	(85)77	(78)100	(31)123	(3)103	(4)109	(3)105	(2)115	(4)119	(7)139	(7)139
[illegible]		(33)49	(58)48	(46)50	(36)77	(37)92	(26)119	(2)130	(1)92	(3)117	(1)100	(1)100	(6)133	(6)133
קר[illegible]מה		(54)65	(58)62	(83)72	(119)84	(122)106	(14)127		(1)110	(1)100	(2)143	(2)139	(1)175	(1)175
רמת שרת	(51)61	(99)58	(76)61	(44)72	(20)85	(48)110	(54)132	(4)134	(5)133	(7)130	(8)132	(9)132	(9)132	(10)133
גבעה צרפתית	(68)60	(120)57	(156)57	(63)66	(109)79	(75)94	(57)123	(5)112	(4)123	(3)133	(9)126	(11)125	(8)128	(9)127
תלפיות	(95)57	(66)57	(124)50	(117)55	(187)71	(226)87	(103)102	(15)101	(8)88	(16)105	(13)100	(14)106	(9)113	(11)118
קטמון הישנה		(107)63	(110)64	(128)74	(149)84	(114)105	(20)115	(5)109	(5)112	(4)120				
מושבה גרמנית		(39)70	(39)62	(53)85	(96)99	(30)99	(7)151			(1)150	(1)150	(1)150	(1)175	(1)175
בית וגן	(29)61	(79)60	(60)64	(86)74	(167)89	(112)93	(30)115	(4)120	(4)124	(7)118	(4)111	(6)120		
רמת אשכול	(96)62	(130)61	(135)59	(99)69	(152)87	(98)103	(64)127	(4)108	(10)126	(5)119	(7)123	(8)122	(11)139	(12)138
רסקו	(21)59	(79)61	(102)64	(116)74	(112)85	(51)105	(24)127	(3)118	(3)138	(3)133	(1)115	(3)123	(2)125	(2)125
בית הכרם	(83)65	(110)66	(130)69	(80)76	(204)89	(121)104	(62)136	(8)135	(10)142	(10)132	(7)132	(9)127	(4)148	(4)148
רחביה	(142)79	(90)80	(88)81	(110)101	(106)104	(115)136	(77)168	(6)156	(6)155	(6)146	(9)162	(12)172	(14)182	(16)182
רמת דניה		(2)85	(6)69	(2)85	(3)84	(1)107	(7)168				(1)180	(2)173	(2)163	(2)163
מעלה אדומים		(41)39	(112)37	(115)44	(120)54	(195)68	(137)81	(24)75	(15)91	(13)77	(13)80	(17)85	(6)87	(20)98
מסגת זאב			(56)48	(130)59	(270)72	(146)81	(104)108	(7)94	(11)101	(6)98	(10)111	(13)114	(20)111	(23)110
גבעת זאב			(12)43	(21)58	(9)59	(49)75	(10)85	(2)80	(1)83	(1)83	(2)90	(3)88		
ממוצע באלפי דולרים	53	51	48	55	70	80	102	94	98	100	105	107	110	110
מס' מקרים	(1489)	(2554)	(3832)	(3692)	(5099)	(4755)	(2095)	(213)	(253)	(203)	(215)	(275)	(272)	(315)

לוח 7

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

שם ישוב/שכונה	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	ינואר 1990	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990	יולי 1990	אוגוסט 1990
גונן	(14)154	(12)157	(12)239	(67)304	(71)332	(49)403	(7)339	(3)283	(4)433	(4)363	(4)470	(4)425	(11)420	(12)427
פת	(9)157	(31)43	(9)228	(10)303	(23)354	(3)393			(1)375	(1)375				(1)430
מגדלי יבנה		(3)193	(1)250	(4)350	(19)366	(4)378	(3)380	(1)370						
נוה יעקב	(29)134	(27)139	(36)221	(117)293	(109)306	(46)371	(11)358	(7)347	(2)325	(6)351	(4)381	(3)400	(6)400	(7)404
שמואל הנביא				(13)287	(14)356	(8)419	(1)350		(2)350	(1)350	(1)500	(1)500	(1)475	(1)475
קרית יובל	(59)155	(50)164	(31)223	(172)308	(255)322	(135)387	(26)349	(16)335	(16)369	(10)356	(12)379	(12)388	(19)432	(24)453
גילה	(116)158	(61)155	(60)295	(220)364	(320)353	(100)424	(15)374	(7)383	(8)399	(8)403	(6)447	(12)450	(19)442	(25)448
רוממה		(3)155	(3)353	(11)360	(26)383	(22)441	(4)481	(4)373	(4)533	(4)385	(2)425	(1)450	(1)400	(2)460
בקעה	(19)205	(11)231	(14)322	(61)386	(64)397	(29)468	(1)450		(2)575	(4)425	(4)438	(5)468	(6)466	(7)485
ארמון הנציב	(31)174	(21)173	(27)298	(107)374	(125)373	(51)437	(10)382	(3)365	(7)418	(5)425	(6)448	(6)443	(5)500	(9)497
רמות	(44)184	(30)173	(37)286	(173)354	(183)366	(103)423	(17)402	(16)403	(10)393	(15)421	(10)435	(11)430	(9)444	(15)467
הר נוף			(14)295	(22)352	(14)369	(18)474	(2)415	(1)350	(6)408	(1)350	(1)480	(3)493	(2)650	(2)650
גבעת מרדכי	(27)190	(13)209	(19)328	(26)378	(76)398	(35)442	(6)399	(1)375	(3)460	(3)475	(4)434	(4)448	(6)452	(7)459
ס[redacted]ן	(7)252	(6)195	(7)315	(24)365	(6)397	(2)475	(1)500	(1)450						
קרית משה	(6)237	(15)238	(24)311	(68)393	(45)441	(31)492	(1)400		(1)470	(1)470	(5)482	(6)497	(8)494	(9)506
רמת שרת	(16)206	(11)203	(20)305	(35)412	(95)417	(30)435	(2)400	(1)420	(4)451	(2)413	(5)364	(7)405	(4)500	(5)510
גבעה צרפתית	(46)225	(28)229	(8)326	(54)398	(62)439	(9)472	(3)467		(3)450			(3)500		
תלפיות	(14)211	(7)199	(3)300	(45)358	(67)410	(35)431	(6)425	(1)350	(3)417	(6)428	(6)418	(8)446	(2)475	(3)443
קטמון הישנה	(34)244	(24)265	(28)342	(60)452	(94)458	(10)481	(3)497	(2)465	(1)600	(4)448				
מושבה גרמנית	(7)239	(11)256	(7)413	(19)417	(52)476	(21)557	(4)563	(3)533	(2)475	(3)517	(2)575	(5)620	(1)550	(1)550
בית וגן	(14)219	(24)264	(20)304	(51)432	(65)433	(50)433	(8)418	(3)467	(6)470	(6)447	(3)487	(2)525	(9)382	(13)420
רמת אשכול	(43)236	(31)242	(18)294	(71)424	(63)446	(35)488	(6)435	(1)550	(2)475	(2)525	(4)481	(7)493	(5)505	(8)503
רסקו	(18)231	(20)231	(19)312	(54)442	(46)420	(32)514	(6)488	(5)460	(3)467	(3)460	(2)465	(2)625	(5)565	(6)571
בית הכרם	(34)247	(19)257	(44)361	(103)472	(83)464	(65)505	(12)426	(2)425	(4)563	(8)497	(11)520	(12)512	(6)558	(10)540
רחביה	(33)312	(37)305	(27)367	(62)516	(129)532	(75)579	(7)557	(6)570	(4)638	(14)550	(16)577	(12)619	(5)610	(11)559
רמת דניה		(1)250		(12)500	(24)502	(5)616					(1)620	(2)610	(1)620	(1)620
מעלה אדומים	(6)117	(9)132	(10)181	(54)293	(80)294	(21)367	(2)300	(1)230	(1)350	(6)318	(1)400	(3)407	(3)433	(4)425
פסגת זאב	(12)127	(53)134	(27)276	(102)320	(122)356	(43)403	(10)369	(4)373	(2)415	(2)385	(3)400	(6)421	(8)427	(8)427
גבעת זאב	(15)114	(12)117		(19)294	(16)334	(7)383	(1)470	(1)320	(2)365	(1)320	(1)420	(1)420		

ממוצע באלפי ד[redacted]ם	195	190	298	371	387	445	404	397	435	429	463	475	463	473
סה"כ מקרים	(653)	(570)	(525)	(1838)	(2348)	(1074)	(175)	(90)	(103)	(120)	(115)	(138)	(142)	(191)

לוח 8

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

שם ישוב/שכונה	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	ינואר 1990	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990	יולי 1990	אוגוסט 1990
תל - אביב														
יפו	(1)140	(3)147	(8)265	(14)310	(24)398	(141)420	(12)379	(20)383	(18)391	(10)421	(6)429	(17)447	(23)423	(33)455
מעוז אביב	(6)220	(3)307	(1)340	(7)423	(108)434	(148)487	(23)427	(22)469	(20)478	(11)484	(7)503	(14)489	(23)515	(28)528
רמת אביב	(47)274	(75)290	(87)408	(213)485	(270)525	(304)555	(37)528	(45)540	(41)546	(30)530	(24)572	(31)573	(44)565	(52)583
צפון	(59)293	(103)313	(266)424	(603)512	(719)551	(840)568	(111)546	(105)538	(97)546	(77)553	(77)560	(106)576	(129)602	(138)600
בבלי	(4)315	(7)259	(25)474	(47)516	(191)572	(316)584	(51)561	(44)557	(39)581	(27)580	(28)563	(36)582	(42)613	(49)625
ממוצע באלפי דולרים	281	299	420	502	536	550	526	522	533	540	553	560	574	578
סה"כ מקרים	(117)	(191)	(387)	(884)	(1312)	(1749)	(234)	(236)	(215)	(155)	(144)	(204)	(261)	(300)
גוש - דן														
בת ים	(51)148	(26)142	(35)336	(95)359	(251)355	(144)412	(38)360	(16)375	(11)365	(14)401	(6)417	(11)448	(16)449	(32)483
בני ברק	(6)165	(2)135	(9)311	(10)336	(47)365	(96)392	(9)372	(6)370	(6)342	(3)310	(6)397	(19)401	(20)434	(27)385
פתח תקוה	(51)147	(41)160	(37)321	(104)325	(271)340	(227)403	(32)355	(37)364	(24)375	(20)375	(17)396	(19)421	(37)449	(41)460
חולון	(49)153	(41)176	(48)333	(118)347	(355)372	(257)425	(43)389	(55)386	(33)403	(19)423	(22)418	(21)463	(27)467	(37)497
כפר סבא	(7)158	(17)148	(16)270	(47)306	(87)335	(69)377	(14)358	(7)373	(8)341	(5)382	(9)402	(9)370	(10)376	(7)436
רמת גן	(42)214	(28)220	(49)345	(149)425	(280)428	(355)485	(35)438	(43)442	(50)453	(42)481	(28)501	(40)502	(56)519	(61)519
גבעתיים	(17)225	(18)241	(31)348	(82)429	(177)451	(181)494	(25)472	(24)471	(21)468	(16)462	(19)480	(22)525	(20)533	(34)525
ראשון לציון	(23)144	(14)138	(27)281	(57)315	(373)343	(247)430	(38)368	(22)394	(24)393	(11)414	(15)388	(25)452	(38)472	(74)467
רחובות	(2)145	(3)233	(4)318	(11)325	(165)328	(202)424	(16)359	(10)382	(14)379	(9)414	(18)433	(26)410	(46)451	(63)443
ממוצע באלפי דולרים	166	176	325	366	369	437	388	401	410	431	437	454	471	474
סה"כ מקרים	(248)	(190)	(256)	(673)	(2006)	(1778)	(250)	(220)	(191)	(139)	(140)	(192)	(270)	(376)
ת"א-גוש דן														
ממוצע באלפי דולרים	203	238	382	443	435	493	455	464	475	488	496	509	522	520
סה"כ מקרים	(365)	(381)	(643)	(1557)	(3318)	(3527)	(484)	(456)	(406)	(294)	(284)	(396)	(531)	(676)

לוח 9

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

שם יישוב/שכונה	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	ינואר 1990	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990	יולי 1990	אוגוסט 1990
בני ברק	(180)44	(267)42	(297)47	(240)59	(215)68	(63)79	(15)62	(17)88	(5)68	(7)75	(8)84	(8)87	(2)91	(1)76
בת ים	(278)39	(518)38	(605)41	(486)51	(412)59	(151)71	(34)67	(32)77	(18)66	(21)65	(20)72	(18)74	(6)76	(2)67
גבעתיים	(63)62	(65)59	(102)63	(74)81	(51)93	(17)110	(7)105	(3)105	(2)129	(1)67	(1)132	(2)126	(1)114	
חולון	(325)41	(522)41	(637)46	(497)56	(423)67	(165)76	(41)75	(29)71	(34)74	(16)75	(21)81	(19)82	(5)86	
ירושלים	(1428)45	(1820)47	(1671)51	(1606)59	(1308)69	(547)82	(133)79	(98)83	(84)83	(56)78	(85)86	(48)90	(30)71	(13)111
כפר סבא	(135)40	(202)43	(191)46	(176)53	(168)64	(67)74	(16)67	(6)60	(13)74	(7)79	(13)90	(5)73	(6)65	(1)65
פתח תקוה	(324)40	(499)40	(552)44	(599)51	(441)62	(182)72	(37)74	(31)70	(28)69	(21)69	(30)75	(21)72	(10)67	(4)71
קרית אונו	(63)42	(110)41	(100)48	(94)58	(78)71	(25)79	(3)88	(6)78	(6)85	(3)68	(5)76	(1)86		(1)62
ראשון לציון	(395)42	(651)41	(644)46	(537)55	(536)64	(210)76	(34)67	(42)73	(32)78	(29)78	(28)75	(34)80	(8)89	(3)97
רחובות	(182)41	(313)36	(329)41	(310)48	(310)59	(106)68	(29)64	(16)70	(13)72	(15)67	(17)69	(12)67	(4)91	
רמת גן	(106)51	(194)52	(222)57	(162)68	(179)81	(44)98	(15)96	(9)110	(5)99	(7)85	(3)103	(2)62	(1)110	(2)116
תל אביב -יפו	(514)42	(719)43	(767)46	(823)57	(543)67	(254)73	(52)65	(47)68	(31)72	(32)79	(41)88	(36)68	(14)76	(1)57
ממוצע באלפי דולרים	43	43	47	56	66	77	73	77	77	75	82	79	76	94
סה"כ מקרים	3,993	5,880	6,117	5,704	4,664	1,831	416	336	271	215	272	206	87	28

לוח 9א

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

עם ישוב/שכונה	1985 ממוצע	1986 ממוצע	1987 ממוצע	1988 ממוצע	1989 ממוצע	1990 ממוצע	פברואר 1990	מרץ 1990	אפריל 1990	מאי 1990	יוני 1990	יולי 1990	אוגוסט 1990
בני ברק	(47)129	(78)151	(107)173	(136)228	(192)259	(113)281	(18)300	(14)264	(19)280	(17)293	(9)293	(9)274	(7)317
בת ים	(118)112	(135)115	(226)168	(287)244	(373)261	(200)294	(21)268	(28)297	(18)291	(22)279	(24)295	(29)328	(13)339
גבעתיים	(10)105	(14)124	(33)198	(46)295	(53)337	(36)346	(9)360	(3)426	(5)357	(2)378	(2)233	(5)263	(5)464
חולון	(113)109	(130)105	(194)170	(255)232	(366)271	(222)280	(24)308	(37)275	(31)269	(26)252	(23)298	(30)287	(17)308
ירושלים	(254)199	(681)194	(1464)189	(1775)254	(1532)309	(785)329	(94)320	(99)331	(78)333	(92)339	(96)329	(89)324	(97)345
כפר סבא	(24)113	(45)132	(76)168	(86)241	(129)247	(79)279	(15)284	(13)300	(12)239	(9)258	(7)313	(8)299	(9)271
פתח תקוה	(42)103	(131)105	(203)163	(231)225	(292)262	(155)271	(19)265	(28)259	(18)254	(13)240	(14)244	(15)321	(22)318
קרית אונו	(9)106	(28)112	(32)163	(30)226	(46)277	(39)259	(4)313	(3)206	(8)176	(12)262	(5)320	(2)259	(1)409
ראשון לציון	(118)124	(206)138	(292)153	(317)215	(387)242	(232)282	(37)274	(23)266	(22)268	(25)318	(24)250	(25)313	(37)316
רחובות	(79)120	(162)126	(214)150	(268)202	(319)233	(239)268	(24)273	(24)237	(35)259	(35)256	(43)261	(25)298	(19)350
רמת גן	(28)136	(50)126	(97)210	(129)283	(180)286	(89)305	(10)314	(10)253	(13)305	(10)275	(11)294	(7)385	(13)331
תל אביב - יפו	(146)148	(289)169	(520)217	(549)282	(720)305	(469)320	(49)332	(63)329	(66)305	(67)295	(59)303	(54)334	(39)358
ממוצע בדולרים	142	155	183	248	282	303	304	299	291	296	297	321	337
סה"כ מקרים	988	1,949	3,458	4,109	4,589	2,658	323	345	325	330	317	298	279

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

אין מידע

ירושלים, ט"ו באב התש"ן
6 באוגוסט 1990

4453

משרד הבינוי והשיכון
- 9 -08- 1990
נתקבל

אל: מר יהודה מאירי
מנהל מחוז המרכז.

שלום רב,

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

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

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

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

4. יש להעיר שהנתונים לחודש יולי אינם מלאים.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

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

נכון למאריך - 02.08.90

משרד הבינוי והשיכון - המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

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

1. פירוט לפי יישובים ומחוזות.

מחוז ירושלים			מחוז הגליל			מחוז הנגב			מחוז חיפה			מחוז המרכז		
	התחלות			התחלות			התחלות			התחלות			התחלות	
יישוב/שכונה	שבוע	מצטבר	יישוב	שבוע	מצטבר	יישוב	שבוע	מצטבר	יישוב	שבוע	מצטבר	יישוב	שבוע	מצטבר
אפרתה		19	חצור הגליל		11	אילת		244	חדרה		44	אשדוד		228
אשקלון	136	522	כרמיאל	185	383	באר שבע	32	550	חיפה	54	94	בית דגן		8
ביתר		124	נצרת עילית	9	51	דימונה		23	יקנעם	4	48	בת ים		32
-- גילה		60	עפולה	20	209	נתיבות		52	קרית ביאלי		14	יהוד		50
-- פסגת זאב	22	51	קרית שמונה		8	ערד		14	קרית ים	54	253	כפר סבא		64
-- רמות		4				שדרות		6				לוד		175
סה"כ בירושלים	22	115										נהריה		248
קרית גת	7	119										קרית אונו		90
קרית מלאכי		72										ראש העין		47
												רחובות		44
												רמלה		48
												תל אביב יפו		56
מחוז ירושלים	165	971	מחוז הגליל	214	662	מחוז הנגב	32	889	מחוז חיפה	112	458	מחוז המרכז		1090

2. ריכוז מחוזי וארצי.

תקופה	סייה אוצי	ירושלים	הגליל	הנגב	חיפה	המרכז
דווח במקופה 1.4.90 - 28.07.90	3,547	806	448	857	346	1,090
נוספו בשבוע 29.07 - 02.08.90	523	165	214	32	112	0
סהיכ מצטבר 1.4.90 - 02.08.90	4,070	971	662	889	458	1,090

מקור - מחוזות המשרד באמצעות המרכז למידע ולניתוח כלכלי.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

לפעולה תיק מיקל

ירושלים, י"א באב התש"ן
2 באוגוסט 1990

4454

משרד הבינוי והשיכון
- 9 -08- 1990
נתקבל

אל: המנהל הכללי, מר עמיקם אורן

שלום רב,

הנדון: סקר דירות ריקות / ינואר-מרץ 1990

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

הנתונים מתיחסים לישובים עירוניים יהודיים.
הנתון האחרון שנאסף מתיחס לרבעון הראשון של 1990.

2. הסתיגויות

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

ב. הנתונים בכל רבעון מתבססים על כ-600-700 דירות פנויות בלבד.

ג. חלק מהדירות הפנויות בישובי פיתוח בצפון אינן נכללות בסקר מאחר ואין לגביהן רישום ארנונה. לפיכך אכלוס עולים בדירות אלה אינו מקטין את מלאי הדירות הריקות.

3. ממצאים

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

ירידה בולטת מאפינת את ירושלים.

יתכן והסיבה לכך קשורה לטיב החומר (הסתיגויות לעיל) אך יתכן וההפחתה הקלה במספר הדירות הריקות נעוצה גם בעובדות הבאות:

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

* חלק מהעולים מתגוררים אצל קרובים/מכרים

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

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

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

מתוכן נראה שכ-41,000 הינן פנויות וללא שימוש כלל (שכנים ציינו כי "הדירה פנויה ועומדת למכירה או להשכרה"; "גרים במקום אחר בארץ ואף אחד אינו משתמש בדירה" או "בעלי הדירה גרים באופן קבוע בחו"ל").

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

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

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

ג. חלוקת הדירות הפנויות לפי מחוזות היא כדלקמן:

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

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

העתק: חברי הנהלה
מנהלי מחוזות ✓ אל מר יהודה מאוגרו

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

תקופה	סה"כ (1) אלפים	הדירה פנויה ועומדת למכירה או להשכרה	גרים במקום אחר בארץ ואף אחד אינו משתמש בדירה	גרים במקום אחר בארץ ומשתמשים בדירה מידי פעם	בעלי הדירה גרים באופן קבוע בחוץ לארץ	הדירה בשיפוצים, הרייר הקודם עזב	הדיירים החדש טרם נכנס לגור	בעלי הדירה נפטרו	אחר	לא ידוע
ממוצע 1985	78.8	20.7	20.0	9.9	8.3	2.2	5.0	6.7	(0.3)	5.7
אחוזים	100.0	28.4	27.4	13.5	11.4	3.0	6.8	9.2	0.3	-
ממוצע 1986	74.7	18.5	17.4	10.5	8.0	2.5	5.1	7.6	-	5.0
אחוזים	100.0	26.5	25.0	15.1	11.5	3.6	7.3	10.9	-	-
ממוצע 1987	78.5	19.2	17.5	11.1	8.4	2.8	5.6	8.8	(0.3)	4.8
אחוזים	100.0	26.0	23.7	15.1	11.4	3.8	7.6	11.9	(0.4)	-
ממוצע 1988	79.5	18.8	18.5	11.8	7.1	3.4	8.3	7.8	-	3.8
אחוזים	100.0	24.8	24.5	15.6	9.4	4.4	11.0	10.3	-	-
ממוצע 1989	77.5	18.6	17.2	12.6	7.1	2.8	6.0	8.0	(0.3)	4.9
אחוזים	100.0	25.6	23.7	17.3	9.8	3.9	8.3	11.0	(0.4)	-
1/1989	74.1	16.2	17.8	11.8	7.0	2.6	4.8	8.4	(0.2)	5.2
אחוזים	100.0	23.6	25.9	17.2	10.1	3.7	6.9	12.2	(0.4)	-
2/1989	79.3	19.1	16.4	14.0	7.6	2.7	6.4	8.2	(0.2)	4.7
אחוזים	100.0	25.5	21.9	18.8	10.2	3.6	8.6	11.0	(0.3)	-
3/1989	78.4	18.6	17.3	12.5	6.6	3.7	6.4	7.4	(0.5)	5.3
אחוזים	100.0	25.4	23.7	17.2	9.1	5.1	8.8	10.1	(0.7)	-
4/1989	78.3	20.5	17.4	12.1	7.1	(2.2)	6.4	7.9	(0.2)	4.3
אחוזים	100.0	27.8	23.6	16.4	9.5	(3.0)	8.7	10.7	(0.3)	-
1/1990	77.1	17.7	16.9	12.0	6.5	2.7	6.4	9.2	(0.5)	5.2
אחוזים	100.0	24.6	23.6	16.6	9.0	3.8	8.8	12.8	(0.7)	-

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

תקופה	ס"ה (אלפים)	משך הזמן שהדירה ריקה				
		עד חודש אחר	מחודש עד חצי שנה	מחצי שנה עד שנה	יותר משנה	לא ידוע
ממוצע 1985	78.8	5.2	21.0	14.2	30.2	8.2
אחוזים	100.0	7.4	29.7	20.1	42.8	--
ממוצע 1986	74.7	5.4	19.5	14.4	28.4	7.1
אחוזים	100.0	7.9	28.9	21.2	42.0	--
ממוצע 1987	78.5	5.2	20.4	14.4	31.2	7.2
אחוזים	100.0	7.3	28.6	20.3	43.8	--
ממוצע 1988	79.5	6.4	22.5	12.4	32.3	6.0
אחוזים	100.0	8.7	30.6	16.9	43.9	--
ממוצע 1989	77.5	5.7	21.2	11.9	31.4	7.3
אחוזים	100.0	8.1	30.2	17.0	44.7	--
1/1989	74.1	4.3	19.5	12.7	31.6	6.0
אחוזים	100.0	6.3	28.7	18.6	46.4	--
2/1989	79.3	6.2	22.9	11.6	32.3	6.4
אחוזים	100.0	8.4	31.4	15.9	44.4	--
3/1989	78.4	6.8	22.0	10.3	30.8	8.5
אחוזים	100.0	9.7	31.5	14.8	44.0	--
4/1989	78.3	5.4	20.3	13.0	31.1	8.5
אחוזים	100.0	7.8	29.1	18.6	44.5	--
1/1990	77.1	6.6	19.2	10.6	35.2	5.5
אחוזים	100.0	9.2	26.8	14.8	49.2	--

דירות ריקות בישובים עירוניים יהודיים
לפי מחוז וישוב

תקופה	סה"כ (אלפים)	מחוז ירושלים	מזה: העיר ירושלים	מחוז הצפון	מחוז חיפה	מזה: העיר חיפה	מחוז המרכז	מחוז תל-אביב	מזה: העיר תל-אביב	מחוז הדרום
1985 - ממוצע	77.8	7.0	6.7	8.6	14.7	8.2	14.2	23.6	10.5	10.7
אחוזים	100.0	8.9	--	10.9	18.7	--	18.0	30.0	--	13.5
1986 - ממוצע	74.7	6.3	5.9	7.4	13.5	7.3	12.6	22.9	9.7	12.1
אחוזים	100.0	8.4	--	10.0	18.0	--	16.8	30.6	--	16.2
1987 - ממוצע	78.5	6.2	5.6	10.0	15.5	7.7	12.7	22.7	9.5	11.3
אחוזים	100.0	7.9	--	12.7	19.8	--	16.2	28.9	--	14.4
1988 - ממוצע	79.5	6.8	6.2	9.7	15.9	8.2	13.2	22.7	10.9	10.7
אחוזים	100.0	8.6	--	12.3	20.1	--	16.7	28.7	--	13.5
1989 - ממוצע	77.5	6.5	6.1	9.0	15.7	7.8	13.2	22.0	10.2	10.7
אחוזים	100.0	8.4	--	11.7	20.4	--	17.1	28.5	--	13.9
1/1989	74.1	6.0	5.5	10.0	16.0	8.4	12.3	20.9	10.1	8.7
אחוזים	100.0	8.1	--	13.5	21.6	--	16.6	28.2	--	11.7
2/1989	79.3	7.0	6.4	9.6	15.6	8.0	13.3	22.9	10.5	10.3
אחוזים	100.0	8.9	--	12.2	19.8	--	16.9	29.1	--	13.0
3/1989	78.4	6.5	6.3	8.0	15.1	7.4	13.8	22.4	10.5	12.1
אחוזים	100.0	8.3	--	10.2	19.3	--	17.6	28.6	--	15.5
4/1989	78.3	6.4	6.2	8.4	16.2	7.5	13.2	21.8	9.5	11.9
אחוזים	100.0	8.2	--	10.8	20.8	--	16.9	28.0	--	15.3
1/1990	77.1	4.7	4.4	10.6	16.1	9.5	12.3	21.9	10.1	11.0
אחוזים	100.0	6.1	--	13.8	21.0	--	16.1	28.6	--	14.4

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
15-07-1990

משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע וניתוח כלכלי

טז'	בתמוז	תש"ן
9	ביולי	1990

אל: שר הבינוי והשיכון
סגן שר הבינוי והשיכון
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מנהלי אגפים
מנהלי מחוזות – יפעה מאורין מנהל מחוז מרכז

שלום רב,

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

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

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

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

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

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

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

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

אי - עשיה בתחום זה פירושה:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בהכנת העבודה השתתפה דורית בצרי.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

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

ממצאים עיקריים ומסקנות

מאפיינים דמוגרפיים

1. למעלה מ - 30% ממשקי הבית בעליה זו הם של יחידים וזאת לעומת 17% - 23% בעליות קודמות, כאשר 50% ממשקי - בית אלו של יחידים הם קשישים. הנתון המקביל לאוכלוסיה היהודית הינו 16%.

יתכן ונתון זה מוטה מאחר ומושפע מצורת רישום גדלי המשפחה בשדה התעופה. בפועל, על פי נתוני סקר ראשוני שבוצע על עולי בריה"מ, שהגיעו בשנה האחרונה לארץ, מסתבר שב - 21% ממשקי הבית מתגוררים הורים מבוגרים יחד עם משפחות בניהם.

2. גודל המשפחה הממוצע שונה בנתוני מקורות שונים:

לפי נתוני משרד החוץ (שאלונים שמולאו לעולים עוד בבריה"מ) מגיע גודל המשפחה הממוצע ל - 2.8 נפשות. לפי נתוני משרד הקליטה ל- 2.4 נפשות. בעליות קודמות נע גודל המשפחה הממוצע בין 2.6 (לאלו שמעט זמן בארץ) לבין 3 נפשות (לותיקים יותר).

סביר להניח גודל משפחה ממוצע של 2.6 - 2.8 נפשות. ללא "יחידים" מגיע גודל המשפחה הממוצע ל - 3 נפשות.

3. בהתפלגות העולים (מעל לגיל 18) לפי גילאים נראה כי משקל העולים הצעירים בגילאי 18 - 24 הולך ויורד עם השנים (ונמוך במיוחד ביחס לאוכלוסיה היהודית בארץ). במקביל משקלה של קבוצת העולים בגילים 25 - 44 גבוה יותר (51% - 52% בעליה נוכחית לעומת 36% - 40% בעליות קודמות).

4. אחוז הקשישים, מבין בני 18+, דומה למאפין את מרבית העליות הקודמות ודומה לאוכלוסיה היהודית הותיקה. נתון זה הינו 15% - 18% בעליה הנוכחית (19.5% אם מובאות בחשבון גם הנשים בגילאי 60 - 64).

לפי נתוני משרד החוץ אחוז הקשישים מגיע ל - 24% מתוך בני 18+.

<u>תעסוקה ומשלח יד</u>

5. מתוך נתוני עליות קודמות (נתוני מפקד 1983) מסתבר כי בהשוואה לאוכלוסיה היהודית כולה, כבר לאחר 4 - 5 שנים בארץ, אחוז המועסקים בקרב העולים גבוה מזה של כלל האוכלוסיה, ובקרב העולים הותיקים - הפער הולך וגדל (66% בקרב עולים הנמצאים בארץ 9 - 13 שנים לעומת 59% בכלל האוכלוסיה היהודית ב - 1983).

במיוחד בולטת עובדה זו בקרב נשים.

שיעור המועסקים מהעולים הגברים (הותיקים) הינו 78% ובקרב הנשים 56%.

נכון הוא שבעבר מרבית העליות הגדולות של עולי בריה"מ הגיעו למשק שאופיין ע"י תעסוקה מלאה. כמו-כן, היקפי העליה באותן תקופות היו נמוכים בהרבה מאלה הצפויים כיום. עם זאת, בסקר שנערך על עולי בריה"מ שהגיעו לארץ בשנה האחרונה, ושוהים בארץ ששה חודשים או יותר, נמצא כי ב - 40% ממשקי הבית לפחות אחד מבני הזוג כבר עובד (וזאת למרות האחוז הגבוה יחסית של מובטלים במשק).

6. התפלגות משלחי היד של העולים בעליה זו מראה על ריכוז של כ-40% במקצועות מדעיים ואקדמאים - נתון שהינו גבוה לעומת עליות קודמות:20%-30%. הנתון המקביל לאוכלוסיה היהודית הינו כ- 9%. כמו-כן בולטת ירידה במספר העולים העובדים בתעשיה (כ - 15% בעליה זו לעומת 30% - 35% בעליות קודמות).

7. מתוך מחקר שבוצע על עולים מבריה"מ בסוף שנות ה - 70, בלי "יחידים" לאחר 4 שנות שהיה בארץ מסתבר כדלקמן:

(א) רק כעשרה אחוזים מכל העולים שעבדו בבריה"מ לפני עליתם - פרשו מהעבודה בארץ (75% מהם נשים), רובם מאופינים בגיל מבוגר (או צעיר מאוד) וברמת השכלה נמוכה יחסית.

(ב) 43% מהעובדים <u>החליפו</u> משלח יד. משלחי היד שנמצאו יציבים ביותר הם הרופאים, האחיות ופועלי הייצור. משלחי היד בהם רוב העובדים החליפו משלח-יד הם של עובדי מכירות, עובדי שירותים ומרצים וחוקרים במוסדות להשכלה גבוהה ולמחקר. בין המהנדסים, הטכנאים, המורים ועובדי התרבות והאמנות החליפו משלחי-יד כמחצית העובדים.

מנתוני הסקר שנערך על עולי בריה"מ בשנה האחרונה מסתבר ש 27% מהעולים ציינו שלא יהיו מוכנים לשנות מקצוע כלל (49% מהרופאים ו- 44% מהאמנים אינם מוכנים לשנות מקצועם). 31% נוספים מוכנים לשנות מקצוע באופן זמני ו - 36% מוכנים לשנות מקצוע באופן קבוע.

(ג) דפוסי החלפת משלח - היד נמצאו עקביים עם כמות ההכשרה הדרושה למקצוע נתון (רופאים), מחסור בעובדים (פועלים, אחיות), שכר יחסי בישראל גבוה או נמוך וכן רמת הכשרה נמוכה יותר בבריה"מ למקצוע נתון מן הדרישות בישראל (מהנדסים, טכנאים) והסתגלות קשה לתנאי הארץ במשלחי - יד מסוימים (מרצים וחוקרים, מורים, עובדי מכירה ושרותים, עובדי מינהל).

(ד) הניידות המקצועית היא באופן טיפוסי - כלפי מטה.

(ה) מהערים הגדולות בבריה"מ יצאה הקבוצה "החזקה" של העולים: יוצאי הערים הגדולות הם בעלי השכלה עדיפה ומקצועות גבוהים יותר במדרג השכר.

(ו) מבחינת הישוב בארץ אליו פנה (או במקרים רבים "הופנה" העולה) מסתבר כי הקבוצה החלשה של העולים הגיעה גם בארץ לפריפריה. בערים הקטנות בישראל מוצאים עולים בעלי השכלה נמוכה, יחסית ואשר רובם המכריע (75% בקרב הגברים)עובדים כפועלים. בערים אלו, בהן שוק העבודה מצומצם בעיקר במקצועות הצוארון הלבן, ישנם שיעורי תעסוקה, נמוכים יותר, ושיעורים נמוכים של שמירה על משלח - יד בקרב המקצועות הדורשים השכלה גבוהה. פיזור העולים על פני מקומות הישוב השונים משקף את שוק העבודה הספיציפי באותו מקומות.

(ז) עם זאת, העולים שהגיעו לערים הקטנות זכו בהן למעמד יחסי גבוה - לעומת האוכלוסיה המקומית, דבר שאיפשר להם לשמור בצורה טובה יותר על דרגתם ובמספר משלחי-יד אף להשתכר יותר מחבריהם שנקלטו בערים הגדולות, עד כדי כך שבניגוד לכל הצפיות השכר הממוצע של העולים בערים הקטנות בישראל נמצא נמוך רק בשיעור מזערי מזה שבערים הגדולות.

יש להסתייג ולומר שהמשפחות שנכללו במחקר הנ"ל היו מרוכזות באזור חיפה והקריות, אזור המרכז, באר שבע וירושלים ואין בתוכן יצוג לערי פיתוח שמחוץ לאזור חיפה (כמו ק. שמונה, ירוחם, קרית גת וכו').

מאפייני הכנסה

8. הכנסתם של העולים, בשנים הראשונות של קליטתם בארץ נמוכה במקצת ביחס להכנסתה הממוצעת, של האוכלוסיה היהודית כולה, אך ההכנסה הולכת וגדלה עם השנים ולאחר 13 - 9 שנים בארץ, הכנסתם הממוצעת של העולים גבוהה אף מההכנסה הממוצעת של כלל האוכלוסיה היהודית.

מבחינת ההכנסה לנפש (נטו) - מסתבר כי אצל העולים הותיקים גבוהה ההכנסה לנפש (סטנדרטית) ב - 6% - 10% מזו של כלל האוכלוסיה היהודית ב - 1983).

מאפיני דיור

9. מנתוני מפקד האוכלוסין ב-1983 נמצא כי 28% מעולי בריה"מ ששהו בארץ 3 - 1 שנים היו בעלי דירה. אחוז בעלי הדירה מקרב השוהים בארץ 4 - 5 שנים הגיע ל - 48%; בקרב השוהים 6 - 8 שנים 55% היו בעלי דירה ובקרב השוהים 9- 13 שנים בארץ היו 64% בעלי דירה (זאת לעומת האוכלוסיה היהודית כולה, שגרו בדירות בבעלותם). יש לזכור כי הקצאת דירות בשכירות היוותה פתרון דיור שכיח יותר בשנות ה - 70 וראשית שנות ה - 80.

אחוז העולים הצעירים בשכבת הגיל 18 - 29 הגרים בדירה בבעלותם כפול מאחוז העולים בגילאים 55 + שהם בעלי דירה.

האחוז הגבוה ביותר של בעלי דירה מאפין משפחות בנות 4 נפשות (ואח"כ 3 ו - 5 נפשות).

בקרב היחידים (חלק ניכר מהם קשישים) אחוז בעלי הדירות הוא הנמוך ביותר.

מן הראוי לציין שנתונים אלו שמאפיינים את העליות הקודמות אינם משקפים בהכרח את ההתנהגות הצפויה מצד העליה הנוכחית, מכמה טעמים:

א. היקף העליה הנוכחית (והצפויה) הינו מסדר גודל שונה לחלוטין מכל הידוע בעבר ביחס לעליה זו. לסדרי גודל צפויים שונים (100 אלף עולים בשנה לעומת 250 אלף או יותר) עשויות להיות השלכות שונות על פתרונות הדיור הנדרשים ועל ההתארגנות הנדרשת בענף הבניה ובמשק בכלל.

ב. המאפיינים הכלכליים במשק כיום (המשך המיתון בשלב זה) ומאפיני התעסוקה יחסית לעבר - עשויים להקטין את שיעור המועסקים מקרב העולים כיום ביחס לעבר ומכאן את הנכונות והיכולת לרכוש דירה בשנים הראשונות לשהותם בארץ (אם כי עפ"י הנתונים הראשוניים שצויינו לעיל - נראה שאחוז המועסקים מביניהם נוטה להיות גבוה).

ג. עודפי ביקוש בשוק הדירות לעומת היצע נמוך מהנדרש ותהליך עלית מחירים - עשויים אף הם לעכב את קצב רכישת הדירה ע"י עולים, בהשוואה לעבר.

10. בסקר ראשוני שנערך על עולי בריה"מ (שעלו בתקופה 8/89 - 4/90) מסתבר ש 1.8% נמצאו בעלי דירה. 13% מצפים לרכוש דירה תוך שנה (פחות מהביצוע בשנים האחרונות לפיו 17% - 20% רכשו תוך שנה) כ- 30% נוספים - בשנה השניה לשהותם בארץ: ו - 17% נוספים מצפים לעשות זאת בשנה השלישית לשהותם בארץ. כ - 18% ציינו כי אינם מתכוונים לרכוש דירה כלל.

11. כללית, העולים מבריה"מ (השוהים בארץ 9 -13 שנים בזמן מפקד 1983) התגוררו בדירות קטנות יותר בהשוואה לאוכלוסיה היהודית הותיקה (גודל המשפחה הממוצע באוכלוסיה היהודית גבוה יותר).

כ - 60% מהעולים (הותיקים) גרו ב - 1983 בדירות בנות 2.5 - 3 חדרים (בהשוואה ל - 46% בקרב כלל האוכלוסיה). 22% נוספים גרו בדירות בנות 3.5 - 4 חדרים ו - 2.6% בדירות בנות 4.5 חדרים או יותר.

נתונים אלו (של עולים יחסית לכלל האוכלוסיה) עשויים לעזור בקביעת ההתפלגות הרצויה של גדלי דירות בבניה החדשה שיש להניח שחלק ניכר ממנה תשמש למגורי עולים חדשים (למרות שבעבר רק כ - 10% מהעולים שמימשו הלואה רכשו דירות חדשות). נראה שהתפלגות זו שונה מהתפלגות גדלי הדירות בבניה החדשה בשנים האחרונות.

מחירי הדירות הגבוהים, השוררים כיום במרבית הישובים העירוניים, תורמים אף הם למגמת הירידה בגדלי הדירות שתבנינה.

<u>מאפיני תפרוסת גיאוגרפית</u>

12. ממעקב אחרי העולים של שנות ה - 70 וה - 80 נמצא כי במשך הזמן הלכה והתקרבה התפרסות העולים לפי מחוזות לזו של האוכלוסיה היהודית הותיקה - אם כי עדיין ישנם הבדלים בכיוון של העדפת מחוז הדרום ומחוז חיפה ע"י העולים לעומת כלל האוכלוסיה.

13. בשונה מהמצויין לעיל נראה כי ההתפרסות הגיאוגרפית של עולי בריה"מ שעלו ב - 1989/90, דומה ביותר להתפרסות כלל האוכלוסיה היהודית, עם העדפה מצד העולים של מחוז תל אביב וכן חיפה והצפון והעדפה פחותה של מחוז דרום.

נתונים לפי ישובים - מפורטים בלוח 12.

ה ע ר ו ת:

א. הנתונים שצויינו לעיל מתבססים בעיקר על סקרי מעקב שנערכו ע"י הלמ"ס. נעזרנו בעיקר בנתוני הסקר האחרון שנערך בתחום זה (על פי נתוני מפקד 1983), שהתיחס להיקף נרחב יותר של קבוצות עליה (החל מ 1 - 3 שנים בארץ ועד 9 - 13 שנים).

חלק ניכר מהנתונים ל - 1989 מתיחסים אף הם לנתוני הלמ"ס.

יתר המקורות הם נתוני משרד הקליטה; נתוני משרד החוץ, נתוני סוכנות ועוד.

ב. נעזרנו לעתים בנתוני עולים משנות עליה שונות כקנה-מידה להתנהגות הצפויה מצד אותה קבוצת עולים על-פני זמן. מובן שבמדה וקיים שוני במאפיני עולים בני עליות שונות, הרי שעשויה להיות לכך השפעה מסויימת על המסקנות.

ג. מקורות המידע השונים מתבססים לעתים על הגדרות שונות. בהתאם לצורך, כדי שניתן יהיה להשוות בין נתוני שנים שונות, נעשו התאמות ושינויים על - ידינו.

ד. חלק מהנתונים על העליה (כגון: תעסוקה, מקום הפניה ראשוני, גודל משפחה) ב - 1989/90 מתבססים על דיווחי העולים בשדה התעופה. יתכן ומעקב אחר העולים לאורך זמן יגלה ממצאים שונים.

ה. קיימים הבדלים קלים בחלוקת הישובים למחוזות, בין נתוני הלמ"ס (הגדרת משרד הפנים) לבין נתוני משרד הקליטה.

רשימת לוחות

1. נתוני עליה בשנים האחרונות.
2. התפלגות משקי בית של עולים מבריה"מ - לפי גודל משפחה.
3. התפלגות עולים מבריה"מ (בני 18 +) - לפי מצב משפחתי.
4. התפלגות עולים מבריה"מ " " " - לפי גילאים.
5. התפלגות עולים מבריה"מ " " " - לפי משלח יד.
6. התפלגות משקי בית של עולים מבריה"מ -לפי צורת הבעלות על דירה.
7. בחינת משך הזמן עד רכישת דירה - לפי מאפיינים שונים של עולים מבריה"מ.
8. תנאי דיור של משקי בית מבריה"מ בעליות קודמות לעומת האוכלוסיה היהודית.
9. שיעור השתתפות בכח העבודה של עולים מבריה"מ (בני 18 +).
10. מדד הכנסה חודשית ממוצעת למשק בית מתוך עולי בריה"מ בשנים 1970/83 בהשואה לכלל האוכלוסיה היהודית.
11. עולים מבריה"מ לפי מחוז מגורים.
12. התפלגות עולים בקליטה ישירה לפי ישוב ומחוז (1.4.89- 31.3.90)

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

לוח 1: נתוני עליה בשנים האחרונות

התקופה	סה"כ עולים	עולים מבריה"מ
1971	41,930	12,839
1972	55,888	31,652
1973	54,886	33,477
1974	31,979	16,816
1975	20,028	8,531
1976	19,754	7,279
1977	21,429	8,348
1978	26,394	12,192
1979	37,222	17,614
1980	20,428	7,570
1981	12,599	1,770
1982	13,723	782
1983	16,906	399
1984	19,981	367
1985	10,642	362
1986	9,505	202
1987	12,965	2,096
1988	13,034	2,283
1989	24,050	12,932
1990 1-6	57,743	49,989
1989 רביע 1	4,110	1,079
רביע 2	3,936	1,741
רביע 3	6,103	3,001
רביע 4	9,901	7,071
1990 ינואר	6,127	4,887
פברואר	6,699	5,744
מרץ	7,979	6,906
אפריל	12,237	11,028
מאי	12,244	10,409
יוני	12,457	11,015

לא לפרסום

לוח 2: התפלגות משקי בית של עולים מבריה"מ לפי גודל משפחה-נתונים השוואתיים בין עליות קודמות לעליה הנוכחית

שנות עליה גודל משפחה	עולי 1970/74	עולי 1975/77	עולי 1978/79	עולי 1980/83	עולי 1989	עלו מ-1/1/90 עד- 30/4/90	אוכלוסיה יהודית 1988
סה"כ משקי בית (מספרים מוחלטים)	26,780	7,605	9,790	3,910	5,388	12,032	1,034,200
יחידים (מתוכם קשישים)	15.4%	23.4%	17.1%	22.1%	34.7%	30.4% (50%)	16.4%
זוגות (מתוכם קשישים)	27.7%	26.2%	30.0%	30.6%	25.0%	25.4% (34%)	24.3%
משפחות סה"כ	56.9%	50.4%	52.9	47.3%	40.3%	44.1%	59.3%
3 נפשות	17.5%	17.6%	18.8%	22.8%	18.7%	23.5%	14.2%
4 נפשות	22.3%	19.5%	21.0%	17.8%	17.1%	18.1%	18.3%
5 נפשות	10.9%	7.2%	7.8%	4.7%	3.1%	1.8%	15.7%
6 נפשות	6.2%	6.1%	5.3%	2.0%	1.4%	0.7%	11.1%
גודל משפחה ממוצע							
עם יחידים	3.0	2.8	2.9	2.6	2.3	2.4	3.35
ללא יחידים	3.4	3.3	3.3	3.0	3.0	3.0	3.8

מקור : עולי בריה"מ 1983 - 1970 ונתוני 1989 - למ"ס.

עולי בריה"מ 1990 - המשרד לקליטת עליה.

מבחינת הרכב העולים לפי גודל משפחה ניתן לראות כי משקל העולים היחידים גבוה בעליה האחרונה בהשואה לעליות קודמות: למעלה מ-30% ממשקי הבית ב-1990 וכ-35% ב- 1989 היו משקי בית של יחידים לעומת 15% - 23% בעליות קודמות ובהשואה ל-16% בקרב האוכלוסיה היהודית. 50% ממשקי בית אלה הם קשישים.

גודל המשפחה הממוצע הולך ויורד במשך השנים: מ-3 נפשות ביחס לעליה בראשית שנות ה-70 ל-2.6 נפשות בראשית שנות ה- 80 ועד ל 2.3 - 2.4 נפשות בעליה הנוכחית. גודל המשפחה הממוצע באוכלוסיה היהודית, הן ב-1983 והן ב-1988 הוא 3.35 נפשות.

הערות:

1. יש לציין שנתונים שנתקבלו במשרד החוץ לפי 50,000 שאלונים שמולאו עוד בבריה"מ שונים מהנתונים המוצגים לעיל. נתונים אלה מצביעים על גודל משפחה ממוצע של 2.8 נפשות (כולל יחידים). במקביל נמוך בהרבה אחוז היחידים לפי מקור זה מצד אחד (מגיע ל 12.5%) וגבוה אחוז המשפחות הגדולות יותר מצד שני.

אולם הם עצמם מסתייגים ומציינים ש"חלק מהמשפחות הרשומות אצלנו כבנות 5 נפשות ויותר, מורכבות למעשה מיותר ממשפחה אחת".

2. יש להביא בחשבון שהנתונים בלוח, המתייחסים לעליה האחרונה מיצגים את הרישומים בשדה התעופה. רישומים אלה עשויים להטעות מאחר ומשפחות המגיעות לארץ במועדים שונים, למשל, עשויות להרשם כשני משקי בית נפרדים שגודלו של כל אחד מהם נמוך מהנכון. כמו כן, לא ברור עדיין עפ"י נתונים אלה מהו המספר המדויק של יחידות הדיור הנדרשות עבור עולים אלה מאחר ויתכן, שלפחות בשלבים הראשונים, קשישים יעדיפו לגור עם בני משפחה אחרים.

3. מסקנות: (א) בשל נתונים לא תואמים ממקורות שונים, יש צורך בסקרי מעקב הבוחנים את תנאי המגורים של העליה הנוכחית (סקר מעין זה מבוצע כעת עבור המשרד).

(ב) נראה שנתוני העליות הקודמות, המציגים נתונים של עולים לאחר מספר שנים בארץ, עשויים לבטא את הצרכים המדוייקים יותר בטווח הארוך, דהיינו: גודל משפחה, כולל יחידים, נע בין 2.6 - 2.8 נפשות; ללא "יחידים" 3.0 - 3.3 נפשות.

הירידה נובעת מגידול במשקלם של היחידים (גודל משפחה ממוצע ללא יחידים בעליה הנוכחית הוא 3) מצד אחד, ומעליה במשקלן של המשפחות הקטנות בנות 3-4 נפשות (המהוות למעלה מ-90% ממשפחות העולים עם נלוים) מצד שני.

בהשוואה לאוכלוסיה היהודית גבוה במדה רבה משקלן של המשפחות המונות 5 ו-6 נפשות, בעוד שהמשפחות הקטנות מהוות 55% בלבד.

לוח 3: התפלגות של עולים מבריה"מ (בני 18 ומעלה) לפי מצב משפחתי-נתונים השוואתיים בין עליות קודמות לעליה הנוכחית

שנות עליה מצב משפחתי	עולי 1970/74	עולי 1975/77	עולי 1978/79	עולי 1980/83	עולי 1989	עלו מ-1/1/90 עד-30/4/90	אוכלוסיה יהודית 1988
סה"כ גילאי +18 (מספרים מוחלטים)	50,425	14,195	19,495	8,020	9,147	20,567	2,334,700
סה"כ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
רווקים	2%	5%	6%	11%	12%	9%	20%
נשואים	81%	75%	77%	67%	71%	75%	}
גרושים	4%	5%	5%	6%	7%	6%	} 80%
אלמנים	12%	15%	13%	16%	10%	9%	}
סה"כ גברים	100%	100%	100%	100%			100%
רווקים	3%	5%	9%	16%			23%
נשואים	89%	84%	84%	75%			}
גרושים	3%	5%	2%	5%			} 77%
אלמנים	5%	6%	4%	5%			}
סה"כ נשים	100%	100%	100%	100%			100%
רווקות	2%	5%	4%	7%			16%
נשואות	74%	68%	70%	61%			}
גרושות	6%	5%	7%	7%			} 84%
אלמנות	19%	22%	19%	25%			}
% גברים	47%	44%	44%	44%	47%	48%	49%
% נשים	53%	56%	55%	56%	53%	52%	51%

מקור: עולי בריה"מ 1970-1983 - למ"ס.

עולים מבריה"מ 1989/90 - משרד לקליטת עליה.

אחוז הרווקים בקרב העולים בגילאי +18 עולה במשך השנים, אם כי הינו נמוך עדיין מאחוז הרווקים בקרב האוכלוסיה היהודית הותיקה (12% - 9% בקרב עולי 1989/90, בדומה לעליה של ראשית שנות ה-80, לעומת 20% בכלל האוכלוסיה).

אחוז הנשים קטן במעט בעליה הנוכחית ביחס לעבר (53% - 52% לעומת 56%, בהתאמה). עפ"י נתוני עליות קודמות, בקרב הנשים גבוה משמעותית אחוז הגרושות והאלמנות לעומת הגברים: 25% - 27% לעומת 8% - 11%, בהתאמה, במועדי עליה שונים.

לוח 4: התפלגות עולים מבריה"מ (בני 18 ומעלה) לפי גילאים - נתונים השוואתיים בין עליות קודמות לעליה הנוכחית

שנות עליה קבוצת גיל	עולי 1970/74	עולי 1975/77	עולי 1978/79	עולי 1980/83	עולי 1989	עלו מ-1/1/90 עד- 30/4/90	אוכלוסיה יהודית 1988
18 - 24	18.3%	14.7%	12.4%	11.2%	10.4%	10.5%	17.2%
44 - [illegible]	43.3%	40.1%	42.2%	35.6%	50.7%	51.7%	43.0%
45 - 64	30.5%	30.1%	28.9%	34.0%	21.0%	23.2%	24.1%
65+	7.9%	15.1%	16.5%	19.2%	17.9%	14.6%	15.7%
נשים: 60-64						4.6%	6.6%

מקור : עולי בריה"מ 1983 - 1970 - למ"ס.

עולים מבריה"מ 1989/90 - משרד לקליטת עליה.

בהתפלגות העולים מבריה"מ מעל גיל 18 רואים כי משקל העולים הצעירים בגילאי 18-24 הולך ויורד עם השנים: מ-18% בראשית שנות ה-70 לכ-11% בראשית שנות ה-80 ולכ-10.5% כיום. בקרב האוכלוסיה היהודית משקלה של קבוצה זו גבוה בהרבה ומגיע ל-17%.

במקביל גבוה יותר משקלה של קבוצת הגיל 25-44 בקרב העולים ב-1989/90 בהשואה לעבר: 51%-52% כיום לעומת 36%-40% בעליות קודמות.

אחוז הקשישים (מעל גיל 65) דומה למאפין את מרבית העליות הקודמות ודומה לאוכלוסיה היהודית הותיקה. נתון זה הינו 15% - 18% בקרב העולים ב-1989/90 ו- 16% בקרב הישראלים.

אם נוסיף לנתונים שלעיל את אחוז הנשים בגילאים 60-64, הרי שאחוז הקשישים בעליה הנוכחית מגיע ל-19.2% ובאוכלוסיה היהודית הותיקה ל-22.3%.

לפי נתוני משרד החוץ אחוז הקשישים מתוך בני 18 ומעלה מגיע לכ- 24%.

לוח 5 : התפלגות עולים מבריה"מ לפי משלח היד בחו"ל - נתונים השוואתיים בין עליות קודמות לעליה הנוכחית

משלח היד	עולי 1973/75	עולי 1979/80	עולי 1980/83	עולי 1989	עלו מ- 1.1.90 עד 30.4.90	אוכלוסיה יהודית 1988
בעלי מקצועות מדעים ואקדמאים	19.0%	23.8%	32.9%	38.9%	40.3%	8.7%
מתוכם: מהנדסים				22.0%	24.5%	
רופאים				7.8%	5.9%	
בעלי מקצועות חפשיים וטכניים	16.8%	20.4%	16.6%	32.3%	34.1%	15.5%
מזה: אחיות				5.3%	4.8%	
פקידים מנהלים ועובדי שירותים	9.0%	25.8%	17.3%	12.6%	10.8%	45.2%
עובדים בתעשייה	4.8%	29.6%	33.2%	14.7%	14.8%	26.3%
אחר	0.4%	0.4%	----	1.6%	----	4.3%

המקור: עולי בריה"מ בשנים 1973/83 - למ"ס.

עולי בריה"מ בשנים 1989/90 - משרד הקליטה.

בהתפלגות משלחי היד של העולים, ניתן לראות כי העליה הנוכחית שונה במקצת מהעליות הקודמות. בעוד שבעליות של שנות ה-70 כ- 20% היו בעלי מקצועות מדעיים ואקדמאים ובשנות ה-80 כ- 33% הרי שבעליה הנוכחית כ-40% הם בעלי מקצועות אלו (באוכלוסיה היהודית רק כ-9% הם בעלי מקצועות אלו).

עליה משמעותית יש במספר בעלי המקצועות החופשיים והטכניים. בעוד שחלקם בעליות הקודמות היה 17%-20% וחלקם באוכלוסיה היהודית כולה הגיע ל-16% הרי שבקרב העליה הנוכחית הם מהווים 32% - 34%.

הבדלים גדולים יש במספר העובדים בתעשיה, כפי שהוגדרו בעליה זו, לעומת עובדים אלה בעליות קודמות (30%-35% בעליות קודמות לעומת 15% בלבד בעליה זו).

יש לשים לב לעובדה שהנתונים על משלחי היד בחו"ל מקורם בהצהרות העולים עצמם על משלחי יד אלה (בסקרי הלמ"ס או בשדה התעופה בעת הגיעם לארץ).

לוח 6: התפלגות משקי בית של עולים מבריה"מ לפי צורת בעלות על דירה בעת מפקד האוכלוסין והדיור 1983

בעלות על דירה	עולי 1970/74 (9 - 13 שנים בארץ)	עולי 1975/77 (6 - 8 שנים בארץ)	עולי 1978/79 (4 - 5 שנים בארץ)	עולי 1980/83 (1 - 3 שנים בארץ)	אוכלוסיה יהודית 1983	אוכלוסיה יהודית 1988
סה"כ מספר מוחלטים	26,780	7,605	9,790	3,910	980,000	1,092,000
סה"כ	100%	100%	100%	100%	100%	100%
בעלות	64.1%	55.1%	47.9%	27.8%	71.8%	72.8%
שכירות*	33.8%	40.8%	47.8%	62.9%	25.7%	24.6%
אחר	2.1%	4.1%	4.3%	9.3%	2.5%	2.6%

* כולל 3.8% בדירות עם זכות לדמ"פ.

מקור : למ"ס.

ניתן לראות כי, כמובן, ככל שהעולים שוהים בארץ יותר שנים כך גדול אחוז העולים הגרים בדירה שבבעלותם.

מנתוני מפקד האוכלוסין והדיור 1983 מתברר כי כ-28% מעולי בריה"מ ששהו בארץ 1-3 שנים היו בעלי דירה;

אחוז בעלי הדירה מקרב השוהים בארץ 4-5 שנים הגיע ל-48% ובקרב השוהים 6-8 שנים - 55% היו בעלי דירה.

בקרב עולי בריה"מ ששהו בארץ 9-13 שנים בעת מפקד האוכלוסין 1983 64% היו בעלי דירה בהשוואה ל-72% בקרב האוכלוסיה היהודית באותה תקופה. יש לזכור כי חלק ניכר מהעולים שהתגוררו בשכירות בתקופות אלה גרו למעשה בדירות החברות המשכנות בתנאי שכירות מסובסדים. פתרון דיור זה היה שכיח יותר בשנות ה- 70 ובראשית שנות ה-80 לעומת השנים האחרונות.

נתונים שהתקבלו במשרד הבינוי והשיכון, על עולים מבריה"מ, בקובץ זכאים מממשי סיוע - מצביעים על נטיה מהירה יותר לרכישת דירה בשנים האחרונות. מתוך עולי בריה"מ שקבלו מעמד עולה בשנים 1987 - 1988, 17%-22% בהתאמה, רכשו דירה תוך שנה. תוך שנתיים - שנתיים וחצי נרכשה דירה ע"י כ- 55% מעולים אלה.

לוח 7: בחינת משך הזמן עד רכישת דירה, לפי מאפיינים שונים של עולים מבריה"מ ולפי שנות עליה נתוני מפקד - 1983

מאפייני עולים	עולי 1970-74 9-13 שנים בארץ		עולי 1975-77 6-8 שנים בארץ		עולי 1978-79 4-5 שנים בארץ		עולי 1980-83 עד 3 שנים בארץ	
צורת בעלות	בעלות	שכירות	בעלות	שכירות	בעלות	שכירות	בעלות	שכירות
שנות לימוד								
0-8	45.3%	51.9%	37.3%	57.9%	33.4%	61.1%	19.8%	73.1%
9-12	67.8%	30.2%	57.0%	38.0%	49.8%	45.8%	31.2%	59.8%
13-15	75.3%	23.6%	68.3%	27.2%	58.5%	38.5%	33.9%	54.1%
16+	82.6%	15.7%	69.1%	29.0%	57.3%	39.2%	27.3%	63.4%
קבוצת גיל								
18-29	80.2%	18.8%	72.6%	26.2%	62.2%	35.1%	33.7%	54.7%
30-44	71.0%	28.3%	67.7%	29.8%	62.4%	34.9%	37.1%	55.8%
45-54	60.4%	38.3%	57.1%	40.3%	47.6%	50.2%	35.8%	51.7%
55+	37.9%	56.0%	32.1%	59.7%	26.5%	65.9%	16.9%	74.2%
מספר נפשות במשק בית								
1	37.1%	58.0%	26.5%	65.5%	15.9%	75.8%	10.2%	71.8%
2	54.4%	42.5%	47.8%	46.5%	33.6%	60.9%	18.0%	73.8%
3	72.7%	26.5%	69.2%	28.5%	63.3%	33.0%	41.4%	51.7%
4	81.6%	17.4%	82.1%	16.2%	70.6%	27.9%	41.7%	52.2%
5	74.3%	25.3%	66.4%	33.6%	67.3%	32.0%	54.2%	42.9%
6+	69.8%	29.2%	50.6%	47.1%	54.1%	41.8%	33.3%	66.7%
סה"כ	64.1%	33.8%	55.1%	40.8%	47.9%	47.8%	27.8%	62.9%

מקור : למ"ס.

גם בקרב עולים שעלו באותה עליה, ניתן לראות הבדל באחוז הגרים בדירה שבבעלותם לפי איפיונים שונים. כך רואים כי ככל שהעולים הם בעלי יותר שנות לימוד, אחוז הגרים בדירה בבעלות גבוה יותר. מבין העולים שלמדו יותר מ-13 שנים ישנם כ- 20% יותר בעלי דירה מאשר בקרב עולים שלהם פחות מ- 12 שנות לימוד.

גם בהתפלגות הגילים רואים בברור כי אחוז העולים הצעירים בשכבת הגיל 18-29 הגרים בדירה שבבעלותם כפול מאחוז העולים בגילאים 55+ שהם בעלי דירה. עובדה זו נכונה הן ביחס לעולים הנמצאים בארץ זמן מועט והן ביחס לעולים הנמצאים כבר פרק זמן ממושך בארץ.

בהתפלגות העולים לפי מספר נפשות במשק בית ניתן לראות בבירור כי כאשר מדובר ביחידים (נפש אחת למשק בית) - אחוז בעלי הדירה הוא נמוך מאד (37% מתוך עולים השוהים בארץ 9-13 שנים ועד 10% בקרב השוהים בארץ 1-3 שנים).

החל משתי נפשות במשק בית יש קפיצה באחוז בעלי הדירות (54% בקרב עולים ותיקים ו-18% בקרב עולים הנמצאים בארץ 1-3 שנים).

האחוז הגבוה ביותר של בעלי דירה מאפין משפחות בנות 4 נפשות (82% בקרב ותיקים לעומת 42% בקרב עולים הנמצאים בארץ 1-3 שנים) ואח"כ בקרב משפחות בנות 3 ו-5 נפשות.

לוח 8: תנאי דיור של משקי בית מבריה"מ בעליות בעליות קודמות לעומת האוכלוסיה היהודית

תנאי דיור	עולי 70-74 9-13 שנים בארץ	עולי 75-77 6-8 שנים בארץ	עולי 78-79 4-5 שנים בארץ	עולי 80-83 עד 3 שנים	סה"כ אוכלוסיה יהודית 1983
מספר חדרים בדירה					
עד 1.0	2.3%	7.0%	6.5%	9.7%	5.7%
1.5-2	13.8%	19.7%	19.1%	23.7%	18.4%
2.5-3	59.5%	50.8%	52.2%	45.3%	45.8%
3.5-4	21.8%	21.0%	20.6%	20.3%	23.6%
4.5 +	2.6%	1.5%	1.6%	1.0%	7.1%
ממוצע חדרים למשק בית	3.0	2.8	2.9	2.7	3.0
ממוצע צפיפות דיור. (נפשות לחדר)	1.0	1.0	1.0	0.9	1.0

המקור : מפקד האוכלוסין והדיור 1983.

עם העליה בוותק בארץ מטבע הדברים הולך וקטן אחוז העולים המתגוררים בדירו קטנות בנות 1-2 חדרים והולך ועולה אחוז העולים המתגוררים בדירות הגדולות יותר, במיוחד בדירות בנות 2½ - 3 חדרים. כנראה שעם המעבר לדירות קבע (בבעלות או בשכירות במסגרת החברות המשכנות) משתפרים תנאי המגורים.

ניתן לראות כי כאשר מדובר בצפיפות דיור ממוצעת או בממוצע חדרים לדירה, קיים דמיון רב בין תנאי הדיור של העולים (לפחות הותיקים שביניהם) לבין תנאי הדיור של סה"כ האוכלוסיה היהודית באותה תקופה.

בפירוס לפי גדלי דירות, ניתן למצוא הבדל בין שתי האוכלוסיות. בהשוואה לעולים (השוהים בארץ 9-13 שנים), אחוז גבוה יותר מתוך האוכלוסיה היהודית הותיקה גר בדירות גדולות מצד אחד ובדירות קטנות מצד שני. בדירות של חדר אחד גרים 5.7% מהאוכלוסיה היהודית ב-1983 ורק 2.3% מהעולים הותיקים. בדירות הגדולות, בנות 4.5 חדרים או יותר, מתגוררים 7.1% מהאוכלוסיה היהודית ורק 2.6% מהעולים. יש לזכור שגודל המשפחה הממוצע של האוכלוסיה היהודית גדול יותר מזה של העולים.

דירת המגורים השכיחה הינה 2.5 -3 חדרים : כ-60% בקרב העולים (הותיקים) לעומת כ- 46% בקרב האוכלוסיה היהודית.

לוח 9: שיעור השתתפות בכח העבודה של עולים מבריה"מ (בני 18 ומעלה)

נתונים השוואתיים בין עליות קודמות לעליה נוכחית

שנות עליה מצב משפחתי	עולי 1970-74	עולי 1975-77	עולי 1978-79	עולי 1980-83	אוכלוסיה יהודית 1983
סה"כ	50,425	14,195	19,495	8,020	2,179,631
מועסקים					
סה"כ	33,395	8,680	11,570	4,320	1,277,940
אחוזים	66.2%	61.1%	59.3%	53.9%	58.6%
גברים					
סה"כ	23,445	6,265	8,670	3,535	1,061,126
מועסקים					
סה"כ	18,250	4,555	5,990	2,295	754,540
אחוזים	77.8%	72.7%	69.1%	64.9%	71.1%
נשים					
סה"כ	26,980	7,930	10,825	4,485	1,118,505
מועסקות					
סה"כ	15,145	4,125	5,580	2,025	523,400
אחוזים	56.1%	52.0%	51.6%	45.2%	46.8%

מקור: עולי בריה"מ 1983 - 1970 - למ"ס

מהנתונים עולה כי ככל שהעולים נמצאים יותר שנים בארץ שעור ההשתתפות שלהם בכוח העבודה גדל (הן בקרב הגברים והן בקרב הנשים).

כמו כן ניתן לראות כי בהשוואה לאוכלוסיה היהודית כולה, כבר לאחר 4-5 שנים של שהיית העולים בארץ, אחוז המועסקים מתוכם גבוה מזה של כלל האוכלוסיה, ובקרב העולים הותיקים יותר הפער הולך וגדל. בעיקר בולט הדבר בין הנשים: אחוז המועסקות מבין הנשים שנמצאות 9-13 שנה בארץ גבוה בכ-10% לעומת כלל הנשים המועסקות באוכלוסיה היהודית.

לוח 10: מדד הכנסה חודשית ממוצעת למשק בית מתוך עולי בריה"מ
בשנים 1970/83 לעומת כלל האוכלוסיה היהודית (מפקד 1983)

	מדד הכנסה ברוטו		מדד הכנסה נטו
	ראש משק הבית שכיר	ראש משק הבית אינו מועסק (1)	לנפש סטנדרטית (ראש משק הבית שכיר)
אוכלוסיה יהודית (1983)	100	100	100
עולים:			
1970 - 1983, סה"כ	96	86	106
1970/74 (9-13 שנים בארץ)	102	95	111
1975/77 (6-8 שנים בארץ)	97	78	108
1978/79 (4-5 שנים בארץ)	84	79	96
1980/83 (1-3 שנים בארץ)	83	68	97

(1) יש לזכור שמדובר על שנת 1983.

המקור: למ"ס

נראה שההכנסה ברוטו של העולים עולה עם הותק בארץ. אצל העולים (השכירים) הותיקים, השוהים בארץ 9-13 שנים משתווה ההכנסה החודשית ואף עוברת במקצת את ההכנסה הממוצעת של כלל האוכלוסיה היהודית. מאידך עולים הנמצאים בארץ 5 שנים או פחות, הכנסתם נמוכה ב-16% - 17% מזו של כלל האוכלוסיה היהודית.

הפער גדול במדה רבה ביחס לעולים בהם ראש משק הבית אינו מועסק (נכון למאפיני המשק בשנת 1983).

כאשר בוחנים את ההכנסה החודשית הממוצעת נטו לנפש (סטנדרטית) ניתן לראות כי אצל עולי בריה"מ היתה הכנסה זו גבוהה ב-6% מזו של כלל האוכלוסיה היהודית בארץ. בין העולים הותיקים יותר, ההכנסה לנפש, היתה גבוהה עד כ-10% מזו של כלל האוכלוסיה.

לוח 11: עולים מבריה"מ לפי מחוז מגורים בעת מפקד 1983 - נתונים השוואתיים בין עליות קודמות לעליה נוכחית

מחוז	עולי 1970-74 9-13 שנים בארץ	עולי 1975-77 6-8 שנים בארץ	עולי 1978-79 4-5 שנים בארץ	עולי 1980-83 עד 3 שנים בארץ	עולי בריה"מ 1989	אוכלוסיה יהודית 1983	אוכלוסיה יהודית 1988
ירושלים	7.9%	6.4%	6.2%	8.0%	12.6%	10.3%	10.9%
צפון	10.1%	10.5%	12.3%	10.3%		9.8%	9.8%
חיפה	29.7%(19.6%	32.5%(22.0%	29.4%(17.1%	32.6%(22.3%	26.1%)	23.7%(13.9%	22.8%(13.0%
מרכז	22.1%	26.4%	25.0%	21.1%		22.8%	23.8%
תל-אביב	44.6%(22.5%	47.2%(20.8%	41.2%(16.2%	33.2%(12.1%	55.0%)	52.3%(29.5%	51.6%(27.8%
דרום	17.5%	13.8%	23.1%	26.1%	6.3%	12.9%	12.8%
יהודה ושומרון וחבל עזה	0.3%	0.1%	0.1%	0.1%	---	0.7%	1.8%

המקור: עולים בשנים 1970/83, אוכלוסיה יהודית - למ"ס.

עולי בריה"מ ב- 1989 - מ. הקליסה.

השוואת התפלגות העולים מבריה"מ שעלו לארץ במועדים שונים לפי מחוזות המגורים (נתוני מפקד 1983) מצביעה על המגמות הבאות: -

ככל שמשך הזמן בארץ עולה, אחוז העולים שעוברים לגור במחוז ת"א עולה אף הוא (מ-12% בקרב עולים הנמצאים בארץ עד 3 שנים לכדי 23% לאחר 9-13 שנים). במקביל רואים ירידה באחוז המתגוררים באזור הדרום, מ-26% ב-3 השנים הראשונות בארץ ל- 18% בלבד לאחר 9-13 שנה. ביתר המחוזות אין שינויים גדולים בין העולים בתקופות השונות.

פירושו של דבר, שבמשך הזמן הולכת ומתקרבת התפרסות העולים לפי מחוזות לזו של האוכלוסיה היהודית הותיקה בארץ, אם כי קיימים עדיין הבדלים בתפרוסת בין שתי האוכלוסיות. משקל האוכלוסיה היהודית הותיקה גדול יותר במחוז ירושלים (10% לעומת 8% בקרב העולים), וכן בת"א וסביבותיה (כ-30% לעומת 23% בקרב העולים). העולים הותיקים מבריה"מ, לעומת זאת, בולטים בהעדפת מחוז הדרום (18% לעומת 13% בכלל האוכלוסיה) וכן מחוז חיפה (20% לעומת 14% בכלל האוכלוסיה).

ביחס לעולי בריה"מ שעלו ב-1989/90 נראה כי ההתפרסות הגיאוגרפית דומה ביותר להתפרסות כלל האוכלוסיה היהודית, עם העדפה מצד העולים של מחוז תל אביב ומחוז חיפה והצפון והעדפה פחותה של מחוז דרום. (החלוקה למחוזות היא זו של משרד הפנים).

לוח 12:

דף מס' 1

התפלגות עולים בקליטה ישירה לפי מחוזות
בתקופה 1.4.89 - 31.3.90

מ ח ו ז ו ת	מספר סה"כ	משפחות מזה: בודדים	מספר נפשות
סה"כ ארצי	9,842	2,733	24,028
מחוז הגליל	368	100	883
גזית	1	--	2
טבריה	11	4	26
כרמיאל	182	52	427
מגדל העמק	46	9	115
מושב גליה	1	1	1
מעלות	1	--	2
נצרת עילית	85	21	216
עפולה	1	--	2
צפת	36	10	86
קיבוץ חוקוק	1	1	1
קיבוץ פרוד	1	1	1
קיבוץ שמיר	1	1	1
רמת ישי	1	--	3
מחוז חיפה	2,205	616	5,242
בנימינה	1	1	1
גבעת אולגה	1	--	2
זכרון יעקב	1	--	2
חדרה	83	21	198
חיפה	1,317	361	3081
טירת הכרמל	8	5	22
טל - אל	1	1	1

לוח 12:

התפלגות עולים בקליטה ישירה לפי מחוזות
בתקופה 1.4.89 - 31.3.90

דף מס' 2

מ ח ו ז ו ת	מספר סה"כ	משפחות מזה: בודדים	מספר נפשות
המשך חיפה			
יוקנעם	5	3	10
נהריה	103	34	256
נשר	10	5	20
עכו	27	5	72
צור שלום	14	5	37
קרית ביאליק	87	22	210
קרית טבעון	13	3	36
קרית מוצקין	110	22	290
קרית אתא	64	31	121
קרית חיים	118	31	286
קרית ים	242	66	597
מחוז המרכז	5,871	1,544	14,725
אור יהודה	102	15	338
אור עקיבא	7	3	23
אזור	29	8	64
אשדוד	355	96	880
באר יעקב	6	2	22
בני ברק	107	27	261
בת ים	613	157	1535
גבעת שמואל	8	1	27
גבעת סביון	3	2	6
גבעתיים	61	21	119
גדרה	1	--	3

לוח 12

דף מס' 3

התפלגות עולים בקליטה ישירה לפי מחוזות
בתקופה 1.4.89 - 31.3.90

מ ח ו ז ו ת	מספר סה"כ	משפחות מזה: בודדים	מספר נפשות
גן יבנה	3	3	3
גני תקוה	10	5	22
הוד השרון	17	5	41
הרצליה	70	30	132
חולון	637	188	1,563
יבנה	11	3	28
יהוד	13	2	42
כפר סבא	178	51	440
לוד	80	21	203
נס ציונה	47	14	106
נתניה	915	248	2,191
סביון	1	--	2
פרדס חנה	4	4	4
פתח תקוה	406	96	1,023
קיראון	15	4	38
קסריה	1	1	1
קרית אונו	23	7	51
ראשון לציון	652	140	1,642
רחובות	487	134	1,155
רמלה	131	22	434
רמת גן	166	46	377
רמת השרון	6	2	10
רעננה	132	40	344
תל אביב	573	145	1,594
תל מונד	1	1	1

לוח 12:

התפלגות עולים בקליטה ישירה לפי מחוזות
בתקופה 1.4.89 - 31.3.90

דף מס' 4

מחוזות	מספר סה"כ	משפחות מזה: בודדים	מספר נפשות
מחוז הנגב	447	138	1,050
באר שבע	428	128	1,019
דימונה	3	2	4
חצרים	1	1	1
ערד	14	7	24
קיבוץ כיסופים	1	--	2
מחוז ירושלים	870	300	1,963
אשקלון	68	29	146
בית שמש	1	1	1
ירושלים	769	260	1,745
קרית מלאכי	6	3	12
קרית גת	25	6	58
רמת רזיאל	1	1	1
יתר	81	35	165

הבאה בנק ישראל

(ב) הצעה להגברת היצע הדיור להשכרה

כאמור, סביר להניח, שגידול הביקוש לשכירת דירות יעודד כניסת יזמים לענף. אולם כדי להניע את היזמים להחיש את הבנייה להשכרה, מוצע לאפשר הקמת קרנות נאמנות המתמחות בהשקעה בבנייה למגורים, כלומר מתחייבות להשקיע חלק ניכר ממקורותיהן בדירות[3]. לקרנות אלה יהיה תמיד מלאי דירות, והן תשכרנה אותן למעוניינים. כן מוצע ליצור תנאים, שיעודדו החזקת מבנים להשכרה כחלק מתיק ההשקעות של קופות הגמל. כך יגדל הביקוש של משקיעים מוסדיים לרכישת דירות, ובמקביל יגדל היצע הדירות להשכרה.

פתיחת קרנות נאמנות מוטות השקעה בדירות, בתקופה שבה צפויה עליית המחיר היחסי של דירות, תגדיל את סיכויי הצלחתן.

להצעה זו יתרון נוסף: היא מאפשרת שכלול שוק ההון. כיום אין בשוק נכסים פיננסיים המגינים על פרטים נגד עלייה של מחירי הדירות. רכישת תעודת השתתפות בקרן הנאמנות המוצעת תספק לפרטים המעוניינים בכך הגנה כזאת, גם לגבי סכומים קטנים. קרנות נאמנות למקרקעין קיימות גם בארצות אחרות - למשל בארצות הברית, בבריטניה, בשוויץ ובדרום אפריקה.

אלה פרטי ההצעה:

(1) הקרן תתמחה ברכישת מבנים וקרקעות המניבים פירות, ולפיכך היא תחויב להשקיע לפחות 50 אחוזים מנכסיה במבנים שנועדו להשכרה, הן למגורים והן לענפי המשק. משקלם של נכסים אלה יוגבל לכל היותר ל-75 אחוזים, כדי למנוע בעיות נזילות וכן לגוון את תיק ההשקעות. מחצית מהשטח המיועד להשכרה ייועד למגורים. (יחס זה תואם את החוק לעידוד השקעות הון בנושא מבנים להשכרה.)

(2) הואיל ורוב הנכסים שבידי הקרן אינם סחירים בבורסה, ולכן אינם ניתנים לשיערוך יומי - היא תהיה "קרן סגורה", שמספר היחידות בה מוגבל מראש.

(3) היחידות בקרן תירשמנה למסחר בבורסה, כך שכל משקיע יוכל לממש את השקעתו באמצעותה. מאחר שרוב נכסי הקרן אינם נזילים, הרי, כדי לשכלל את השוק, תחויב הקרן להעריך את שווי הנכסים שבידה אחת לשנה באמצעות שמאי מוסמך, ולפרסמו ברבים.

(4) מאחר שהקרן עוסקת בהשכרת מבנים, שיעור המס שיחול על הכנסתה נקבע בחוק לעידוד השקעות הון ל-25 אחוזים - כשיעור המס על דיבידנד בקרנות נאמנות רגילות. שיעור מס זה מותנה בהשקעה בבניין יחיד או בקבוצת בניינים המצויים באותו אתר. הואיל ורצוי, שקרן הנאמנות תשקיע במבנים להשכרה בכל הארץ, ולפיזור זה יש אף יתרון - מוצע לבטל התניה זו.

(5) הקרן תחויב בחלוקה תקופתית (לפחות אחת בשנה) של כל רווחיה, בניכוי מסים, לבעלי תעודות ההשתתפות. בעלי התעודות יהיו פטורים מכל תשלום מס נוסף, הן בגין הכנסתם השוטפת והן בגין רווחי הון (כמקובל בקרן נאמנות).

---

3 הצעה להקים קרן בארץ נאמנות להשקעה בנדל"ן הציג לראשונה ב' יקותיאלי ז"ל, כנספח להצעות הצוות לבחינת הבעיות העיקריות של מערכת הבנקאות (1986).

(6) החזקת מניות או זכויות באיגוד מקרקעין כמוה כהחזקת מקרקעין, ולכן קנייה ומכירה של תעודות השתתפות בקרן זו עלולה להתחייב במס רכישה שמשלם הרוכש ובמס שבח שמשלם המוכר. מאחר שפרטים המחזיקים במניות מקרקעין פטורים ממסים אלה, מוצע לפטור מהם גם את העמיתים בקרן נאמנות במקרקעין.

(7) מאחר שהקרן סגורה, ועיסוקה בהשכרת מבנים, היא אינה יכולה למכור או לקנות נכסים נטו; בכך היא נבדלת מחברת השקעות בנדל"ן, ודומה לחברה יצרנית. ככזאת אין להטיל עליה מס שבח בגין החלפת נכס בנכס.

(8) הצעה זו מחייבת חקיקה במספר נושאים, ולכן יש לעבד במפורט את כל הנושאים הטעונים שינוי.

התארגנות פרטים באמצעות קרן נאמנות לצורך השכרת מבנים עדיפה על רכישת מניות בחברה העוסקת בתחום זה בלבד, מכמה טעמים:

א. צורת התארגנות זאת נתפסת כאמינה יותר בעיני משקיעים קטנים, הודות לפיקוחו של נאמן על ניהול החברה.

ב. קרן הנאמנות תתחייב לחלוקה תקופתית של כל רווחיה – בניגוד לחברות בישראל, שרובן אינן נוהגות לחלק דיבידנדים.

ג. מאחר שקרן הנאמנות סגורה, יש לה יתרון במס שבח על התארגנות באמצעות חברת מניות.

שיעור המס על הכנסות קרן הנאמנות גבוה משיעור המס שמשלם הפרט על השכרת דירה, אולם קרן הנאמנות תוכל על פי החוק לנכות פחת מואץ, ולפיכך הפער נמוך הרבה יותר. כנגד זאת יתרונה של הקרן על השקעה ישירה במגורים להשכרה הוא באפשרות הניתנת לפרטים להשקיע גם בחלק של דירה.

חשוב לבנות הצעה ברוח דומה גם לקופות הגמל.

2. הייצור בענף הבנייה – בעיות ופתרונות

גם אם משך הבנייה יקוצר במידה רבה, יהיה מחסור ניכר בדירות גמורות בהשוואה לממדי העלייה הצפויים (לוח 6). נראה אפוא, שלא יהיה מנוס ממציאת פתרונות דיור זמניים. אנו ממליצים להיערך בדחיפות להכשרת שטחים, שעליהם יהיה ניתן למקם בתי מגורים זמניים. שטחים אלה ייבחרו כך, שהפיתוח והתשתית שיוקמו בהם ישמשו גם למגורי קבע בטווח הארוך. במשק הישראלי אין מפעלים היכולים לספק בתים מוגמרים במספר ובמהירות הדרושים, ולכן יש לייבאם מחו"ל.

ככל שיקוצר משך הבנייה של בתים קבועים, יפחת הצורך בפתרונות זמניים, ולכן מוצע לתת מענקים לזירוז תהליך הבנייה. האפקטיביות של מענקים אלה תגדל, ככל שיוגדלו המכסות ליבוא עובדי בנייה מיומנים.

נוסף על בעיות הטווח המידי, עומד ענף הבנייה כיום בפני שלוש בעיות מרכזיות – אי־ודאות, והיצע מוגבל של קרקעות ושל עובדים מיומנים.

יחזקאל פלומין
M. Jur., C.P.A., (Isr)
ייעוץ עסקי

תל-אביב, 16 במאי 1990

לכבוד
מר עמוס אונגר
מנכ"ל משרד השיכון
משרד השיכון
ירושלים.

מינהל ירושלים
אגף הנכסים
23 -05- 1990
ירושלים

א.נ.,

בהמשך לשיחתנו, ר"ב נייר-עמדה לעיונך כחומר מקדים לפגישה המתוכננת לשבוע הבא.

בכבוד רב,

יחזקאל פלומין

יפ/עס/4

רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132, ת.ד. 20155, תל-אביב 61201, טל. 03-5611071, פקס. 03-5610945

תוכנית יבוא בתים מוכנים (MOBILES) - היבטי מימון

1. כ ל ל י

1.1 ככל הנראה שלא יהיה מנוס מייבוא דחוף של עשרות אלפי יחידות דיור מוכנות לפתרון מצוקת הדיור של העולים החדשים, וביחוד בטווח הקצר עד שיצאו לפועל תכנית הבניה ארוכות הטווח.

הבעיה העיקרית היא במתן פתרונות מהירים, נוחים וזמינים בתחום המימון של הפרוייקט. זאת בשל המחסור באמצעים עצמיים של העולים לרכישת דירות בטווח של שנה מאז עליתם.

1.2 על רקע אילוץ, מתייחסת תכנית המימון על הנתונים הבאים:

(א) מדובר בדירות מוכנות עממיות בשטח של כ- 70 ממ"ר.

(ב) הישענות על גורמים חיצוניים, מהארץ ומחו"ל, תוך הבטחת תשואה למשקיעים.

1.3 מימון התוכנית מתייחס לשלבים השונים ולמרכיבי העלות השונים כדלקמן:

1. עלות המבנה.
2. הובלה לישראל.
3. הובלה והרכבה בישראל.
4. פיתוח.
5. הרכבה.

נוכח חוסר הודאות לגבי המודל(ים) שיבחרו - קשה להתייחס לנתונים מדוייקים בדבר העלויות הכוללות אך ניתן להניח שדירה של כ- 70 מ"ר תעלה כ- 30,000 $ (כולל פיתוח).

2/..

1.4 התוכנית איננה מתייחסת לעלות הקרקע עצמה, שכן המחשבה הבסיסית היא כי המבנים יוקמו על אדמות מינהל מקרקעי ישראל, שאינן אדמות זמינות לבניה מיידית, בתוקף הרשאת שימוש חורג במסגרת ארצית של ועדת תכנון הבניה הארצית, ואשר תנתן רשות להעמדתם לתקופה שלא תעלה על עשר שנים וללא כל תשלום.

1.5 לגבי מרכיבי עלות 1 ו-5, ניתן להסתייע בסיוע האמריקני ולממן את הרכישה באשראי ארוך טווח, ולחילופין באשראי ספקים ארוך טווח. גם יש לבחון את האפשרות לקבלת מימון מ-"אקס-אים-בנק". בכל המקרים האלה עדיף שהמדינה תהיה זו שתרכוש את המבנים במישרין או באמצעות חברה בבעלותה, כדי להשיג את היתרונות, לפי הענין, של צד שהוא ממשלה, כאשר לאחר מכן הם ימכרו או יוחכרו לגופים שיפורטו להלן.

1.6 לגבי יתר מרכיבי העלות, וכן לגבי עצם הרכישה בגין אותם מבנים שבהם אין יתרון להיות המדינה הצד הרוכש, יהיו מספר חלופות למימון הפרוייקט שיפורטו להלן.

2. <u>פתרונות מימון</u>

להלן מקורות המימון האפשריים לביצוע הפרוייקט:

2.1 הפניית עודפים של קופות גמל למיניהן

במסגרת מדיניות הממשלה לצמצם מוערבותה בשוק ההון הולך וקטן חלקה במכירת אגרות חוב לקופות הגמל ואף התשואה המובטחת עליהן הולכת ופוחתת. ניתן לגרום לכך כי קופות הגמל תחיינה רשאיות להשקיע בפרוייקט האמור כהשקעה מותרת, כאשר יובטחו תנאים מסויימים לגבי תשואה למשקיע במתכונת שתתואר להלן.

2.2 קרנות נאמנות להשקעה בנדל"ן

המבנה הנוכחי של חוק להשקעות משותפות בקרנות נאמנות ושל חוקי המיסוי (מס שבח, מע"מ וכיו"ב) מסכל כל אפשרות להקים קרן נאמנות שתשקיע בנדל"ן ואשר הציבור הרחב יוכל להשקיע בה כמקובל בקרנות נאמנות. דא עקא, שקרן כאמור עשויה לעמוד בפני בעיה של מחסור באמצעים כאשר מסיבות אלה או אחרות המשקיעים ירצו בעת ובעונה אחת לפדות חלק ניכר מהיחידות בקרן.

לכך יש מספר פתרונות -

א. הקרן תהיה רשאית להשקיע בנדל"ן רק 75% מגיוס החון הרבעוני נטו שלה.

ב. הקרן תהיה רשאית ללוות כספים שיחסרו לה למימון פערי נזילות לתקופה קצרה, כאשר מנגד היא תהיה מגובה בהתחייבות ממשלתית לרכוש יחידות במחיר מוסכם ככל שיידרש לכיסוי האשראי שעה שיתברר שפער הנזילות עולה על תקופת מינימום שתקבע (נניח רבעון).

ג. הקרן לא תהיה חייבת לפדות יחידות השתתפות אך תוכל לקבלן ולהעמידן למכירה חוזרת, בבורסה, כאשר התמורה שתתקבל תועבר לבעלים הקודם.

2.3 חברות ציבוריות להשקעה

יוקמו חברות ציבוריות בבעלות גורמים ממלכתיים, כגון ממשלה, סוכנות, מרכז שלטון מקומי, המערכת הבנקאית חברות השקעה גדולות, ובנקים למשכנתאות אשר תשוונה לחברות את אופיין הציבורי ואת ההבטחה לציבור על בקרה ציבורית וניהול תקין של עניני החברה.

החברה תגייס הון מהציבור בדרך של אגרות חוב לתקופה של עשר שנים, אשר תהיינה בנויות על עקרון השונה מהמקובל כיום בשוק. על-פי ההצעה, תתחייבנה החברות לשלם משך התקופה ריבית בשיעור יחסי גבוה, כאשר בתום התקופה של 10 שנים, יועמדו נכסי החברה למכירה, ותמורת הפדיון בכל גובה שיהיה, תשמש להחזרת קרן אגרות החוב - כולה או חלקה. בהנחה שתשלומי הריבית השוטפים יהיו בגובה שבערכים נוכחיים יהוו החזר של ההשקעה, הרי שהריבית הריאלית תשולם למשקיע רק בסוף, כאשר הנכסים ימומשו ויוחזרו לו סכומים כלשהם על חשבון הקרן. בדרך זו גובה הריבית הכלכלית יוודע רק בסוף עם מימוש הנכס.
לחילופין ניתן לבנות תוכנית לפיה תוחזר משך תקופת 10 השנים קרן אגרת החוב, ואילו תמורת המימוש תשולם אחרי עשר שנים כריבית על הקרן.

2.4 קומבינציה:

הגורם הממון יקבל בתמורה מקרקעין של מנהל מקרקעי ישראל שיוסכמו מראש תמורת התחייבות השכרה של 5-10 שנים. לאחר תקופה זו תעבור אותה הקרקע לבעלותו שהמבנים יועברו לבעלות המדינה. הקרקעות ימכרו כאמור על-פי קביעת השמאי הממשלתי. ניתן להניח כי בפרק זמן זה יוכנו תכניות בניה מאושרים לקרקעות הללו ליעודים שונים.

2.5 תכניות חסכון

האוצר יכול להפעיל מייד תוכניות חסכון לציבור לתקופה של 8 שנים, בריבית גבוהה יותר מזו המשולמת כיום לציבור בגין 2-4 אחוזים. אלה יהיו "תוכניות סגורות" דהיינו גיוס ההון ישמש למימון ההשקעות בפרוייקט והמדינה תקבל גיבוי לפדיון מהצטברות דמי השכירות שתקבל מהעולים. עם סיום תקופת השכירות עד 8 שנים - ימומשו המבנים שבבעלות המדינה ואזי ניתן יהיה להקטין בתוצאות המימוש את סך השקעת המדינה בפרוייקט.

.3 <u>תיקוני חקיקה</u>

החצעות האמורות מחייבות תיקונים מתאימים במספר חוקים, ובמיוחד בחוקי המס.

תדרש חקיקה מיוחדת הקובעת שיעור פחת מואץ לצרכי מס בגין המבנים שתתאים לאורך חייהם המשוער. כמו כן יידרש מתן פטור מכל מס שהוא לגבי פעולות קרנות הנאמנות כמוצע בסעיף 2 ו/או לגבי סכומים שיקבל המחזיק בקרן באופן שוטף ו/או בעת מימוש היחידה.

אשר לחברה הציבורית יהיה צורך בנוסף לאמור לפטור ממס את הריבית המשתלמת, ו/או את התמורות המשתלמות בסוף תקופת עשר השנים..

5/..

4. <u>מעורבות המדינה</u>

4.1 מאחר ולמדינה תהא זכות חדעה לגבי מיקום המבנים, העברתם ממקום למקום ואיכלוסם, לא יהיה מנוס מקבלת אחריות המדינה לתשואת מינימום על ההשקעה. יצויין כי מדובר באחריות הבאה להשלים את רמת ההכנסות מההשכרה, שגובחן יוכתב אף הוא על-ידי המדינה, לרמה שתיקבע כרמת תשואה הולמת למשקיע.
יצויין כי מאחר ולא ברורה מידת ניצולם של המבנים בתום תקופת היעד (עד עשר שנים), הרי שאחריות המדינה יכולה להנתן באחת משתי דרכים:

א. דרך אחת שתבטיח רכישת המבנים בסוף התקופה אם הם לא ימכרו במחיר שיקבע, שאז התשואה המובטחת צריכה להשלים את ההפסד במימוש בסופה של תקופה ואת ההכנסה הראויה במשך התקופה.

ב. דרך שניה שתבטיח תשואה כזאת שבמרוצת התקופה תהיה שווה למלוא סכום ההשקעה, כאשר המדינה אינה אחראית בסוף התקופה להבטחת מחיר מינימום לנכס, ומימושו הוא שיהווה את הריבית הריאלית למשקיע על השקעתו. במילים אחרות, התשואה שמעבר להחזר ההשקעה אינה מובטחת והיא מהווה הימור על ערך מימוש הנכס בתום התקופה. כל אלה כאמור באים בנוסף על הטבות המס, אך כמובן שבעטיין, מאחר והחישובים של התשואה יהיו על בסיס תשואה נטו, יקטן הסכום שאותו תצטרך המדינה להשלים עקב ערבותה.

4.2 אם נעמיד את הדברים ללא כחל וסרק, הרי ניתן לומר שללא מעורבות ממשלתית מסיבית, אין כל אפשרות להקמת הפרוייקט, שכן נוכח חוסר הניסיון בפרוייקטים כולה בארץ, כל הצעה שתניח יוזמה פרטית שתשקיע בנכסים על סיכונה ואחריותה תידון מיד לכשלון נוכח התשואה הפרוהיביטיבית שתדרש. ניתן כמובן להפוך את היוצרות בהצעות שהוצעו לעיל, כאשר היזם בונה על חשבונו את הפרוייקט, משכיר אותו למדינה לתקופה של עשר שנים בתשואה ראויה, כאשר ערך הנכס כגרט בסוף התקופה מוערך במחיר סימלי.

6/..

המדינה מצידה היא זו שתשכיר את הנכס לעולים ותישא בהפרש בין התשואה למשקיע לשכ"ד שהיא תגבה. דרך זו היא למעשה תמונת ראי של הדרכים האחרות, ומבחינת העובדה שכאן תיווצר נגישות ישירה בין המדינה לדיירים העולים החדשים, יש בה אפילו מגרעת מסויימת, אם כי לא צריך לפסול אותה על הסף ואם לא מייחסים משמעות למגרעת שצויינה, ניתן לראות בה חלופת מימון נוספת.

4.3 אין גם להתעלם מהעובדה, שההצעות שהוצעו כוללות אלמנטים נוספים שבהם נדרשת תרומת הממשלה,בין אם על-ידי הקלות מס נוספות ובין אם על-ידי צמצום חלקה בשוק ההון במידה וגיוס ההון לפרוייקט ייעשה על-ידי גיוס מהציבור הרחב.

4.4 ואולם, בהתחשב באלטרנטיבה העומדת לפני המדינה, שהיא לבצע את הכל בכוחות עצמה ועל חשבון התקציב, נראה כי הדרך המוצעת, אף כי אולי בחישוב קר תתבסס על עלות הון היקרה יותר מעלות ההון המגוייס כעת על-ידי הממשלה, תהיה יעילה ביותר, שיתרונה העיקרי הוא בזה, שהנטל הישיר על התקציב יצטמצם לגבולות אחריות המדינה להשלמת התשואה בלבד, דבר שיש לו לא רק יתרון פסיכולוגי, אלא גם ימנע פריצה נוספת של התקציב בהזדמנות חגיגית זו, כפי המקובל מקדמת דנא.

4.5 מאחר וכפי שאנו מתבשרים אמורים לחול בקרוב שינויים נוספים בשיעורי הריבית, אין בידינו להציע מודל מתמטי לגובה התשואה שתדרש, מה גם שטרם הובהרה מדיניות הממשלה לגבי סיוע לעולים בדמי שכירות לתקופה ארוכה כתחליף לסיוע בדרך העמדת מגורים מוזלים ו/או סבסוד משכנתאות.

4.6 נראה שיתרונו של הפרוייקט מעצם העובדה שהוא נייד, וניתן להעתקה ממקום למקום בניגוד לבניה קשיחה רגילה, מצדיקה תשלום תמורה אפילו יותר גבוהה, שכן היא תמנע הקמת שכונות רפאים במקומות שבהם יסתבר שאליהם לא באים עולים או שהם נוטשים אותם מידית, תופעה שהיתה די שכיחה בגלי עליה קודמים.

7/..

4.7 זאת לזכור כי לפחות בשלב הנוכחי, ולגבי אוכלוסיית היעד הנוכחית, הפרוייקט איננו כלכלי, והכרחית לגביו מעורבות המדינה במישרין ובעקיפין. נראה כי הדרכים שהוצעו לעיל ממזערות את המעורבות ומיעלות את ביצועו של הפרוייקט, ובזאת יתרונן.

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
המרכז למידע ולניתוח כלכלי

ירושלים, ט"ז בתמוז התש"ן
9 ביולי 1990

1195

משרד הבינוי והשיכון
11-07-1990
נתקבל

אל: מנהל מחוז מרכז, מר יהודה מאירי

תגיב מיקן

שלום רב,

הנדון: דיווח על מצב התכנון של בניה למגורים בישובים עירוניים

לפני כחודש הועברה אליכם, ע"י אגף תכנון ובינוי ערים, טבלה למלוי מצב התכנון למגורים בישובים עירוניים.

הטבלה כוללת פרטים על זיהוי האתר, המצב התכנוני (לפי שלבים) וקיבולת יח"ד, כשהכוונה הינה לדווח על תאריך ביצוע בפועל או על תאריך משוער.

עד כה לא התקבלו מכם נתונים אלה.

אודה לכם אם תעבירו אלי בהקדם:

(א) תאור מצב קיים לכל הישובים והשכונות שבטיפולכם.

(ב) עדכון שוטף (לפחות אחת לשבוע) ביחס לכל שינוי שארע באחת התוכניות.

בעת הדיווח על שינויים בתוכנית יש לרשום רק את: (1) מספר התוכנית בה חל שינוי; (2) השינוי עצמו בטור המתאים.

אין לחזור ולדווח על תוכניות בהן לא חל שינוי.

הערה: התאריך בפועל-ידווח בהדפסה רגילה; התאריך המשוער-ידווח בין סוגריים.

אודה על שיתוף פעולה.

ב ב ר כ ה,

רחל הולנדר

רחל הולנדר
מנהלת המרכז למידע (בפועל)

אם יש הערות נוספות -
אשמח לקבלן.

העתק: המנהל הכללי
מר א. שושני, מנהל המינהל לתכנון והנדסה
גב' ס. אלדור, מנהלת האגף לתכנון ובינוי ערים
מר מ. מרחב, ס/מנהל המינהל לתכנון והנדסה
מר א. גלמן, מנהל חטיבה טכנית-מחוז מרכז

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

בניה מתוכננת למגורים (תפרושת, מצב תכנוני וקיבולת)

זיהוי האתר				מצב תכנוני *		קיבולת יח"ד (עמודים הוחל בבנייתן)			הערות
ישוב	מתכנן	מספר תכנית	תאריך קבלת מיפוי	תאריך ועדת איכות	תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	סה"כ קיבולת נותרת	פרוגרמה 89/90	פרוגרמה 90/91
עכונה									

* נא לסמן תאריך בפועל בהדפסה רגילה, ותאריך משוער בין סוגריים.

ש.ד.ר

סקר
מקצועי

אין מיון.

אבטחת איכות

	ספח תכנון ובצוע יעדים		
הארגון	יחידה	תפקיד	שם ומשפחה

שם הממונה

תחום אפקטיביות

ה י ע ד	התוצאה	כלי מדידה	קריטריון איכותי מרכזי
	תאריך		

תכנית פעולה	התוצאה	שעות/ ביצוע מתוכנן	שעות/ ביצוע בפועל	מועד מתוכנן	מועד מעודכן	בצוע
	סה"כ					

הערכת ביצוע והערות

חתימה ותאריך:

שי דר
אבן גבירול
4
הרצליה
4482
052-552322

ש.ד.ר

פתרון הבעיה

סוג הבעיה: מצב מצוי

א. המטרה: (מצב רצוי)

ב. העובדות:

ג. גורמים המשפיעים על המצב הנוכחי (המצוי)

ד. דרכי פעולה אפשריות: לצורך השינוי

1.

2.

3.

4.

5.

ה. הדרך הנבחרת

ו. תכנית הפעולה

ז. שיטת המעקב

מחזור של פתרון בעיות

1. הגדרת הבעיה
ע"י המשתתפים

2. רישום ה"סימפטומים"
של הבעיה.

3. הפעלת "הסערת מוחות"–
א. רשום כל הפתרונות האפשריים בספונטניות
ב. בלי ביקורת
ג. בזמן קצר
ד. ע"י הפעלת דמיון יצירתי

4. בחירת הפתרון הטוב ביותר
ע"י קבוצות דיון קטנות (אם
בישיבה משתתפים רבים)

5. תכנון יישום הפתרון
(ע"י הקבוצה הקטנה ואח"כ
המליאה כולה)

6. הערכת הפתרון לפי תכנית ישום
ע"י המשתתפים

ש.ד.ר

שלבי הישיבה – שלבי תיפקוד המנחה (היו"ר)

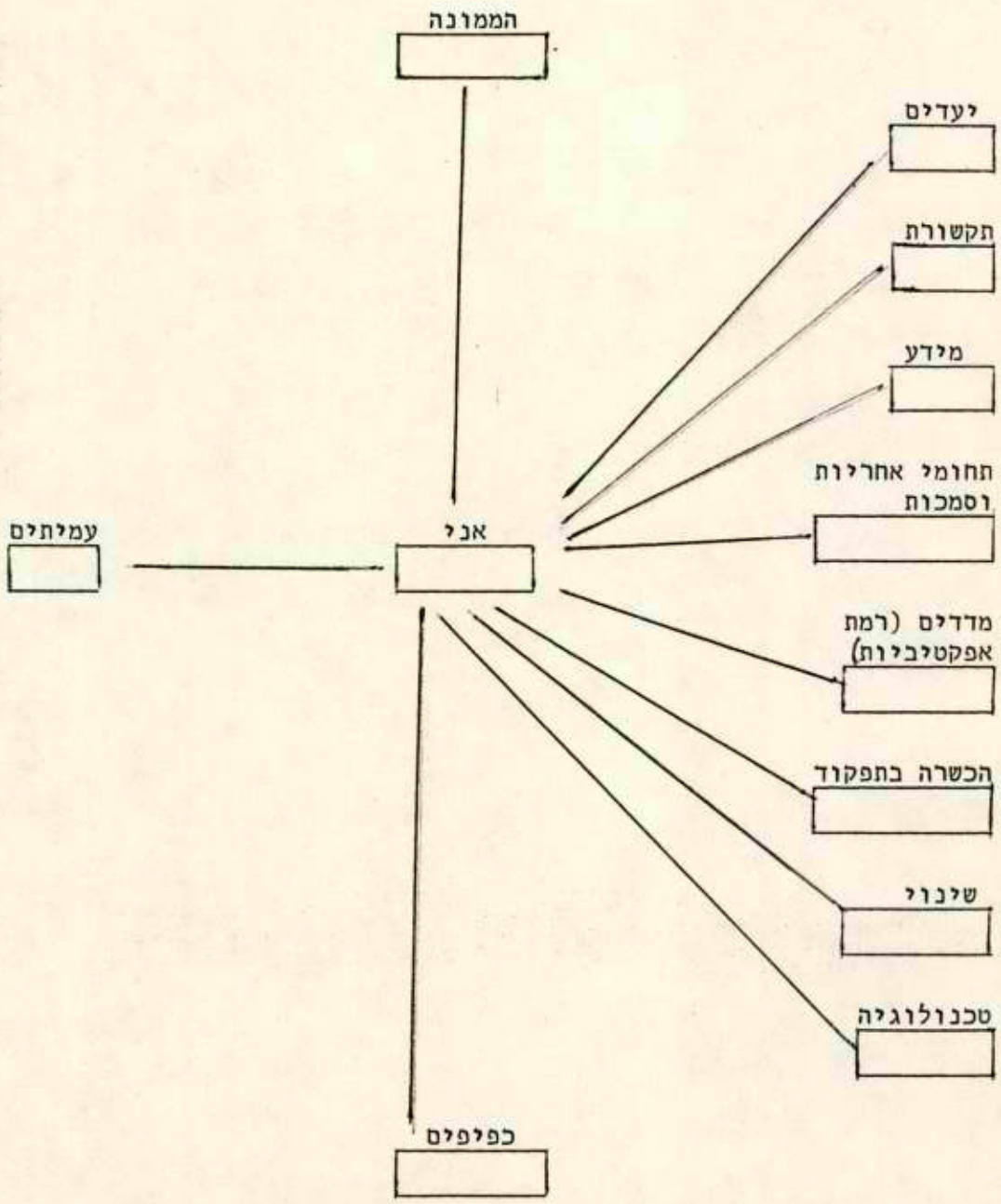
	השלב	תפקיד המנחה (היו"ר)
1.	פתיחה	1)* ברכה 2)* הצגת נושאי הישיבה 3)* הצגת משתתפי הדיון 4)* הצגת לו"ז ונוהלי הישיבה.
2.	הצגת הבעיה	1)* הבהרת הבעיות (הנושאים) 2)* הגדרת התוצר המצופה (מטרות) 3)* בדיקה שהבעיות והמטרות הובנו ע"י המשתתפים.
3.	נתוח הבעיה	1)** סקירה בעזרת הקבוצה את האינפורמציה הרלבנטית כגון – עובדות, נתונים, סקרים, הערכות וכו'. 2)** הגעה למצב של הבהרה והערכה של משמעות האינפורמציה כגון – סיבות לבעיה, מימדיה, השלכותיה וכו'.
4.	סיכום ביניים תוך מיקוד הגדרת הבעיה.	1)* ניסוח והגדרת האספקטים של הבעיה הדורשים פתרון במסגרת הדיון ולעומת זאת ציון האספקטים, שהועלו במסגרת הדיון אך לא יידונו בפורום הנוכחי. **כאן מוגדרות מחדש הבעיה והתוצר.** 2)* קבלת הסכמת הקבוצה לניסוח.
5.	הפקת פתרונות אפשריים	1)** עידוד של חשיבה יצירתית בקבוצה, דחית חשיבה בקורתית כדי להגיע למירב הפתרונות האפשריים (ניתן להשתמש בטכניקת סיעור מוחין).
6.	סיכום ביניים תוך הצגת פתרונות אפשריים	1)* הצגת מכלול הפתרונות האפשריים לצורך העמקת הניתוח. 2)* קבלת הסכמת הקבוצה לסיכום.
7.	ניתוח השוואתי של פתרונות אפשריים	**עידוד חשיבה ביקורתית לצורך ניתוח היתרונות והחסרונות של סוגי הפתרונות ע"י בדיקת – סיכויי הצלחה, מחירים, השלכות אירגוניות וכו'.
8.	קבלת הפתרון	*החלטה על הפתרון/פתרונות המוצלחים ביותר.
9.	פעולות למימוש הפתרון	1)*קביעת הפעולות הנדרשות לקראת מימוש הפתרון 2)*חלוקת הוראות ברורות לבצוע (הטלת משימות ואחריות, קביעת לו"ז, אמצעים) 3)**בדיקה עם הקבוצה לגבי הבנה והסכמה לפעולות שנקבעו. 4)*קביעת שיטת מעקב ודיווח.
10.	סיכום	1)*סיכום בפני המשתתפים על הישגי הדיון 2)*להודות למשתתפים 3) בדיקה אישית ופנימית של היו"ר – האם הושג התוצר אותו נועד הדיון להשיג?

* פעולות שעל המנחה (היו"ר) בעצמו לבצע

** פעולות שעל הקבוצה, לבצע בעזרת המנחה (היו"ר)

ש.ד.ר

מפת אפקטיביות



אתר היכן הבעיות העיקריות שלך בהפעלת השינוי.

דרג בסולם 0 - אין בעיות, 1 - בעיות קלות, 2 - בעיות די קשות,

3 - בעיות קשות, 4 - בעיות קשות מאוד.

סמן בכל משבצת את דירוג הבעיות לפי הבנתך והרגשתך.

הגדרות

אלמנטים

1. יעדים

א. ההסכמה - קימת שאיפה להגיע להסכמה בכל המתיחס ליעדים המוצבים. הסכמה של כלל המעורבים בתהליך התכנון וההצבה של היעד.

ב. שילוב - היעדים של כל המעורבים בתהליך, משולבים אלה באלה ומהווים מערכת אחת מתואמת לקראת המטרות הכלליות של המערכת הארגונית.

ג. שיתוף - היעדים מעוצבים באמצעות תהליך של דיון ושיתוף כלל המעורבים תוך שאיפה להגיע להסכמות.

2. תקשורת

א. שיתוף פעולה - תהליכי התכנון, הביצוע, התיאום, הבקרה וההערכה של הצבת היעדים והעמידה בהם מתבססים על שיתוף פעולה בתוך היחידה ובין היחידות המעורבות בו.

ב. דיאלוג - מנהלים וכפיפים משוחחים (והרבה) על יעדים, תחומי אפקטיביות ותפקידים.

ג. נורמות - קימות במערכת נורמות של תקשורת פורמלית (דיונים סדירים) המאפשרים ניתוח ודיון עקרוני ביעדים, אפקטיביות ורמות תפקוד.

ד. פוריות התקשורת הופכת פוריה כאשר יש "מוצרים" ותוצאות לכלל הדיונים והשיחות. התהליכים מסתיימים בהחלטות.

ה. הסכמה - מטרת התקשורת הינה להביא יעדים לידי בהירות, הבנה והסכמה של כלל המעורבים בהם.

ו. "הלא פורמלי" - התהליך של תקשורת בלתי פורמלית מואץ ודברים רבים נסגרים אפקטיבית ליד ההליך הפורמלי.

3. מידע

מערך המתפקד על בסיס של שינוי זקוק לאיכות וכמות נדרשת של מידע. מערך המידע הינו קריטי להצלחת תכנית השינוי כאשר כל המעורבים בתהליך יודעים בכל קטע נתון שלו את מצבם ואת מצב כל יתר המעורבים בו. מידע זה חייב להיות:

- כולל
- מעודכן
- מדויק
- ניתן לשליפה בקלות
- שימושי
- מדיד

4. מדדים (רמת אפקטיביות) - זהו הקריטי שבכלי ניהול השינוי. יש לעצב ולהסכים על מדדים כמותיים (רווח, עלות, מספר נתון וכיו"ב) לרמת האפקטיביות של המתפקד.
מדדי איכות ניתן לכמת (איכות השירות וכיו"ב) כמו כל מדד אחר. ההסכמה על המדדים הינה חשובה ביותר והיא שמטילה את האחריות על העמידה ביעד של המתפקד עצמו.

5. תחומי אחריות וסמכות

א. הגדרת תפקידים - זו מהווה כלי בסיסי להגדרה של תחומי אחריות וסמכות. העדר הגדרות כאלה יוצר:

(1) מצבי חפיפה - בהם אנשים שונים מבצעים תפקידים זהים הפולשים זה לתחומו של זה ואינם מאפשרים הצבות של יעדים אישיים ותחומי אפקטיביות.

(2) מצבי ריק (ואקום) - בהם חלקי תפקידים ואף תפקידים שלמים החיוניים לתפקודו של הארגון אינם מצויים באחריותו של איש ומשום כך כלל אינם מבוצעים.

רצוי כי תחומי האחריות והסמכות יוגדרו באורח רחב יותר כך שיאפשרו נקיטה של הרבה יוזמה ויצירתיות בעת ביצועם.

ב. הסכמה - תהליך ההסכמה בהגדרת התפקידים רצוי כי יעשה במשותף בין ממונה לבין כפיפיו.

ג. סמכות - אחריות ללא סמכות מהווה מצב מתסכל ביותר. הגשמתה של אחריות מחייבת האצלת סמכות רלבנטית. אחריות בלא סמכות מביאה בסופו של דבר לים של הסברים (נעדרי סמכות) בעקבות אי עמידה ביעדים.

ד. תאור תפקיד - מוגדר, בהיר, מובן ומוסכם ויחד עם זאת אפשרי, הוא הבסיס לתפקוד במסגרת תחומי האחריות והסמכות.

ה. שינוי - היכולת לשנות תחומי אחריות וסמכות חייבת להיות בתחומי האחריות והסמכות. צריך שתהיה הצדקה לכך וצריך שיהיה תהליך ונורמות שיאפשרו זאת. ההסכמה להיכנס לתחומי אחריות וסמכות חייבת להיות מלווה ביכולת לצאת מהם.

ו. תאום - תחומי האחריות והסמכות צריכים להיות מתואמים בכלל המערכת, ממונה עם כפיפיו, עם ממוניו ועם עמיתיו.

6. <u>הכשרה</u>

זו מייצגת את רמת ההכשרה של <u>הצוות</u>.

7. <u>שינוי</u>

ארגון אפקטיבי הוא ארגון משתנה. מי שמתפקד בו משתנה עמו ומגלה מיומנויות בתחומים של גמישות ויכולת שינוי, כולל הנכונות לשלם את מחיר השינוי.

8. <u>טכנולוגיה</u>

האם הציוד, התקציב והשטח העומדים לרשותי מאפשרים לי להיות אפקטיבי.

שלבי התפתחות האירגון

פרופיל

שלבי התפתחותו של יצור אנוש ידועים וברורים. החל מרגע הולדת האדם דרך גיל הינקות, הילדות, הנערות, הבגרות, הבשלות הדעיכה **ועד** למוות שהוא סופי ומוחלט. אירגונים עוברים אף הם שלבי התפתחות, המאופינים בכל אחדמשלביהם ע"י מבנה האירגון, חלוקת התפקידים והסמכויות וכן מטרותיו של האירגון.

יכולתו של המנהל לזהות את מאפיני השלב בו נמצא ארגונו- כלומר את **הפרופיל האירגוני**, מהווה כלי ניהולי רב עוצמה ויעילות. זיהוי הפרופיל יכול לסייע למנהל למקם את המצב הארגוני, לבדוק את יעילות המבנה האירגוני, את חלוקת התפקידים, את רמת העובדים (המקצועית והמנטלית) וכמובן לבחור בדרכי ניהול אלטרנטיביות בהתאם למימצאים שבידיו.

יש לזכור, כי כל שלב צומח מהקודם לו. אין קיצורי דרך, אך רצוי וחיוני שלא ל"התקע" במצב קיים, שאינו יעיל יותר, והזועק לשינוי. לצערנו, אירגונים רבים שבקו וסיימו את חייהם, בגלל ש"נתקעו" בשלב אירגוני, שלא תאם יותר את צרכי השוק, האירגון, מנהליו ועובדיו.

מנהל, בעידן המודרני, חייב איפוא, לסגל לעצמו אלטרנטיבות שינוי ולנצל את העובדה והידיעה, שבניגוד ליצור אנוש, שסופו מוות, הרי שאירגון נאור ומתפתח יכול להמשיך ולהתפתח, באם השכיל לרתום עצמו לעגלת השינוי. לפני שנעבור לסקירת שלבי התפתחותו של האירגון נזכור את אשר אמר קנדי, הנשיא המנוח של ארה"ב "**הקידמה** היא השאיפה של כל אירגון.המניע לקידמה הוא **השינוי. למניע** יש אויבים רבים".

שלב א – השלב האוטוקרטי

האירגון נוסד. בשלב זה למיסד/ים תפקיד חשוב. זהו האיש שיצר את האירגון, הוא הינו הדמות הדומיננטית, הכח המניע, מקור העוצמה ומכוון הפעילות, לרוב בכיוון של יצירת מוצר ושוק. בתחילת השלב הראשוני הבעיה הגורלית הינה קיום והשרדות. בהמשכו של שלב זה מגיע האירגון למצב, שבו קיומו הובטח והוא מפנה אנרגיות לגידול והתעצמות, כאשר בראשו עומד החלוץ האוטוקרטי-המיסד, המקיים פיקוח אישי ומנהיגותו ברורה לכולם, ההחלטות מהירות, השירות ללקוח מעולה, המערכת מצליחה להגמיש עצמה למצבים משתנים, ההוצאות נמוכות. מעורבות הצוות נמוכה. הוא מונחה ומנוהל ע"י המייסד האוטוקרטי.

מצב זה יכול להמשך שנים, לעיתים גם 15-10 שנה. אך בו זמנית נוצרים כוחות המאיטים את הקצב, כגון- שינוי בטכנולוגיות, שינוי בתנאים חברתיים, התעצמות של תחרות, שינויים במוצרים ובמיכון. במקביל- המיסד הנמרץ ששלט תחילה בכל- בקבלת ההחלטות, במבנה האירגוני, בייצור, במכירות, בכספים ובכח אדם- ידע הכל והכיר את כולם, כאשר הפיקוח היה בטווח ראייתו, אותו מייסד מזדקן במקביל לצמיחת האירגון. והיה אם לא השכיל להאציל סמכויות ולשנות שיטת המבנה האירגוני, הרי שהוא מאבד כח- המשא כבד ורחב הוא אינו מסוגל להיות בכל מקום ועם כל אחד. והיה אם לא נעזר המיסד באמצעות האצלת סמכויות, אם ע"י בנית העוזרים מתוך המערכת ואם ע"י הבאתם מבחוץ, אזי כוחו ניטל ממנו. הגלישה למצב משברי ברורה.

לפזה האוטוקרטית כמה שלבים –

שלב א – שלב הקיום וההשרדות

שלב ב – שלב הגידול המהיר

שלב ג – שלב ההתאזנות

שלב ד – שלב הנפילה

שלב ה – משבר.

חייו של אירגון, כחיי אדם, רצופים במשברים, משבר הינו שלב חשוב וקריטי המהווה (כאשר הוא מטופל נכון) מנוף לבדיקה, למאזן ולקבלת החלטות קריטיות.במסגרת המשבר מעצב האירגון את תרבותו הניהולית ואת ערכיו האירגוניים.
בשלב המשברי על המייסד לעשות החלטות קריטיות לגבי יחסיו עם הארגון. ולכן המשבר הינו אישי ואירגוני בו זמנית.

שלב ב' – השלב הבירוקרטי

התפתחות נכונה בעקבות המשבר שהתחולל בסוף העידן האוטוקרטי מביאה אותנו לשלב השני בהתפתחות האירגון – השלב הבירוקרטי. לשלב זה יתרונות וחשיבות רבה. יחד עם זאת קיימים גם חסרונות שאי התיחסות הולמת כלפיהם יכולה לפגוע באירגון, במנהליו ועובדיו. באופן כללי בשלב הבירוקרטי הגדרות התפקידים מקבלות חשיבות עליונה. לכל תפקיד קיימת הגדרה וכן מוגדרים תחומי האחריות והסמכות.האירגון הופך למכונה משומנת היטב. קיים מבנה אירגוני, קיימת חלוקת עבודה, קיימת היררכיה ניהולית, יש יחידות, מחלקות, אגפים, מנהלים, סגנים וכו'. מקיימים הערכות ביצוע, קיימות שיטות עבודה, מתרחשים תהליכים ותזרימים. מתקיים קידום על בסיס של כישורים ויכולת.

יתרונות השלב הבירוקרטי–

- מתבססת הנהלה וניהול **שיטתי – רציונלי.** (לעומת המקרי והמהמר שבשלב הקודם)
- ההנהלה מתפקדת מתוך **מבנה אירגוני** יעיל המאפשר יזמה, יצירתיות, גידול והתפתחות
- מתאפשרות **האצלת סמכויות ושיתוף פעולה**
- מתאפשרת **יעילות** מתפתחת
- מתאפשרת **התפתחות רבה בטכנולוגיות** המסתיעות במחקר ופיתוח
- נוצרת **תאוריה שיטתית של ההנהלה** (לעומת קיומה המועט, או העדרה בשלב הקודם)
- משתפרים **תנאי העבודה יחסי האנוש והתקשורת האירגונית** – כי התפקוד של כל הפונקציות מתבסס על תפקודים – פונקציונלים

חסרונות השלב הבירוקרטי

- המערכת **קשיחה** ומשתנה באיטיות
- תהליך קבלת ההחלטות **איטי**
- הגמישות **נעלמת** והשיטה הופכת לשלטת מול מציאות המצריכה גמישות ותגובות בהתאם, ולכולעיתים התגובות איטיות מדי, או מוטעות
- תפקיד, מעמד, זכויות מתחזקים ומתחפרים
- למערכת קושי לטפל במשברים בסביבה המשתנה במהירות
- מבוכי "המערכת האירגונית" (הבירוקרטיה) פוגמים ביוזמה וביצירתיות
- התפיסה היא גלובלית ובלתי אישית, קיים חסר בהתייחסות ובפייד באק. התוצאה– פגיעה במוטבציה של העובד
- השלב הבירוקרטי מנציח נורמות וחוקים בהם שבויה המערכת. מצבים המצריכים פתרון חדשני ומידי– מטופלים על סמך התקדים (נורמת העבר) שאינם מתאימים למציאות העכשוית. ואינם יוצרים אפקטיביות מצבית.

משך חייו של השלב הבירוקרטי אמור להיות קצר ממשכו של השלב האוטוקרטי. השלב הבירוקרטי הינו המצאה חדשה יחסית, הבאה להתמודד עם גידולו המהיר של האירגון ועם מורכבויותיו. הוא הכרחי ועליו לשמש כמעבר נכון מהשלב האוטוקרטי לקראת השלב הבא–

הדמוקרטי. אירגון המשתחה זמן מוגזם בשלב הבירוקרטי ואיננו משכיל לשנות פזה- דן עצמו להסתאבות, ניוון ולעתים גם מות.

שלב ג' – השלב הדמוקרטי

השלב הדמוקרטי מתמודד עם מצבים, נושאים ועובדים, שהשלבים הקודמים כבר אינם יעלים בדרך טיפולם בהם.להלן יצוינו חלק מהנושאים המצביעים על הגעה לשלב הדמוקרטי

1. **שירות** – הלקוח הופך למוקד. הארגון ממוקד לקוח. ומתן השירות של האירגון הינו כלי העבודה המרכזי בדרך לעשיית הרווח.
2. **מצוינות** – התחרות קשה ברמת מוצרים, ארגונים ועובדים. על הארגון לפתח ייחודיות ומוצלחות ולהפיק פתרונות בתחום המצוינות בשל התחרות הרבה עם המעולים
3. **דחיפות** – לחצים נוצרים ובמהירות בשל גודלן ומהירותן של משימות אירגוניות. על הבעיות להפתר בדחיפות ובמהירות רבה.
4. **גדילה** – אוכלוסיית האירגון גדלה ומתבזרת (לעומת מימדים מצומצמים וברורים של העבר)
5. **מורכבות** – השינויים הכמותיים והאיכותיים תורמים למורכבות האירגונית ותובעים גישות חדשות ותפיסות וקונספציות מודרניות
6. **פוטנציאל העובדים** – אוכלוסית האירגון גדלה מספרית ואיכותית. היא מתגוונת באיכותה, השכלתה, יכולתה וציפיותיה.
7. **קבלת החלטות** – פתרונות מתקבלים על דעתם של עובדים משכילים ומתוחכמים יותר.
8. **אנושיות** – פתרונות יצטרכו להתיחס אל הגורם האנושי ולענות על צרכיהם של אוכלוסיות ברמות שונות ולא רק על צרכיהם של "בעלי הזכויות".
9. **שיתופיות** – השלב הדמוקרטי מחייב שיתוף פעולה של אינטרסים שונים, מומחיות שונות, רמות ועוצמות שונות. לא ניתן להגיע להתפתחות נכונה ולתוצאות אמיתיות ללא שיתוף פעולה. פתרונות במערך כזה של שיתוף פעולה חייבים להתממש ברמה של WIN = WIN לצורך המשך הפעילות. סגנון ה- WIN = LOSE, האופיני לשלב האוטוקרטי דעך כבר בשלב הבירוקרטי.

מאפיני השלב הדמוקרטי

מבנה אירגוני –

* אירגון מתפקד במבנה "עלה התלתן", כאשר הצוות המנהל מצוי במרכזה של מערכת התקשורת
* הפעילות מתבצעת באמצעות צוותי משימה, כאשר קבוצות משתלבות ומתפרקות על פי הצורך ועל פי צרכי, יעדי ותכני המשימה (בניגוד לפעילות ע"פ המבנה ההיירכי המאופיינת בשלב הבירוקרטי) .
* הניהול – ברמה של ניהול פרויקטים המשלבים בתוכם תת פרויקטים והמוקמים לצרכים ספציפיים אד הוך.

סיגנון הניהול:

* האצלת סמכויות ופיקוח מצומצם
* תמיכה וגיבוי מלווה פרוייקט ומהווה תחליף לצנטרליסטיות
* הדגש על עבודת צוות הכוללת אחריות אישית של אנשי הצוות והדגשת הלגיטימציה להתמודדות והתעמתות עם קשיים.
* שיתוף פעולה

פיקוח:

* מתן לגיטימציה ללמידה משגיאות וטעויות
* הדגש הן על הפרט והן על הצוות ברמת הישגיות אישית וצוותית
* הצבת יעדים משותפת
* תקנים גבוהים לביצוע

הדגשות ניהליות:

* יצירתיות, יוזמות חדשות ופתוח
* השגיות צוותית
* מכוונת למטרות (תוך טיפוח והשקעה בגורם האנושי)
* פתרון בעיות וקבלת החלטות
* העלאת רף המטרות – מטרות התובעות ביצוע על.

ברור, איפוא, כי באירגונים גדולים, מתוחכמים ומבוזרים אין שיטה יעילה ומוצלחת יותר מאשר גישת השלב הדמוקרטי. מובן שיש להכשיר וליצור תשתית אנושית, ומקצועית ע"מ ששלב זה יחיה, ויתפתח, יתחדש וישמור על קיומו. רמת בגרות העובדים, הכשרתם ופיתוחם, רמת הניהול וגמישותו, ראיה נכונה של הסובב, תכנון איסטרטגי שווקי יעיל ערכי אירגון ברורים וידועים וגמישות מצבית, כל אלו הם תנאי לקיום ופתוח השלב הדמוקרטי.
כאשר אירגון הנמצא בשלב זה (או בקודמים לו) אינו משכיל להניח היד על הדופק של עצמו, להפיק לקחים ולהסיק מסקנות, הוא יכול למצוא עצמו בשלב ההרסני, שהוא השלב האנרכי.שלב שממנו ההחלצות קשה מאוד ולעיתים מסתיימת במות האירגון.

שלב ד' – השלב האנרכי

השלב האנרכי מאופין ע"י כוחנות. פולטיקה, צבירת מאגרי כח ושליטה של אישיויות אינדיוידואליות. באירגון נוצרים מחנות המתחרים והנלחמים אלו באלו (בניגוד לשיתוף הפעולה הקיים בשלב הדמוקרטי). שיתוף הפעולה אינו קיים ומתרחש רק לצרכים של "שמור לי ואשמור לך" ולא לטובת האירגון הגלובלי. הכח הוא הנשק העיקרי, בעלי הכח הם בעלי ההחלטה והביצוע (ופעמים רבות- לא בעלי הידע). נורמות אירגוניות כלליות נעלמות וכל קבוצת כח יוצרת לעצמה את הנורמות שלה. קיימות מעט אינטרקציות בינאישיות ופונקציוליות. כל אחד שומר לעצמו או לקבוצתו את הידע, האווירה הפוכה לאוירה הסינרגטית שאופינה בשלב הדמוקרטי. קיימת הסתמכות מועטה על הקבוצה, התחלקות מועטה בבעיות והתלבטויות הפתרונות הם אישיים ולא קבוצתיים. "הכשלונות יתומים" רעיונות מוצלחים ונצחונות נחטפים תוך בעלות וחזקה עליהם.
לפרט תחושה משתנה של שביעות רצון והתחושה מתחברת לנצחון או לכשלון האישי של הפרט, או של המנהיג המיצג את הפרט. האנרגיות והמשאבים מופנים למלחמה ב"אויב" ולצבירת כח אישי ופוליטי. מצב היוצר ואקום שלתוכו חודר האירגון המתחרה.

פרופיל אירגוני

שילובי/איחודי

32

מכוונות למשימה **אורגני**

התיחסות גבוהה למשימה ויעדים

שאיפה לפתרונות של ביחד
מיעוט השפעה אישית/הדדית (פוליטיקה)
הסכמה קבוצתית בתהליכי ההחלטה
רמת שיתוף והתיחסות בינאישית גבוהה.
הסתמכות גבוהה על הקבוצה.
כר פעולה ללידת רעיונות (סינרגיה)
האנשים מתחלקים בסיפוקים
התיחסות נמוכה למנהיג

מכוונות לתפקיד **בירוקרטי**

שליטה באמצעות תפקידים ומעמד

ההחלטות נעשות ע"י המנהיג.
המנהיג חש שביעות רצון רבה
התקשורת דו סיטרית כלפי מעלה
וכלפי מטה.
המנהיג דורש תשובות.
מעט רעיונות מוצעים
קיימת פעילות בינאישית נמוכה.
קיימת השענות והסתמכות על
המנהיג/ים ותפקידו/הם.

28 24 20

0 4 8 12 16 20 24 28 32

מכוונות לאדם **אנרכי**

אישיויות אינדיוידואליות שולטות

אינטראקציות מועטות, אין שיתוף פעולה
מעט הסתמכות על הקבוצה
מאבקי כח והשפעה אישית
התחלקות מועטה
פתרונות אישיים

בעלות וחזקות על רעיונות
אין החלטות באמצעות הקבוצה
שביעות רצון משתנה של הפרט

מכוונות לכח **אוטוקרטי**

שליטה פוליטית

למנהיג שליטה מוחלטת
המנהיג חש שביעות רצון נמוכה
תשובות נתבעות/נדחות.
התקשורת חד סיטרית - מלמעלה למטה.
אין שיתוף פעולה וחלוקה. עוצרים ובולמים
רעיונות.
קיימת אינטגרציה גבוהה נגד המנהיג.
לאנשים תחושת שביעות רצון נמוכה.
מתנגדים להחלטות באמצעות הקבוצה.
לא מסתמכים על הקבוצה.

12 8 4 0

ביזורי/פילוגי

I – **אנכי**

P – **אופקי**

פרופיל אירגוני – הערכה/מפתח

1. העתק את תוצאותיך. הקף בעגול את התוצאה הרשומה בטור מסכים, או לא מסכים. באם היא סומנה על ידך בשאלון שמלאת. באם אין חפיפה בין סימונך לבין המופיע לעיל **אל** תקיף את התוצאה בעגול.

2. לאחר מילוי התוצאות כמות את סה"כ ערכי I (אנכי) וסה"כ ערכי P (אופקי) רשום התוצאות בסוף הדף.

	מסכים/ה	לא מסכים/ה		מסכים/ה	לא מסכים/ה
1	2I		22		1P / 1I
2		2P	23		1I
3		1I	24		2I
4	1P/1I		25		1P
5		1I	26	1P/1I	
6	1I		27	1P/1I	
7		2P	28	2P	
8	2P		29		2I
9		1P	30		1P
10		2I	31	1P	
11	2P		32	1P/1I	
12	1I		33	2P	
13		1P/1I	34		1P
14		2I	35		1I
15		1P	36		1P/1I
16		1I	37	1P	
17		1I	38		1P
18		2P	39	2I	
19		1I	40	1P/1I	
20	2P		41		1P
21	2I				

סה"כ ערכי I (אנכי) מוקפים בעגול 19

סה"כ ערכי P (אופקי) מוקפים בעגול 20

פרופיל אירגוני – הערכת המצב הקיים

להלן משפטים המתיחסים לזויות שונות של הפעילות באירגונך. קרא/י כל משפט והחליט/י אם הינך מסכים/ה, או אינך מסכים/ה עם תוכנו. עשה/י זאת על סמך נסיונך בארגון. נתן להתיחס לארגון כולו, או ליחידתך, אך יש להיות עקבי ולדבוק בבחירה לאורך השאלון כולו. אין תשובות נכונות, או שגויות. יש רק תשובות המאפינות מצב קיים בעינך.

	מסכים/ה	איני מסכים/ה
1. באופן כללי, כל עובד בארגון יודע את תרומתו לכלל		+
2. קשה להתקרב אל ההנהלה	+	
3. עובד חש נאמנות ליחידתו בעדיפות ראשונה		+
4. כאשר החברה מצליחה- כל אחד מרוצה	+	
5. עובדים מרבים לבזבז זמן בהאשימם אחרים בשגיאותיהם שלהם עצמם.	+	
6. כאשר אני זקוק לעזרה לרוב אני יודע אל מי לגשת	+	
7. נאמר לנו, כי אנו כאן על מנת למלא הוראות		+
8. אני מלא גאוה על הצלחתה של החברה	+	
9. החלטות בארגון מגיעות, במירב המקרים, מלמעלה	+	
10. בין היחידות קיימים חיכוכים רבים ומועט ביניהן שיתוף הפעולה	+	+
11. ההנהלה מרבה לעודד המנהלים לדון עם כפיפיהם על הצעות חדשות.		+
12. במירב המיקרים, חושבים העובדים, על השפעת פעילותם על הארגון כולו.		+
13. רק דרך שמועות אנו מתבשרים על שינויים באירגון.		+
14. אין זה יוצא דופן לקבל כאן. הוראות והנחיות סותרות		+
15. במירב המיקרים, אנשים באירגוננו אינם חשים חופש ומרחב, כדי להביע את דעתם		+
16. האנשים מעדיפים לבצע את תפקידם בעצמם		+
17. מה שחשוב כאן- העמדה שעצבת לעצמך במסגרת תפקידך. פחות מתיחסים לתוארים או פעילויות.	+	
18. לרוב, הצוות אינו שואל שאלות, אלא מצפה לקבל הוראות		+
19. רק במצבי משבר האנשים בארגוננו מתאחדים		+

	מסכים/ה	איני מסכים/ה
20. המנהלים בארגון מעריכים את דעת כפיפיהם	+	
21. אינני מתמצא במתרחש בתפקידים אחרים		+
22. לדעתי,עובדים רבים מתחת לניהול הבכיר, אינם מבינים את יעדי הארגון		+
23. לעיתים תכופות קשה לי לדעת ממי עלי לקבל מידע		+
24. היעדים הרחבים של החברה משמעותיים למנהלים פחות מאשר האינטרסים הצרים של יחידתם.		+
25. קיים חוסר סבלנות מצד ההנהלה לגבי טעויות היא אינה מרבה להקשיב להסברים.	+	
26. התקשורת בארגון, במירב המיקרים, הינה מלאה וחופשית	+	
27. בחברה שלנו, כפיפים אינם פוחדים לומר את מה שהם חושבים.		+
28. נראה שהארגון מעונין בהשתתפות רחבה ופעילה בניהול.	+	
29. שכיח אצלנו, שעובד אינו יודע מה עובד אחר, בחלק אחר של האירגון עושה בתחומים המשפיעים על שניהם		+
30. מנהלים נוטים להשתמש בכח על מנת לכפות על כפיפיהם.		+
31. לדעתי, כפיפים בחברה שלנו, מצליחים להשפיע על ממוניהם.		+
32. רוב האנשים מרגישים תחושה חיובית כלפי החברה.	+	
33. בארגוננו, המנהלים טובים למדי בניהול דיונים עם כפיפיהם לגבי הצעות שונות.		+
34. הרושם הוא,שהכפיפים אינם מעורבים בהחלטות המתיחסות לעבודתם.	/	+
35. רק לאחר שרכשת נסיון בארגון אתה יודע למי לפנות	+	
36. הממונים משנים את דעתם והחלטותיהם מבלי להיוועץ		+
37. בארגון מושגות תוצאות טובות על ידי שיתוף כל המעורבים בבעיה.	+	
38. התקשורת בארגוננו, מכוונת מלמעלה למטה	+	
39. עבודת צוות הינה קו מאפיין בחיי היום־יום של הארגון	+	
40. בין כל האנשים בארגון שלנו קיים שיתוף לא פורמלי וחברי		+
41. אינני מקבל שכר על מנת לחשוב בארגוננו.	+	

תסריט לניהול ישיבה ביצועית

הגדרת מהות הבעיה

1. ראשית עליך לברר מיד בפתיחה האם כולם מעודכנים, או אם יש צורך בסקירת רקע. אתה מזמין הערות, או הבהרות קצרות ועליך להשלים פרטים חסרים כדי שהנושא יהיה ידוע, ברור ומובן לכולם.

2. **נוהלי הדיון**

כדי לא להכנס לויכוחים מיותרים ולמנוע מתח מיותר עליך להזכיר **תמיד** את נוהלי ניהול הישיבה. ומכיוון שזו ישיבה ביצועית עליך להצמד לשלבים שהוזכרו:-

א. הגדרת הבעיה.
ב. חיפוש הסיבות.
ג. חיפוש פתרונות חילופיים.
ד. בחירת פתרון אופטימלי.
ה. קביעת אחריות היישום.

עליך להזהר מליפול למלכודת של פתרון מהיר (גם אם נכון) המוצע ע"י אחד מהמשתתפים כאשר האחרים עדיין לא גיבשו לעצמם דיעה סופית.

עליך לעודד את כל המשתתפים להיות פעילים. נתן לעשות זאת בין השאר ע"י שאלות פתוחות (בניגוד לסגורות) כגון:-

1. אילו סיבות נוספות אפשר להעלות על הדעת, כגורמים עיקריים לבעיה?
2. האם אנחנו מכירים מקרים אחרים שבהם התעוררה בעיה דומה?

עליך להזהר מהתבססות על הנחות והשערות הגורמות לסטיה מהנושא ולויכוחי סרק.

עליך לעודד התבססות על עובדות ברורות ומוכחות.

3. **פתרונות חילופיים**

בשלב זה יש להשיג את מלוא המוערבות של כולם. האוירה צריכה להיות חופשית, כדי לאפשר חשיבה יצירתית ללא מחסומים וחששות מביקורת.
עליך **לשים לב** למשתתפים ולעודדם לדבר - אם ע"י שאלה פתוחה ישירה, אם ע"י הבעת דיעה בסבב ואם ע"י הפנית שאלה אל התחום, שבו מהכרותך האישית יש למשתתף השתקן בטחון וידע.

4. **בחירת פתרון**

ככל שתרבה ההסכמה בבחירת הפתרון הסופי, רבים הסיכויים שהפתרון יצליח.
במקרה של חילוקי דיעות רצוי להמנע משיטת ההצבעה ועדיף לשכנע מיעוט שמתנגד, או להשאיר ההחלטה בידי אלה שאחראים ליישום הפתרון (לעיתים זה אתה!).

5. **הפרעות בדיון**

במהלך ישיבה מתעוררים לעיתים מצבים המפריעים לדיון סדיר. למשל עימות בין משתתפים. עליך להפסיק הדיון, להתייחס **אישית** אל המתעמתים ולהזכירם שויכוחים ועמותים **אישיים** אינם תורמים למציאת **הפתרון**.

עליך להשמע החלטי. אמפטי, אך תקיף בדעתך וברצונך להגיע לפתרון שלשמו זומנה הישיבה. באם אתה רואה שהעימות ביניהם קשה וחריף יש לזמנם לפגישה אישית מחוץ למסגרת הישיבה ולחזור לסדר היום של הישיבה. אם אתה חש שהעימות משפיע על כל הצוות **יש להצהיר** שתוקיים ישיבה נוספת שתוקדש לנושא העימות הצוותי ולחזור מיד לדיון עניני של נושא הישיבה שהופרעה.

אם אתה חש שבנושא לא מטופל נכון, שהצוות נכנס לקפאון, או אדישות יש לעבור לנושא הבא ואח"כ לחזור שוב אל הנושא ה"מוקפא".

רצוי לקיים את הישיבה במקום שקט יחסית, כאשר כל משתתף יוכל לראות את האחרים ורחוק מטלפון. אם אין אפשרות טכנית כזו יש למנות אחד מהשתתפים כאחראי להרמת הטלפון אם יצלצל.

6. **הטלת אחריות**

ישיבה ביצועית טובה ומוצלחת תסתיים עם בחירת פתרון הולם. עליך להסתייע בקבוצה כדי לקבוע על מי תוטל האחריות ליישום הפתרון. לרוב קביעה משותפת עדיפה על קביעה חד צדדית של היו"ר.

7. **פרוטוקול**

חייב להיות קצר. תמציתי, שידגיש את ההחלטות (בלי להכנס לפרטי התהליך). **הפרוטוקול הוא גם כלי למעקב אחר היעדים, אם אכן הושגו.** יש לדאוג שאנשים שלא נוכחו בישיבה יעודכנו. ניתן לתלות את הפרוטוקול במקום בולט כגון לוח מיוחד במשרד.

8. **לוח זמנים**

הקפד על מסגרת זמן מוגדרת של הישיבה. הקפד להתחיל ולסיים בזמן.

9. **סדר יום סמוי**

לכל ישיבה יעילה יש סדר יום רשמי. אך כל אחד מהמשתתפים, כולל היו"ר, מביא עמו "סדר יום סמוי" כגון: שאיפות, תגובות רגשיות, מניעים אישיים, כעסים וכו'. כדי להתמודד יעיל עם סדרי היום הסמויים על יו"ר מוצלח לפתח יכולת -

* לעודד השתתפות קבוצתית בתכנון סדר היום.
* לזהות מוטיבציות אישיות ושאיפות פרטיות.
* לזהות מניפולציות - שתילת רעיונות מכוונת, תחרות, תגובות רגשיות.
* ליצור אוירה נוחה ונינוחה.
* לנהוג בנימוס ובהגיון.
* לנהוג בסובלנות. ולהמנע מהפגנת כעס או נזיפה.

ש.ד.ר

תרגיל נאס"א

אתם צוות חלל. עפ"י התכנית המקורית הייתם צריכים להפגש עם ספינת האם על צידו המואר של הירח. בגלל קשיים טכניים, נאלצה החללית שלכם לנחות במקום המרוחק בערך כ-320 ק"מ ממקום הפגישה. בזמן הנחיתה ניזק רוב הציוד של החללית. היות והמשך קיום הקבוצה תלוי בפגישה עם ספינת האם, עליהם לבחור את החפצים הקריטים והנחוצים ביותר שיעזרו לכם לעבור את המסע בן 320 ק"מ.

מצ"ב רשימת 15 הפריטים שלא ניזוקו בעת הנחיתה. תפקידך הוא לסדרם לפי חשיבותם לצוות, כך שיוכל להסתייע בהם כדי להגיע למקום הפגישה. ציין את הספרה 1 ליד הפריט החשוב ביותר, את הספרה 2 ליד הפריט הבא אחריו בסדר החשיבות, וכך הלאה עד מספר 15 – הפריט הפחות חשוב ביותר בחשיבותו.

ש.ת.ר

נאס"א

תחזית אישית פעם 1

קופסת גפרורים	11
מזון מרוכז	8
17 מ' חוט ניילון	7
משי למצנחים	12
מכשיר חימום נייד	14
2 אקדחים קליבר "45	13
ארגז אבקת חלב	15
✓ 2 מכשירי חמצן, 50 ק"ג כל אחד	6
✓ מפת כוכבים של מערכת הירח	1
✓ רחף הצלה	4
✓ מצפן מגנטי	2
25 ליטר מים	9
✓ זיקוקי אור	5
תרמיל עזרה ראשונה, כולל מחטי זריקות	10
+ משדר רדיו המופעל ע"י כח שמש	3

ש.ד.ר

נאס"א

תחזית קבוצתית

קופסת גפרורים	11
מזון מרוכז	7
17 מ' חוט ניילון	9
משי למצנחים	10
מכשיר חימום נייד	14
2 אקדחים קליבר "45	13
ארגז אבקת חלב	15
2 מכשירי חמצן, 50 ק"ג כל אחד	1
מפת כוכבים של מערכת הירח	2
רחף הצלה	5
מצפן מגנטי	12
25 ליטר מים	4
זיקוקי אור	8
תרמיל עזרה ראשונה, כולל מחטי זריקות	6
משדר רדיו המופעל ע"י כח שמש	3