

משרד הבינוי והשיכון

פרק א - דגשים עיקריים בהצעת התקציב לשנת התקציב 2009-2010

הצעת תקציב משרד הבינוי והשיכון לשנת הכספים 2009 מסתכמת בכ- 5.4 מיליארד ש"ח ולשנת הכספים 2010 מסתכמת בכ-4.9 מיליארד ש"ח.

המרכיבים העיקריים של תקציב המשרד הינם:

2010	2009	
208 מיליון ש"ח.	202 מיליון ש"ח.	תקציב רגיל:
1.9 מיליארד ש"ח.	1.9 מיליארד ש"ח.	תקציב פיתוח (הרשאה להתחייב):
0.8 מיליארד ש"ח.	1.2 מיליארד ש"ח.	סיוע באשראי לרכישת דירה:
2.0 מיליארד ש"ח.	2.1 מיליארד ש"ח.	סיוע בשכ"ד, מענקים וסבסוד אשראי:

פעילות המשרד מתרכזת בשני תחומים עיקריים:

מצד הביקוש - סיוע בדיוור, המכוון לתמיכה בזכאים מקרב אוכלוסיות חלשות;

מצד ההיצע - עיקר הפעילות מכוונת לתכנון, פיתוח ושיווק קרקע זמינה לבנייה למגורים לשם יצירת תנאים להרחבת היצע הדיוור, בדרך שתאפשר מתן מענה לביקושים המשתנים, תוך שמירה על יציבות מחירים.

בצד הביקוש פעילות משרד הבינוי והשיכון מכוונת ליצירת תנאים שיאפשרו לכלל האוכלוסייה למצוא פתרונות דיוור, במחיר סביר, תוך התמקדות בקבוצות האוכלוסייה החלשות יחסית. הפעילות כוללת מתן משכנתאות מסובסדות, השתתפות בתשלומי שכר דירה והקצאת פתרונות דיוור בשיכון הציבורי.

בצד ההיצע, פעילות המשרד כוללת עשייה במגוון רחב של מרכיבים ב"שרשרת היצור" של דירה - החל מאיתור קרקע, תכנונה ושיווקה, עידוד עיבוי הבנייה במרכזי הערים על בסיס ניצול יעיל של מערכת התשתית הקיימת, המשך בפיתוח תשתיות, וכלה ברישום הזכויות במקרקעין, שלכל אחד מהם יכולת השפעה על היקף הפעילות בענף.

תקציב הסיוע בדיוור (סעיף 42)

הסיוע בדיוור ניתן בדרך של סיוע לרכישת דירה ודרך של השתתפות בשכר דירה. סיוע לרכישת דירה לזכאים ניתן באשראי מסובסד ובמענקים (לעולי אתיופיה ולנכים הרתוקים לכסא גלגלים) בהתאם לקריטריונים ולמאפיינים האישיים של הזכאי.

סך תקציב הסיוע בדיוור לשנת הכספים 2009 עומד על כ- 3,220 מיליון ש"ח בהוצאה נטו, מהם כ- 1,148 מיליון ש"ח באשראי, כ- 1,294 מיליון ש"ח סיוע בשכר דירה, 416 מיליון ש"ח מענקים וסבסוד אשראי, 303 מיליון ש"ח עמלות לחברות הסיוע ו-62.5 מיליון ש"ח לרזרבה להתייקרויות.

סך תקציב הסיוע בדיוור לשנת הכספים 2010 עומד על כ- 2,853 מיליון ש"ח בהוצאה נטו, מהם כ- 811 מיליון ש"ח באשראי, כ- 1,281 מיליון ש"ח סיוע בשכר דירה, 383 מיליון ש"ח מענקים וסבסוד אשראי, 316 מיליון ש"ח עמלות לחברות הסיוע ו-62.3 מיליון ש"ח לרזרבה להתייקרויות.

יעדי מדיניות הסיוע בדיוור הינם:

1. לסייע למשקי בית חסרי דירה במציאת פתרון דיור, תוך התמקדות בקבוצות האוכלוסייה החלשות.
2. לסייע למשקי בית הסובלים ממצוקת דיור לשפר את תנאי מגוריהם.

תקציב הפיתוח (סעיף 70)

סך תקציב הפיתוח של משרד הבינוי והשיכון עומד על כ- 1,878 מיליון ש"ח בהרשאה להתחייב בשנת הכספים 2009 ועל כ-1,898 מיליון ש"ח בהרשאה להתחייב בשנת הכספים 2010. תקצוב המזומן מתבצע בהתאם למודל המימון, המבוסס על קצב התקדמות הפרויקטים של המשרד, ועומד בשנת 2009 על כ-978 מיליון ש"ח ובשנת 2010 על כ-1,026 מיליון ש"ח.

בהתאם להחלטת הממשלה מס' 3205 מיום 29.5.94 מופעל תקציב משרד הבינוי והשיכון לפיתוח תשתיות בשתי שיטות עיקריות: אומדן עלויות פיתוח ומשק כספי סגור. שיטות אלו מופעלות במטרה להבטיח את המקורות הכספיים להשלמת פיתוח התשתיות המתחייבות משיווק אתרים על ידי משרד הבינוי והשיכון.

בהתאם לשיטות האמורות לעיל, נגבות מלוא הוצאות הפיתוח (מלבד רכיבי הסבסוד באזורי עדיפות לאומית א') על-פי אומדן עלות הפיתוח בכל אחד מן האתרים, המתעדכן לפני כל מנת שיווק חדשה.

כללי הפיתוח לבנייה למגורים באתרי הבנייה המשווקים על-ידי משרד הבינוי והשיכון, נועדו להשגת מספר יעדים:

1. התייעלות, חיסכון וקיצור תהליכי התכנון והפיתוח.
2. הידוק הקשר בין עלות הפיתוח לבין ההחזרים המשולמים בגינו.
3. שימוש ביכולות השוק הפרטי להסדרת הפיתוח הכללי.
4. הקטנת החיכוך בין רוכש הדירה לבין המערכת הציבורית.

בהתאם להחלטת הממשלה מס' 189 מיום 12.5.09 ירחיב משרד הבינוי והשיכון את הכלים העומדים לרשותו לביצוע תכנון ופיתוח תשתיות לבנייה חדשה למגורים, ויבצע פרויקטי תכנון ופיתוח באמצעות גופים מבצעים, בהתאם לסדר הקדימויות הבא:

- א. רשויות מקומיות.
- ב. חברות מפתחות או חברות מנהלות מהמגזר הפרטי.
- ג. מחוזות המשרד.

בהתאם להחלטה יצומצם היקף פעילות הפיתוח של המשרד באמצעות המחוזות בהדרגה באופן שעד שנת 2011, יופעלו 50% מפעילות הפיתוח הכוללת של המשרד נכון לשנת 2008 על ידי הגופים הלא ממשלתיים. בנוסף, במסגרת הרפורמה במקרקעי ישראל, תועבר לאחריות משרד הבינוי והשיכון האחריות לפיתוח אתרים שפותחו על ידי מנהל מקרקעי ישראל, וזאת במקרים בהם לא ניתן להעביר את האחריות לפיתוח האתר לאחריות הרשות המקומית. הפעלת הפיתוח באתרים האמורים תבצע במתכונת חברות מנהלות בדומה למתכונת ההפעלה של מנהל מקרקעי ישראל.

פעולות פיתוח בפריפריה

במהלך שנת התקציב 2009-2010 יבוצעו שינויים בהקצאת המשאבים העומדים לרשות משרד השיכון באופן שחלקו של תקציב משרד השיכון המופנה ליישובי הפריפריה יגדל באופן משמעותי ביחס לשנים קודמות, כפי שיפורט בפרק ב', כמו כן במהלך שנת התקציב 2009-2010 צפוי המשרד להמשיך בביצוע הפעולות ביישובי הפריפריה המפורטות להלן:

1. פיתוח תשתיות לבנייה חדשה וסבסוד פיתוח תשתיות בקרקע פרטית וציבורית בהתאם להחלטות הממשלה.
2. ריכוז מאמץ בשכונות ותיקות לשיקום תשתיות והשלמת מוסדות ציבור.
3. מימון הקמת מוסדות ציבור עבור בנייה חדשה בהתאם לקצב התחלות הבנייה על פי אמות המידה שנקבעו בתקן מוסדות ציבור.
4. פיתוח תשתיות ומימון הקמת מוסדות ציבור ביישובי הבדואים.

פיתוח ההתיישבות במזרח לכיש

בהתאם להחלטת ממשלה מיום 28.10.07 פועל משרד הבינוי והשיכון לתכנון ולפיתוח שישה ישובים במזרח לכיש: אמציה, שומריה, שקף, חזן, חרוב ומרשם. התכנית כוללת תכנון ופיתוח תשתיות-על עבור 2,078 יחידות דיור ותכנון מפורט ופיתוח עבור 460 יחידות דיור. בהתאם להחלטת הממשלה תחילת הפיתוח מותנת בקבלת מספר התחייבויות מינימאלי של רוכשים בכל אחד מהיישובים. בהתאם לכך, החל משרד הבינוי והשיכון בעבודות פיתוח ביישובים חזן, חרוב ומרשם.

פרק ב - עיקרי השינויים בהצעת התקציב

עיקרי השינויים המבניים לשנת התקציב 2009-2010

1. ייעול פעילות הפיתוח במשרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון עוסק בפעילות תכנון, פיתוח ושיווק, כיום, בהיקף של כ- 800 מיליון ש"ח בשנה, בכ- 120 אתרים שונים. פעילות זו בוצעה באופן ישיר באמצעות מחוזות המשרד על בסיס ההרשאות שמקבל המשרד ממנהל מקרקעי ישראל. במסגרת זאת, ביצע המשרד התקשרות ישירה ופיקוח על פעילותו של כל אחד מגורמי התכנון והפיתוח: מתכננים, אדריכלים, קבלני משנה, מנהלי פרויקטים ועוד, ובהתאם לכך ניהל צבר של אלפי התקשרויות. הקושי ביישום מנגנון ביצוע ישיר של תכנון ופיתוח באתרים רבים במקביל יצר, בין היתר, גרעון מאזני בפעילות הפיתוח בהיקף מאות מיליוני ש"ח.

בנוסף, במסגרת הרפורמה במנהל מקרקעי ישראל מתוכננת העברה של כלל פעילות הפיתוח באתרים בהם לא ניתן לבצעה באמצעות הרשויות המקומיות, או גורמים פרטיים, למשרד הבינוי והשיכון. יצוין, כי מנהל מקרקעי ישראל מבצע כיום את הפיתוח באמצעות גורמים חיצוניים, ביעילות שלא נופלת מזו של המשרד. בהתאם לכך נקבע בהחלטת ממשלה מס' 189 מיום 12.5.09 להעביר באופן הדרגתי במהלך השנים 2010 ואילך את פעילות התכנון, פיתוח והשיווק לביצוע באמצעות חברות פרטיות, בדומה למנגנון הנהוג כיום במנהל מקרקעי ישראל ותוך הפקת לקחים מהפעלת המודל האמור במהלך שנים 2003-2008. החברות ינהלו את פרויקטי התכנון והפיתוח שבאחריות משרד הבינוי והשיכון על פי קריטריונים שיקבעו מראש ותחת בקרת המשרד.

2. קידום תוכניות להתחדשות עירונית

פרויקטי התחדשות עירונית כגון פינוי-בינוי מהווים כלי חשוב לניצול יעיל של משאב הקרקע, ותואמים את מדיניות הממשלה לשמירה על שטחים פתוחים וריאות ירוקות. על מנת לקדם את אישורן של תוכניות פינוי-בינוי במוסדות התכנון יתוקן חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, באופן שועדות מחוזיות יאשרו תוכניות למתחמים שהוכרוזו כמתחמי פינוי בינוי על ידי שר הבינוי והשיכון ברמה מתארית בלבד. התכנון המפורט יאושר ברמת ועדה מקומית. כמו כן, יוסמכו שרי השיכון והפנים להקים ועדת משנה סטטוטורית לועדה מחוזית שתתמחה בתוכניות פינוי בינוי. ההוראה לעניין הקמת ועדת המשנה תהיה תקפה למשך חמש שנים.

3. האצת רישום מקרקעין

על מנת לקדם הליכי רישום מקרקעין, המגדילים את סחירות הנדל"ן במשק, יתוקן חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 כך שתוקם מכוחו ועדת משנה סטטוטורית לועדה מחוזית אשר תוסמך לאשר תכניות לתשריטים לצורכי רישום מקרקעין. השינוי האמור צפוי להביא להאצת רישום תוכניות אשר מהווה בסיס לרישום בטאבו. תיקון זה מחליף את הוראת השעה "רישום שיכונים ציבוריים" אשר חל בשעתו על תוכניות שאושרו עד שנת 1998.

4 . ייעול פעילות הפיתוח ברשויות מקומיות

על מנת לייעל את מנגנון הפיתוח באמצעות רשויות מקומיות, בעקבות הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל והחלטת ממשלה מס' 189 מיום 12.5.09 בנושא ייעול ניהול פעילות התכנון והפיתוח במשרד הבינוי והשיכון, תוקן פקודת העיריות כך שקביעת גובה עלות הפיתוח שיכולה רשות מקומית לגבות מיזמים תקבע בתקנות החוק, ולא באמצעות חקיקת עזר עירונית. השינוי האמור יקצר את משך התקופה והעלויות הכרוכות ביציאה לפרויקט פיתוח ברשות המקומית, וכן ייתן מענה לפרויקטים מיוחדים המצריכים השקעה נרחבת בתשתיות "ראש שטח".

5 . זכויות דייר ממשך בדיור הציבורי

חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, התשנ"ח-1998 מעניק לדיירים ממשיכים כהגדרתם בחוק זכאות להמשיך ולהתגורר בדירה הציבורית במקרים בהם הזכאי המקורי עבר להתגורר במוסד סיעודי, או נפטר. כפועל יוצא מכך, הקצאת דירות ציבוריות לדיירים ממשיכים, אשר על פי כללי הסיוע של משרד הבינוי והשיכון לא היו זכאים לדירה ציבורית על יסוד מאפייניהם הסוציו-אקונומיים, באה על חשבון מאות זכאים הממתינים לפתרונות דור במסגרת הדיור הציבורי והינם עומדים בתנאים הסוציו-אקונומיים שנקבעו לכך, תוצאה שמשמעותה פגיעה בשכבות החלשות ביותר. בהתאם לכך יתוקן החוק האמור כך שזכאותו של דייר ממשך תיבחן על פי מצבו הסוציו-אקונומי ולא תינתן באופן אוטומטי.

עיקרי השינויים בתקציב המנהלי של המשרד (29)**1 . רשם הקבלנים**

במסגרת הסיכום בין משרדי השיכון והאוצר לשנת 2009, סוכם על קידום נושאים בתחום אחריותו של רשם הקבלנים של המשרד וחיזוק מעמדו כרגולאטור. על כן, סוכם כי משרד השיכון יגיש תוכנית מפורטת בנושא, במטרה שהשלב הראשון של התוכנית בהיקף של עד 8 מיליון ש"ח ייושם כבר במהלך שנת 2009. מימון התוכנית יתבצע באופן שווה בין משרדי השיכון והאוצר, במהלך שנת 2009.

2 . תקציב המחשוב של המשרד

החל משנת 2009 ואילך יתווסף לתקציב המחשוב של משרד הבינוי והשיכון סכום של 10 מיליון ש"ח, 5 מיליון ש"ח ממקורות משרד השיכון ו-5 מיליון ש"ח ממקורות משרד האוצר. התוספת האמורה תשמש לשדרוג מערכות המחשוב של המשרד, וכן ליישום החלטת הממשלה מספר 2534 מיום 4.11.07 בנושא מתן סיוע לקשישים ניצולי שואה וכן ליישום תיקון 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 שאושר במהלך שנת 2008.

עיקרי השינויים בתחום הסיוע בדיוור (42)

1. סיוע לקשישים נזקקים

בהחלטתה של הממשלה מספר 2534 מיום 4.11.07 נקבע, בין היתר, כי ינתן סיוע בגין דיוור לקשישים מקבלי הבטחת הכנסה מגיל 70 ומעלה. הסיוע בהשתתפות בשכר הדירה או סיוע בהחזר משכנתא ניתן לקשישים העומדים בקריטריונים שנקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון, בהיקף תקציבי מוערך של 67 מיליון ש"ח בשנת הכספים 2009 וכ-190 מיליון ש"ח בשנת הכספים 2010.

2. חוק הדיוור הציבורי

במסגרת הדיונים בכנסת על תיקון 3 לחוק הדיוור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998, סוכם בין חברי הכנסת המציעים, חה"כ רן כהן, וחה"כ יורם מרציאנו מצד אחד, לבין שר הבינוי והשיכון ושר האוצר מהצד השני על מבצע מכר דירות בשיכון הציבורי חלף הצעת החוק, והכול בתנאים המפורטים בסיכום מיום 23 ביולי 2008. במסגרת הסיכום הוקפא חוק הדיוור הציבורי (זכויות רכישה) עד ליום 31.12.2010. מבצע המכר החדש "דירה משלי" שהחל בהתאם לסיכום, החליף את המבצע הקיים "כאן ביתי", והוא יימשך עד תום שנת 2010.

3. הכוונת התיישבות לאזורי עדיפות לאומית א'

על פי החלטת ממשלה מס' 4028 מיום 24.8.08, על מנת להגדיל את השונות בין אזורי עדיפות לאומית א' ו-ב' לאזור עדיפות לאומית ג' (אזור מרכז הארץ) בוטל רכיב ההלוואה המסובסדת הניתן לזכאים בגין רכישת דירה באזור עדיפות לאומית ג'.

4. סיוע בשכר דירה

במסגרת הסיכום התקציבי בין משרד השיכון לבין משרד האוצר לשנת 2009, סוכם, כי במהלך כל אחת מהשנים 2009-2010 תינתן למשרד השיכון תוספת של 10 מיליון ש"ח, להגדלת הסיוע בשכר דירה לזכאי המשרד. התוספת תופנה קודם כל לסגירת הפערים בין הזכאים שהחלו לקבל את הסיוע לפני שנת 2003, לאלה שהחלו לקבל את הסיוע לאחר מכן. כמו כן, משרד השיכון יציג במהלך שנת 2009 רפורמה בסיוע בשכר דירה, במסגרתה ישונו כללי הזכאות באופן שישפר את הקצאת המשאבים העומדים לרשות המשרד בתחום זה. התוספת התקציבית בגין שנת 2010 תתוקצב רק לאחר כניסתה לתוקף של הרפורמה.

5. הרחבת התקשרות עם הבנקים למשכנתאות למתן אשראי לזכאים ממקורותיהם

משרד הבינוי והשיכון מעניק משכנתאות מכוונות, בריבית של 4.5%-4% לזכאי משרד הבינוי והשיכון אשר עומדים בקריטריונים סוציו-אקונומיים ואחרים שקבע המשרד. החל משנת 2008, בעקבות החלטת הממשלה מספר 2212 מיום 12.8.07, מתן הלוואות לזכאים אשר צברו עד 1700 נקודות נעשה ממקורות בנקאיים, וזאת בתמורה לעמלה שנקבעה בהסכם עימם. מניחות תוצאות השינוי האמור עולה כי המדינה עמדה ביעדים שהציבה לעצמה ערב ביצוע ההסכם, ועל כן קבעה הממשלה בהחלטה מס' 210 מיום 12.5.09 כי החל משנת 2010 תורחב ההתקשרות עם הבנקים למשכנתאות לגבי קבוצת זכאים נוספת, כך שגם הלוואות לזכאים הרוכשים דירה באזור שאינו אזור עדיפות לאומית, וצברו ניקוד של 1700-1999 נקודות, יינתנו ממקורות בנקאיים.

עיקרי השינויים בתחום הפיתוח (70)**1 . רפורמה במקרקעי ישראל**

בעקבות ועדת השרים לרפורמה במינהל מקרקעי ישראל מס' ממי/3 מיום 4.5.09 תועבר האחריות לפיתוח מקרקעין, שלא יעשה באמצעות רשויות מקומיות או גופים פרטיים, למשרד הבינוי והשיכון. כמו כן, על מנת למקד את פעילות מינהל מקרקעי ישראל בפעילות הליכה, תועבר האחריות לניהול נכסי רשות הפיתוח (ר"פ) למשרד הבינוי והשיכון.

2 . תוכנית הפריפריה

במסגרת התוכנית לחיזוק הפריפריה שאושרה על ידי הממשלה ביום 24.8.08 התקבלו החלטות בתחום אחריותו של משרד השיכון, במסגרתן יופנו המשאבים העומדים לרשות משרד השיכון בעיקר ליישובי הפריפריה, זאת בהתאם לכללים שיגבש המשרד. להלן עיקרי התוכנית:

א. תקן מוסדות ציבור

בהתאם להחלטת ממשלה מספר 3975 מיום 24.8.08 מימון מוסדות ציבור בהתאם לתקן ברודט ולתקן 100 יתבצע על ידי גביית היטל מוסדות ציבור על ידי רשויות מקומיות. ביישובי הפריפריה שבהם לא ניתן לגבות את ההיטל בשל ערכי קרקע נמוכים, תמומן הקמה של מוסדות ציבור מתקציב משרד הבינוי והשיכון. לשם כך, יתווסף לבסיס התקציב להקמת מוסדות ציבור במשרד הבינוי והשיכון סכום כולל של 25 מיליון ש"ח, שמחציתו ממקורות משרד השיכון ומחציתו ממקורות משרד האוצר. סך התקציב להקמת מוסדות ציבור יעמוד בשנת הכספים 2009 על סכום של 35 מיליון ש"ח ובשנת הכספים 2010 כ-24 מיליון ש"ח.

ב. ריכוז מאמץ בטיפול במרקם העירוני הקיים

במסגרת הסיכום בין משרדי השיכון והאוצר על תקציב המשרד לשנת 2009, סוכם כי יפעיל משרד הבינוי והשיכון תוכנית לריכוז מאמץ לצורך שיפור ושדרוג המרקם העירוני הקיים ביישובי הפריפריה. התוכנית תופעל בשנים 2009-2014, אולם הארכת התוכנית מעבר לשנת 2011 תהיה טעונה הסכמה בין משרדי השיכון והאוצר בדבר יעילות התוכנית ועמידה ביעדים שייקבעו לה על ידי צוות משותף למשרדים. לצורך יישום התוכנית תוקצה למשרד השיכון בכל אחת משנות הפעלת התוכנית תוספת בסך של 25 מיליון ש"ח, בכפוף להעברת סכום זהה על ידי משרד השיכון ממקורותיו.

3 . מיגון בתי מגורים בשדרות ויישובי עוטף עזה

בהתאם להחלטות הממשלה מספר 3192 מיום 24.2.08 ומספר 4316 מיום 7.12.08 מבצע משרד הבינוי והשיכון מיגון של דירות מגורים ביישובים השוכנים בטווח של עד 4.5 ק"מ מגדר המערכת

המקיפה את רצועת עזה. הפרויקט צפוי להסתיים בשנת 2011 ועלותו הכוללת כמיליארד ש"ח.

4 . הכנת קוד בנייה

על פי המלצות הועדה בראשות השופט בדימוס זיילר, ישלים משרד הבינוי והשיכון את עריכתו של קוד הבניה, אשר יכיל בתוכו באופן ברור ושלם את כל הוראות והנחיות הבניה. כמו כן, ישלים ויעדכן המשרד את המפרט הכללי לעבודות בניה (הספר הכחול) ואת התאמתו לקוד הבניה.

5 . פיתוח באמצעות משקים סגורים

האתרים המרכזיים בהם מתבצעת הפעילות:

מודיעין

בהתאם להסכם פיתוח ושיווק אתרים בעיר מודיעין, תשווק בשנת 2009 קרקע המיועדת ל- 400 יח"ד ובשנת 2010 קרקע המיועדת ל-1,000 יח"ד אשר מותנים בהשלמת הליך התכנון.

אלעד

בהתאם להסכם פיתוח ושיווק אתרים C,B,A ו-D בעיר אלעד, תשווק בשנת 2009 קרקע המיועדת לכ- 250 יח"ד.

חומת שמואל (הר חומה)

בהתאם להסכם פיתוח ושיווק אתר חומת שמואל, תשווק בשנת 2009 קרקע המיועדת לכ- 240 יח"ד ובשנת 2010 קרקע המיועדת ל-970 יח"ד אשר מותנים בהשלמת הליך התכנון.

יבנה

בהתאם להסכם פיתוח ושיווק אתר יבנה דרום, תשווק בשנת 2009 קרקע המיועדת לכ- 500 יח"ד ובשנת 2010 קרקע המיועדת ל-500 יח"ד.

בנוסף, בשנים 2009-2010 יתכנו שיווקים נוספים בעיר בית שמש בהיקף של 1,000-1,500 יח"ד.

פרק ג - ניתוח הצעת התקציב

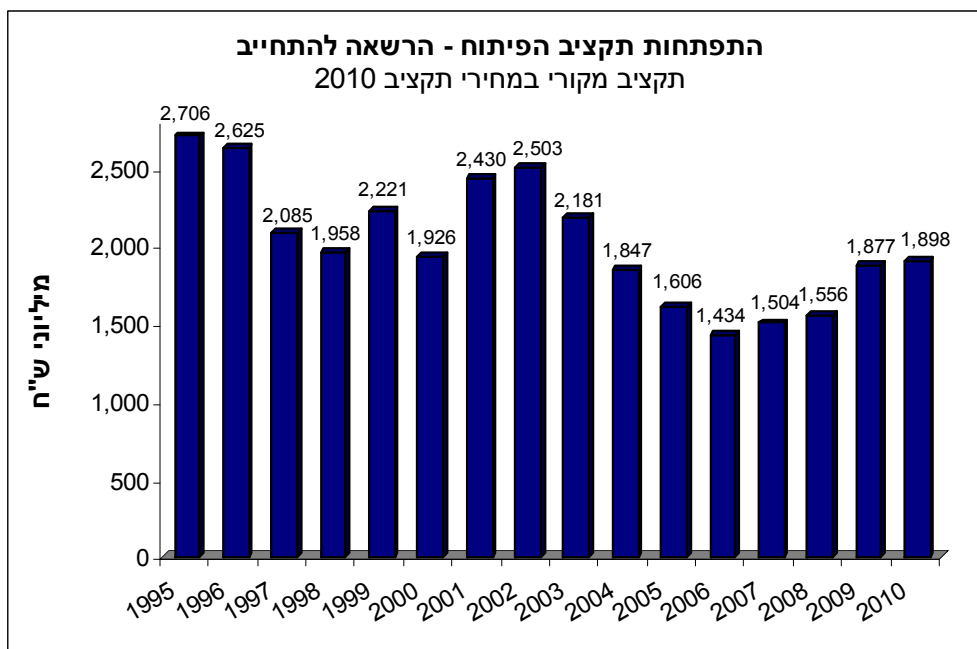
1. תקציב הסיוע בדירור (סעיף 42 ותחומי פעולה 7009 ו-7011 בסעיף 70)

הצעת תקציב הסיוע בדירור לשנת הכספים 2009 עומדת על על כ- 3,220 מיליון ש"ח בהוצאה נטו, מהם כ- 1,148 מיליון ש"ח באשראי, כ- 1,290 מיליון ש"ח סיוע בשכר דירה, 416 מיליון ש"ח מענקים וסבסוד אשראי, 303 מיליון ש"ח עמלות לחברות הסיוע ו-62.5 מיליון ש"ח לרזרבה להתייקרויות.

הצעת תקציב הסיוע בדירור לשנת הכספים 2010 עומדת על כ- 2,853 מיליון ש"ח בהוצאה נטו, מהם כ- 810 מיליון ש"ח באשראי, כ- 1,281 מיליון ש"ח סיוע בשכר דירה, 383 מיליון ש"ח מענקים וסבסוד אשראי, 316 מיליון ש"ח עמלות לחברות הסיוע ו-62.3 מיליון ש"ח לרזרבה להתייקרויות.

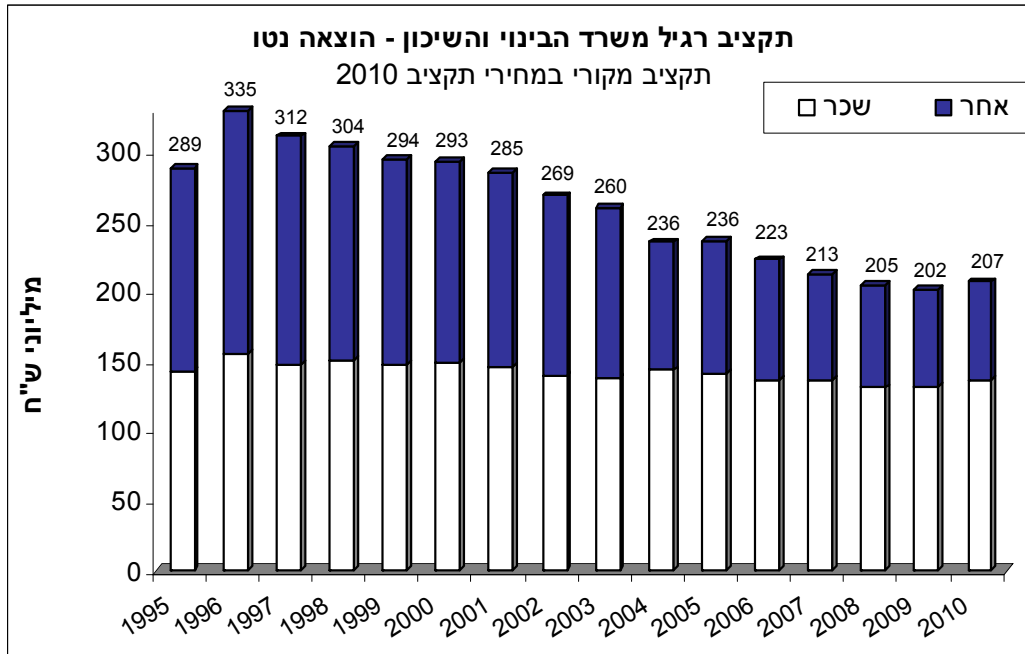
2. תקציב הפיתוח (סעיף 70)

הצעת התקציב לשנת הכספים 2009 עומדת על 1,878 מיליון ש"ח בהרשאה להתחייב, 978 מיליון ש"ח בהוצאה נטו, ו- 778 מיליון ש"ח בהוצאה מותנית בהכנסה.
הצעת התקציב לשנת הכספים 2010 עומדת על 1,898 מיליון ש"ח בהרשאה להתחייב, 1,026 מיליון ש"ח בהוצאה נטו, ו- 919 מיליון ש"ח בהוצאה מותנית בהכנסה.



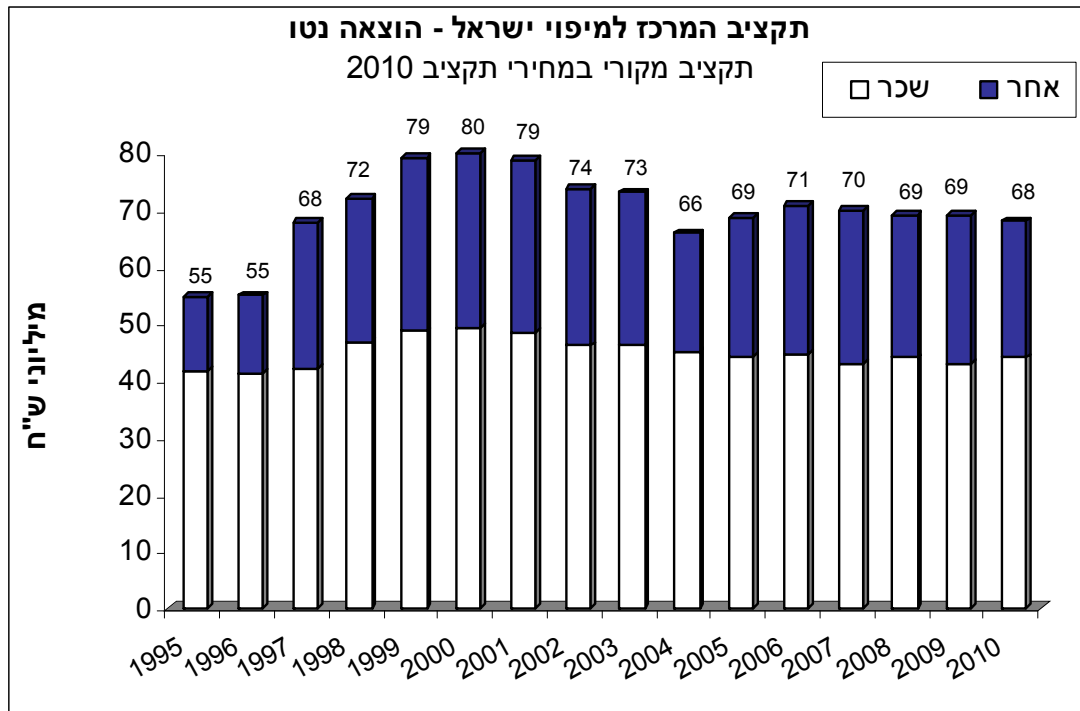
3. תקציב רגיל - משרד הבינוי והשיכון (סעיף 29)

הצעת התקציב לשנת הכספים 2009 עומדת על 202 מיליון ש"ח בהוצאה נטו ו-3.5 מיליון ש"ח בהוצאה מותנית בהכנסה ולשנת הכספים 2010 על 207 מיליון ש"ח בהוצאה נטו ו-3.5 מיליון ש"ח בהוצאה מותנית בהכנסה.



4. המרכז למיפוי ישראל (סעיף 43)

הצעת תקציב המרכז למיפוי ישראל לשנת הכספים 2009 עומדת על 69 מיליון ש"ח בהוצאה נטו ו-24.5 מיליון ש"ח בהוצאה מותנית בהכנסה ובשנת הכספים 2010 על 68 מיליון ש"ח בהוצאה נטו ו-24.5 מיליון ש"ח בהוצאה מותנית בהכנסה.



פרק ד - תיאור המשרד (מבנה ותפקידים)

כללי

משרד הבינוי והשיכון ממונה על ייזום וביצוע מדיניות הממשלה בתחומי השיכון והבנייה למגורים.

המשרד יוזם תכנון, מפתח תשתיות לבנייה למגורים ומשווק קרקעות מפותחות לבנייה.

המשרד ממונה על הפעלת תכניות הסיוע בדיוור לזכאים באמצעות משכנתאות מסובסדות ומענקים (לעולי אתיפיה ולפרפלגים בלבד) לרוכשי דירות, מענקי השתתפות בשכר דירה והקצאת פתרונות דיוור לאוכלוסיות נזקקות במסגרת הדיוור הציבורי.

המבנה הארגוני של המשרד וסקירת תחומי הפעילות

משרד הבינוי והשיכון מורכב מהנהלה, יחידות מטה ומחוזות. המחוזות ממונים על ביצוע פעולות המשרד לפי האזורים הגיאוגרפיים בהם הם ממוקמים, ולפי המדיניות שמתווה הנהלת המשרד.

להלן סקירת המבנה הארגוני של המשרד בחתך אגפי ופירוט הפעולות עליהן מופקד כל אגף:

1. אגף פרוגרמות

תפקידי האגף:

- א. הפעלת התוכנית לשיווק קרקע לבנייה למגורים.
- ב. הקמת מוסדות ציבור.
- ג. טיפול ותאום לביצוע פינויים טרם שיווק באתרים המיועדים לבנייה למגורים.
- ד. פיתוח תשתיות ביישובי מיעוטים.
- ה. רישום שיכונים ציבוריים.
- ו. הפעלת תכנית "ישן מול חדש" כחלק מתכנית שיווק ופיתוח אתרים חדשים.

2. האגף לתכנון והנדסה

תפקידי האגף:

א. הפעלת תוכניות התכנון ברמות השונות בהתאם ליעדי המשרד.

(1) סיוע למחוזות ולצוותי תכנון חיצוניים.

(2) הכוונה והנחיה של התכנון הסדיר.

ב. האגף משמש סמכות מקצועית לקביעת סטנדרטים לבנייה ובכלל זה:

(1) עיבוד וקביעת קריטריונים למשך זמן הבנייה במכרזים ומתן הנחיות לסטנדרט הבנייה.

(2) הנחיה של מפקחי הבנייה במחוזות.

ג. העמקת התיעוש בבנייה, ארגון הביצוע ועידוד טכנולוגיות חדשות בבנייה.

(1) ייזום וביצוע מחקרים הנדסיים.

(2) טיפול בהטמעת שיטות בנייה חדישות בשיתוף עם קבלנים באתרי הבנייה.

(3) יעוץ למחוזות ולחברות הבנייה בקשר לשיטות הבנייה המתאימות לאתרים השונים.

ד. הכנת קוד הבנייה והשלמת המפרט הכללי לעבודות בניה על פי מסקנות דו"ח ועדת החקירה

הממלכתית לעניין בטיחות מבנים ומקומות המשמשים ציבור בראשות השופט בדימוס זיילר.

3. אגף לתכנון ערים

אגף תכנון ערים פועל ליצירת מלאי תכנוני למגורים. לשם השגת יעד זה יוזם האגף פעילות מגוונת בתחום התכנון ובכלל זה: ביצוע סקרים לאיתור קרקע, בדיקות התכנות, תכניות רעיוניות ותכניות אב.

האגף אחראי גם על מכלול הפעילות הקשורה בהתחדשות עירונית ועיבוי המרקם העירוני הבנוי (פינוי בינוי ועיבוי הבנייה) ובהרחבת המלאי התכנוני הזמין לצד חידוש הרקמה הבנויה. כמו כן מרכז האגף את פעילות הועדה הבינמשרדית לפינוי בינוי הפועלת מתוקף סעיף 33 (א) של חוק התכנון והבנייה כמו כן אחראי האגף על ריכוז התוכנית לריכוז מאמץ בטיפול במרקם העירוני הקיים.

4 . המינהל לבנייה כפרית

המינהל לבנייה כפרית מופקד על פרוגרמות תכנון ופיתוח ביישובים הכפריים בלבד. המינהל מורכב מהנהלה, יחידות מטה ו-5 מחוזות הפועלים במסגרת המחוזות העירוניים. האגף מבצע פיתוח מראש (פתמ"רים) בביצוע ישיר במתכונת משק סגור וכן מסבסד פיתוח המתבצע על ידי הרשויות המקומיות ביישובים אזור עדיפות לאומית א'. כמו כן מבצע המינהל השלמת תשתיות ותיקות ומוסדות ציבור ביישובים כפריים.

5 . אגף הכספים

אגף הכספים מופקד על ביצוע תקציב משרד הבינוי והשיכון, תוך פיקוח ובקרה על פעולות המשרד, בהתאם לחוק יסודות התקציב, חוק נכסי המדינה, חוק חובת המכרזים והוראות החשב הכללי. כמו כן אחראי האגף על ייעול וחסכון בביצוע תקציב משרד הבינוי והשיכון, הקפדה מרבית על שוויון הזדמנויות למציעים, תוך הבטחת האיכות המיטבית ויצירת שקיפות לגבי פעילותו הכספית. עיקר פעילות האגף מתרכזת בסיוע בהכנת מכרזים, פיקוח על חוזים והזמנות, ניהול ורישום חשבונאי בגין פעילות כספית, וגבייה ורישום הכנסות המשרד.

6 . אגף מימון ותקציבים (חשבות)

תפקידי האגף:

- א. הכנה וגיבוש של הצעת תקציב המשרד.
- ב. מעקב שוטף אחר ביצוע התקציב ומתן פתרונות מבעוד מועד לבעיות שעלולות להתעורר במהלך השנה.
- ג. הכנת תוכניות אלטרנטיביות על פי המקורות והשימושים ולאור השינויים בסדר העדיפויות של המשרד וההתפתחויות במשק.

7. אגף נכסים ודיור

תפקידי האגף:

- א. הכנה ועריכת פרוגרמה שנתית ורב שנתית של שיווק קרקעות לבנייה למגורים:
- (1) קביעת היקף שיווקי הקרקע לבנייה ומסלולי השיווק על ידי המשרד בישובים השונים, בהתאם לרמת הביקושים ויעדי הממשלה.
 - (2) הכנת מכרזים ופרסומם בשיתוף עם מינהל מקרקעי ישראל.
 - (3) יצירת ההתקשרויות החוזיות עם החברות המבצעות ומעקב אחר ביצוען.
- ב. ניהול ושיווק נכסי הדיור שבבעלות המדינה:
- (1) ניהול מלאי הדיור הציבורי בבעלות המדינה תוך הנחיית החברות המאכלסות לגבי מדיניות מכירה, תנאי תשלום, גבית שכ"ד וסטנדרט אחזקת הדירות, כפי שאלה נקבעים ע"י משרדי הבינוי והשיכון והאוצר במשותף.
 - (2) פיקוח על פעילות החברות המאכלסות.
 - (3) ניהול הדיור המוגן באמצעות חברות ניהול.
 - (4) יישום חקיקה והחלטות ממשלה בתחום השיכון הציבורי:
 - א) הפעלת מבצעים ממשלתיים למכירת הדירות הציבוריות לדייריהן.
 - ב) יישום חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי ובכלל זה ביצוע פעולות שיפוצים ואחזקה בדירות הציבוריות.
 - (5) ניהול נכסי רשות פיתוח (ר"פ).

8. האגף למידע וניתוח כלכלי

תפקידי האגף:

- א. איתור, ריכוז, הפקה והפצה של המידע הכלכלי והחברתי הקשור בענף הבנייה בכלל ובפעולות משרד הבינוי והשיכון בפרט. (כגון הפקת חוברות מידע, ניתוח שוטף של מחירי דירות ועסקות, שיווקים, התחלות בנייה, ומכירות).
- ב. סיוע שוטף במתן מענה לבעיות כלכליות - חברתיות שונות הקשורות בפעילות הכוללת של ענף הבנייה ופעילות המשרד.
- ג. מתן כלים לחיזוק יכולת התכנון וקבלת ההחלטות של המשרד, במטרה לאפשר למשרד להשיג את יעדיו.
- ד. קידום ועידוד תיעוש הבניה לפי החלטת הממשלה מאוגוסט 2002.

9. אגף אכלוס

תפקידי האגף:

א. תכנון וקביעת מדיניות הסיוע בדיוור

- (1) ניתוח נתונים של הפונים ומממשי הסיוע כדי לעמוד על קצב הסיוע של הקבוצות השונות, התפלגותן, היחס בין המממשים לזכאים, מחירי הדירות (ברכישת או בשכירות) בגינת ניתן הסיוע וכו'.
- (2) תכנון ובקרת תקציב הסיוע, הגשת המלצות לעדכונים תוך שימת לב להיקף המימוש והעלות התקציבית.
- (3) ביצוע מחקרים ישומיים שמטרתם לבחון אוכלוסיות מטרה ותהליכים חברתיים כלכליים הקשורים בדיוור.
- (4) קביעת הכללים והתהליכים ליישום תכניות הסיוע - באמצעות מערך נהלים והנחיות לבנקים למשכנתאות, לחברות נותנות השירותים לזכאים לסיוע בשכר דירה ולחברות המאכלסות.

ב. הפעלת תכניות הסיוע לדיוור

- (1) הנחיית החברות נותנות השירותים לזכאים לסיוע בשכ"ד בתחום כללי הזכאות.
- (2) הנחיית הבנקים למשכנתאות בתחום כללי הזכאות למתן משכנתאות מוכנוונות.
- (3) הנחיית החברות המאכלסות בכל הנוגע להקצאת דירות בשכירות לזכאים.
- (4) הפעלת מרכז מדרוג בשכר דירה בדיוור הציבורי לצורך קביעת שכר דירה מדרוג התואם את הכנסות הדייר.
- (5) הפעלת בדיקות משלימות לקביעת הזכאות לסיוע באמצעות חברות חקירה, יועצים רפואיים ושמאים.
- (6) העברת תשלומי הסיוע בשכר דירה לזכאים ישירות לחשבונם האישי בבנק.
- (7) רכישת דירות נ"ר (נכסי רכישה) עבור זכאים שיש הכרח לאכלסם בדירה בדיוור הציבורי, בישובים בהם קיים מחסור בדירות מתאימות פנויות. הדירות נרכשות עבור זכאים ותיקים בארץ שהם נכים ותוקים לכיסאות גלגלים, ועבור עולים זכאים שהם נכים, קשישים או משפחות חד הוריות.

ג. בקרה ופיקוח

ביצוע פעולות בקרה ופיקוח על נותני השירות לזכאים, זאת במטרה להבטיח התאמה בין ההנחיות והכללים למתן השירותים והסיוע לבין המתכונת בה הם מיושמים.

ד. ניהול כספי

רישום כספי/חשבונאי של כל הפעולות הכספיות שבוצעו בגין הסיוע, והעברת דיווחים מרוכזים לרישום (תקציבי) במערכת הכספית ולרישום פקדונות (לצורך גבייה) בספרי החשב הכללי באוצר.

ה. פיתוח, אחזקה והפעלה של המערכת הממוחשבת לניהול תכניות הסיוע.

האגף אחראי על המערכת הממוחשבת לניהול תכניות הסיוע לדיור, המטפלת בכל תהליכי קביעת הזכאות, ביצוע תשלומים ובקרת הסיוע. האגף מצויי בעיצומו של הליך בחירת זוכה לתפעול, תחזוקה ופיתוח של המערכת.

ו. מענה לפניות הציבור

היחידה לפניות הציבור של המשרד נמצאת באגף אכלוס, ומטפלת בכל פניות הציבורי, שברובן שייכות לתחום הסיוע לדיור.

10 . שיקום שכונות

המשרד עוסק בהפעלת הסיוע הפיזי והחברתי לשכונות השיקום. במסגרת זו פועל המשרד בכ- 37 שכונות במגזר העירוני במסגרת שיקום פיזי ובכ- 97 שכונות בשיקום חברתי.

11 . האגף למערכות מידע

האגף עוסק בפיתוח והפעלה של מערכות ממוחשבות המשרתות את אגפי המשרד בתכנון, ניהול, ובקרה על פעילות המשרד. החל משנת 2008 פועלת במשרד הבינוי והשיכון מערכת המידע הממשלתית מרכב"ה.

12 . רשות הבדואים

בהתאם להחלטת ממשלה מיום 15.7.07 פועלת במשרד הבינוי והשיכון רשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב. הרשות פועלת ליישום עקרונות מרכזיים אשר אושרו בהחלטת ממשלה מספר 4411 מיום 18.1.09, ובאו לידי ביטוי בהחלטה על הקמת ועדה ציבורית להסדרת ההתיישבות של הבדואית בנגב בראשות השופט בדימוס גולדברג, ועומדים גם בבסיס המלצותיה.

13 . רשם הקבלנים

רשם הקבלנים פועל מכוח חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות התשכ"ט – 1969. על פי חוק זה רק קבלן הרישום בפנקס הקבלנים, ואושר על ידי הרשם, יכול לבצע עבודות הנדסה בנאיות בהתאם להיקפן הכספי או מהותן המקצועית כפי שנקבעו בתקנות. רשם הקבלנים אחראי גם לביטול רישומו של קבלן, שינוי סיווג, נקיטה באמצעי משמעת כנגד הקבלנים וטיפול בתלונות דיירים. בהתאם לתיקון 4 לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974 שאושר בשנת 2008, יבצע משרד הבינוי והשיכון מעקב אחר ערבויות מכר שמעניקים הקבלנים לרוכשי דירות על פי חוק.

פרק ה - תיאור ההתפתחויות בענף הבניה

היצע הדיור למגורים

מדיניות הממשלה בתחום היצע הדיור נועדה ליצור תנאים בהם ניתן יהיה לתת מענה לביקוש לדיור תוך שמירה על יציבות מחירים. מדיניות זו באה לידי ביטוי בטיפול בכל מרכיבי "שרשרת הייצור" תוך התמקדות בשכלול שוק המקרקעין ובייעול הקצאת המקורות.

בטווח הקצר והבינוני, נגזר היצע הדיור ממלאי הקרקעות המתוכננות הזמינות, מכושר הייצור של הענף וממלאי הדירות הפנויות. היצע זה מאופיין בקשיחות יחסית בטווח הקצר והבינוני, הגורמת לעלויות מחירים במקרה של גידול בביקושים. הדרך למתן עליות מחירים ולאפשר התאמה מהירה של ההיצע לשינויים בביקוש היא באמצעות יצירת תנאים שיאפשרו זמן תגובה קצר מצד ההיצע.

נתוני ענף הבנייה כגון מספר התחלות וגמר הבנייה ונתוני שיווק קרקע של מינהל מקרקעי ישראל אינם מצביעים בשלב זה על מגמת האטה ברורה ביחס לשנת 2008, למרות ההאטה במשק. במספר העסקאות בדיור ניכרת ירידה במהלך שנת 2008. הריבית הממוצעת על המשכנתאות, אשר הייתה נמוכה יחסית בשנת 2007 וברבעון הראשון של 2008, לא צפויה להמשיך במגמת הירידה בשנת 2009. יצוין כי המגמות אינן זהות באזורי הביקוש השונים, כך באזור המרכז נשמרת יציבות בפעילות הענף ובאזורי הפריפריה ניכרת ירידה בהתחלות הבניה. לאור ההאטה במשק, אשר עשויה להשפיע על ענף הנדל"ן יצאה הממשלה בשנת 2009 בתוכנית להאצת ענף הנדל"ן הכוללת ערבות מדינה לבנקים המלווים פיננסית פרויקטי בנייה למגורים (לא כולל דירות יוקרה) בהיקף של עד 500 מיליון ש"ח. כמו כן, בוטלו חלק מתשלומי דמי ההיתר למינהל מקרקעי ישראל, וניתנה הטבת מס כהוראת שעה לשנתיים לדירות חדשות אשר עומדות להשכרה. כמו כן, ניתנו פתרונות נקודתיים בתחומי התכנון והתחבורה לפרויקטים בהיקף גדול של יחידות דיור ביוזמת המדינה.

ניתוח המדיניות הענפית

הקרקע היא התשומה המרכזית בענף הבנייה. שוק הקרקעות מאופיין במעורבות ממשלתית עמוקה בשורה של תחומים ובכלל זה: ייזום תוכניות מתאר ותכניות מפורטות לבנייה, הכוונה של מוסדות התכנון והמנגנון הנדרש לשינוי ייעוד הקרקע, קביעת היקפים ולוחות זמנים לשיווק קרקע וכן פיתוח תשתיות לבנייה למגורים על קרקעות שבבעלות המדינה. מעורבות זו של הממשלה נובעת, בין היתר, מהעובדה שהממשלה היא הבעלים של חלק ניכר מהקרקעות במדינה. החלטת ממשלה מס' ממי/3 של ועדת השרים לרפורמה במינהל מקרקעי ישראל מיום 4.5.09, שעיקריה הקמת רשות מקרקעין ממשלתית וכן קביעת כללים להעברת הבעלות בקרקע לידי חוכרים בקרקע עירונית, מהווה צעד משמעותי בייעול השימוש בגורם ייצור זה.

בנוסף, ניכרת מעורבות המדינה בתחומים נוספים המשפיעים באופן ישיר על פונקצית הייצור של ענף הבנייה ובכלל זה: מגבלות על אספקת אשראי בנקאי, מגבלות על העסקת עובדים זרים ורישום זכויות במקרקעין.

מטרת המדיניות הממשלתית בענף הדיור, הינה יצירת תנאים המאפשרים מתן מענה לשינויים בהיקפי הביקוש, תוך שמירה על יציבות מחירים והתבססות על פעילות הסקטור הפרטי.

“שרשרת הייצור” של דירה למגורים:

1. קרקע

כאמור, הקרקע הינה מרכיב עיקרי בתהליך הייצור של דירות. נוכח המחסור בקרקע זמינה לבנייה באזורי הביקוש, קיימת חשיבות לשימוש יעיל יותר בקרקע ע"י הגדלת צפיפות הבנייה וניצול מרבי של הקרקע באזורים המבונים.

עיבוי וחיזוק האזורים העירוניים הקיימים במתכונת המפורטת לעיל, יאפשרו ניצול יעיל יותר של תשתיות קיימות מחד גיסא, ושמירה על ריאות ירוקות ועתודות קרקע לדורות הבאים מאידך גיסא.

אי לכך, מכוונת מדיניות הממשלה, בין היתר, להגדלת אינטנסיביות השימוש בקרקע ולציפוף הבנייה באזורים המבונים תוך ניצול תשתיות קיימות באמצעים הבאים:

- א. הגדלת הצפיפות בתוכניות באמצעות הגדלת אחוזי הבנייה.
- ב. עידוד פעילות הסקטור הפרטי במסגרת פרויקט התחדשות עירונית.
- ג. תכנון מחדש של מרקמים עירוניים בנויים, תוך תוספת זכויות בנייה, ליעול השימוש במלאי הבנוי, בתשתיות הקיימות ובמוסדות הציבור.
- ד. ייעול השימוש בקרקע לצורכי ציבור.
- ה. שיווק קרקע בלתי מתוכננת.
- ו. חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה ושיפוצם תוך מתן תוספת זכויות בנייה (תמ"א 38).

2. תכנון

שלב נוסף ב"שרשרת הייצור" הינו תהליך תכנון הקרקע וזמינותה התכנונית של הקרקע לבנייה. היקף מלאי תוכניות הבנייה המאושרות קובע את היקף היצע הדיור בטווח הבינוני.

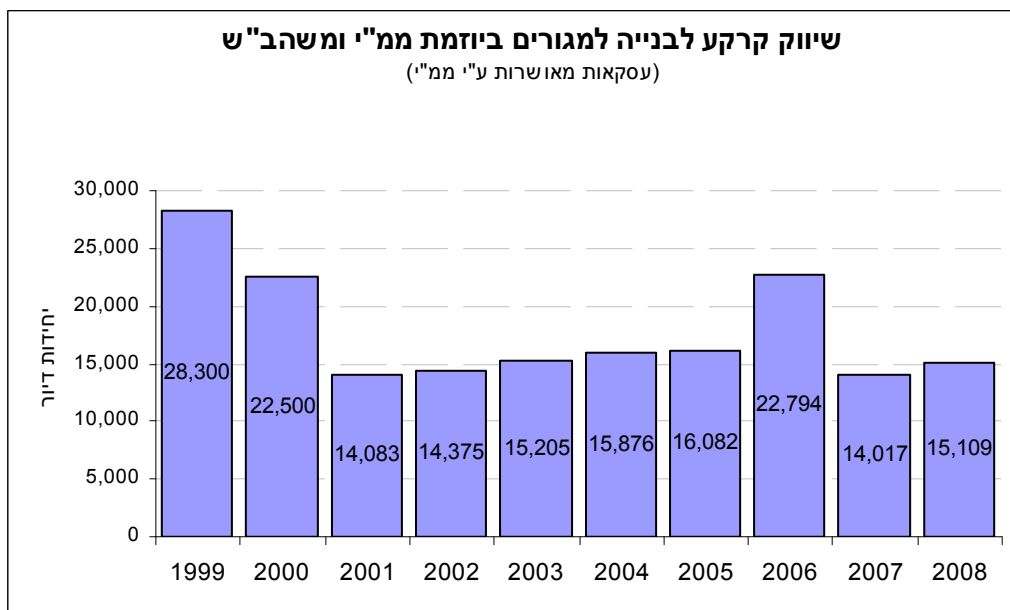
אישור סטטוטורי של תוכנית לבנייה למגורים הינו תהליך מורכב האורך זמן רב. קיים צוואר בקבוק בהליך התכנוני של תוכניות והוצאת היתרי בנייה, על ידי ועדות התכנון. מגמה זו של התארכות משך הזמן הנדרש לאישור תוכניות בנייה למגורים מביאה לכרסום בהיקפי מלאי תוכניות הבנייה למגורים. מתוך מלאי תוכניות הבנייה בהם מטפל משרד הבינוי והשיכון אשר מצויות בתהליכי אישור שונים על ידי מוסדות התכנון, הכוללות כ-250-270 אלף יח"ד, כ-30% אינן זמינות לשיווק בשל מגבלות שונות כגון: גבולות שיפוט, הסדרי קרקע, בעיות ביוב ומים ופינויים.

3. שיווק קרקע למגורים

בטווח הקצר מוערך הביקוש לדיוור בישראל ב- 30 אלף יח"ד לשנה (בהנחה של יציבות בגידול הטבעי ועלייה בקצב של 20,000 עולים בשנה).

בשנת 2001 חלה ירידה משמעותית במספר עסקאות שיוקי הקרקע למגורים שאושרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל אולם מאז ועד שנת 2007 התייצב מספר העסקאות על כ-15 אלף עסקאות בשנה. בשנת 2007 עמד מספר העסקאות המאושרות על כ-14 אלף יח"ד ובשנת 2008 עמד מספר העסקאות על כ-15 אלף יח"ד, בהתאמה לשיווי המשקל בשנים האחרונות.

יודגש, כי שיווק הקרקעות לבנייה קובע את היקף הפעילות בטווח הקצר-בינוני ומהווה צוואר בקבוק מרכזי בתהליך הבנייה של יח"ד. שיווק קרקעות בהיקפים גדולים יותר יגדיל את ההיצע וישפר את נקודת שיווי המשקל בשוק.



4. פיתוח

תשתיות ברמה האזורית והארצית

פיתוח התשתיות הינו שלב נוסף בתהליך הייצור של הבניה בו מעורבת הממשלה. זמינותן של מערכות תשתית ברמה האזורית והארצית, החל מרשתות ביוב ומים וכלה ברשתות תחבורה, מאפשרות את זמינות הקרקע לבנייה ומכאן שאי התאמה בין תהליך הפיתוח והתכנון של תשתיות אלו לבין התפתחות הביקושים לדיוור, עלולים להוות חסם לתכנון ולשיווק קרקע לבנייה למגורים.

תשתיות ברמה המקומית

פיתוח התשתיות המקומיות באתרים הממוקמים על אדמות בבעלות המדינה נעשית על ידי רשויות מקומיות, גופים פרטיים ומשרד הבינוי והשיכון. מינהל מקרקעי ישראל ביצע גם כן פיתוח תשתיות במקרקעין בבעלות המדינה. בעקבות החלטת ועדת השרים לרפורמה במינהל מקרקעי ישראל מס' ממי/3 מיום 4.5.09, ולאור הצורך במיקוד פעילות המינהל, נקבע כי ככלל רשות המקרקעין החדשה לא תעסוק בפיתוח תשתיות מקומיות. פרויקטי פיתוח שנוהלו על ידי מינהל מקרקעי ישראל יועברו לרשויות מקומיות ובמידה והרשות איננה מסוגלת לבצע את הפיתוח, למשרד הבינוי והשיכון. מדי שנה מבוצעות עבודות פיתוח תשתיות לבנייה חדשה למגורים בהיקף של מאות מיליוני ש"ח.

מאז שנת 1995 החל משרד הבינוי והשיכון להפעיל שיטת חיוב המתבססת על אומדן עלות ומאזן הוצאות - הכנסות. בעקבות החלטת הממשלה 3205 מיום 29.5.94 המשרד אימץ מודל תקציבי הפועל על פי עיקרון של משק כספי סגור, אשר בו עלויות הפיתוח מועמסות במלואן על יחידות הדיוור ונגבות מן הקבלנים (מלבד רכיבי הסבסוד באזורי עדיפות לאומית וביישובי מיעוטים). מודל זה נותן פתרון לבעיית המקורות למימון הפיתוח. החל משנת 1998 מנוהלת הפעילות על פי עקרון זה, כאשר באתרים גדולים מופעל התקציב בשיטת משק כספי סגור בהתאם להסכמים הנחתמים מראש עם משרד האוצר (כדוגמת מודיעין) ובאתרים קטנים ובינוניים מופעל התקציב על בסיס עקרון זהה אולם ללא חתימת הסכמים פרטניים לכל אתר ואתר.

5. מימון

ענף הבנייה הינו צרכן גדול של אשראי לטווח קצר. בהתאם לצמיחה הכלכלית שהביאה להגדלת כלל האשראי במשק, גם האשראי להלוואות לדיוור נמצא במגמת עלייה, ועמד על 115.8 מיליארד ש"ח, 121.5 מיליארד ש"ח ו-133.1 מיליארד ש"ח בשנים 2005, 2006 ו-2007 בהתאמה. עם זאת, נשאר משקלו היחסי של סקטור זה כ-12% מסך האשראי במשק לאורך התקופה האמורה. הוראות המפקח על הבנקים, לפיהן כאשר משקל האשראי הניתן לענף הגדל"ן גבוה מ-20% מסך האשראי

נדרש הבנק להפריש הון נוסף בגין החריגה. כיום אין המגבלה הענפית מהווה חסם למתן אשראי לפרויקטי נדל"ן. עם זאת, מחנק האשראי שפקד את השווקים הפיננסיים בעקבות המשבר העולמי שהתחיל בשנת 2008 בארה"ב, החל לתת את אותותיו גם בשוק הנדל"ן הישראלי. בעקבות כך, הוחלט להעמיד ערבות מדינה לפרויקטי נדל"ן למגורים בהיקף של עד 500 מיליון ש"ח.

6. רישום זכויות במקרקעין

שיטת הרישום של מקרקעין הנהוגה בארץ מבוססת על מדידה ומיפוי של יחידות רישום ורישום בעלי הזכויות באותן יחידות רישום בספרי המקרקעין. תהליך הרישום הפרצלציה, המסדיר את גבולות החלקה, הינו התהליך הארוך והמורכב ביותר במהלך תהליך הרישום ומתבצע ברובו על ידי המדינה. מספר הדירות אשר טרם הגיעו לרישום בלשכות רישום המקרקעין מוערך בכ- 700,000. חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, קובע כי עסקה במקרקעין מסתיימת רק עם רישום הזכויות בספרי המקרקעין.

העדר רישום זכויות במקרקעין טומן בחובו מספר בעיות. ראשית, גורם להקטנת הסחירות בשוק הנדל"ן בשל הצורך באישור מינהל מקרקעי ישראל לכל העברת בעלות בנכס שאינו רשום. שנית, יוצר מגבלת אשראי לטווח קצר מכיוון שהקבלן מחויב להעמיד ערבות (ע"פ חוק מכר דירות) כלפי הרוכש למקרה של אי רישום הזכויות בפנקס המקרקעין.

נוכח מצב זה הקימה הממשלה ועדה בינמשרדית לרישום זכויות במקרקעין במטרה לזרז את רישום הדירות שבנייתן נסתיימה בעבר ולהסדיר את התנאים לרישום זכויות רוכשי דירות חדשות במועד אכלוסן. מתוך כלל יחידות הדיור הלא רשומות בארץ, כ-400,000 כלולות בתכנית העבודה האינטגרטיבית של הוועדה הבינמשרדית, אשר עוקבת בפירוט אחר קידום הרישום של יח"ד אלו.

הוועדה פועלת להסרת החסמים הקיימים במשרדי הממשלה שבאחריותם הטיפול ברישום הזכויות (המרכז למיפוי ישראל, האגף לרישום והסדר מקרקעין במשרד המשפטים, משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל) והמלצותיה כוללות השלמה של תיקון רישום שיכונים ציבוריים האצת רישום דירות בקרקע לא מוסדרת, הקמת בסיס נתונים אנליטי (קדסטר אנליטי) שיאפשר את קיצור תהליך הרישום, וכו'.

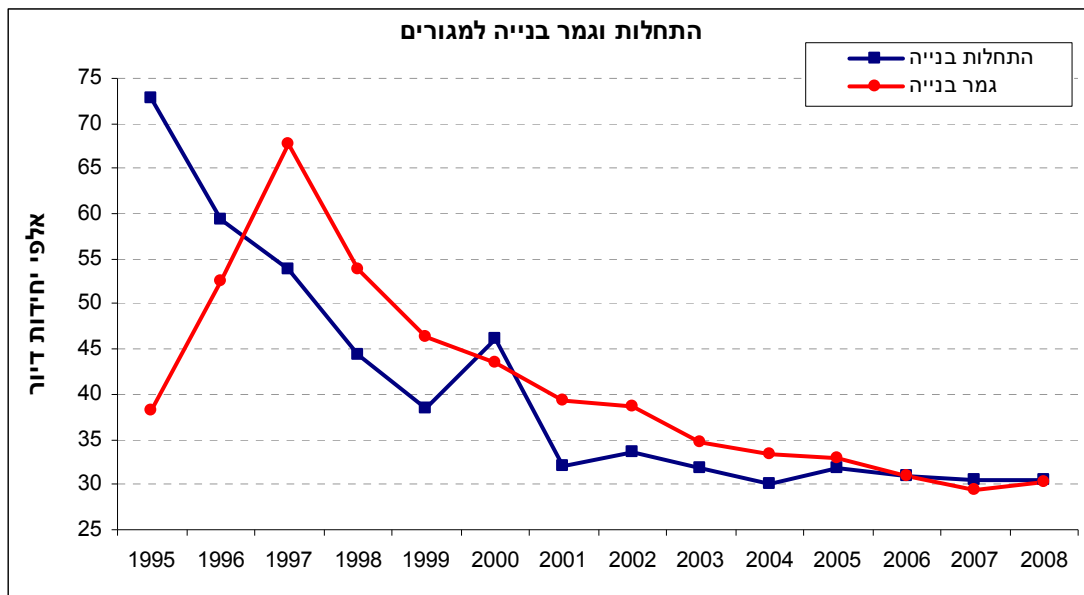
החלטת ממשלה 151 מיום 12.5.09 קבעה כי יוקם מוסד תכנון ייעודי ברמה מחוזית שיעסוק ברישום זכויות בשיכונים ציבוריים במטרה לזרז את הליכי הרישום בשיכונים האמורים. ההחלטה בא חלף חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), תשכ"ד-1964 והיא קובעת, בין היתר, כי תשלום מיסים והיטלים לא יהווה חסם לרישום הנכסים. הרשויות ימשיכו לפעול לגביית חובות בגין התשלומים האמורים במסלולים הקבועים בפקודת המיסים (גביה).

נתונים נבחרים על ענף הבנייה

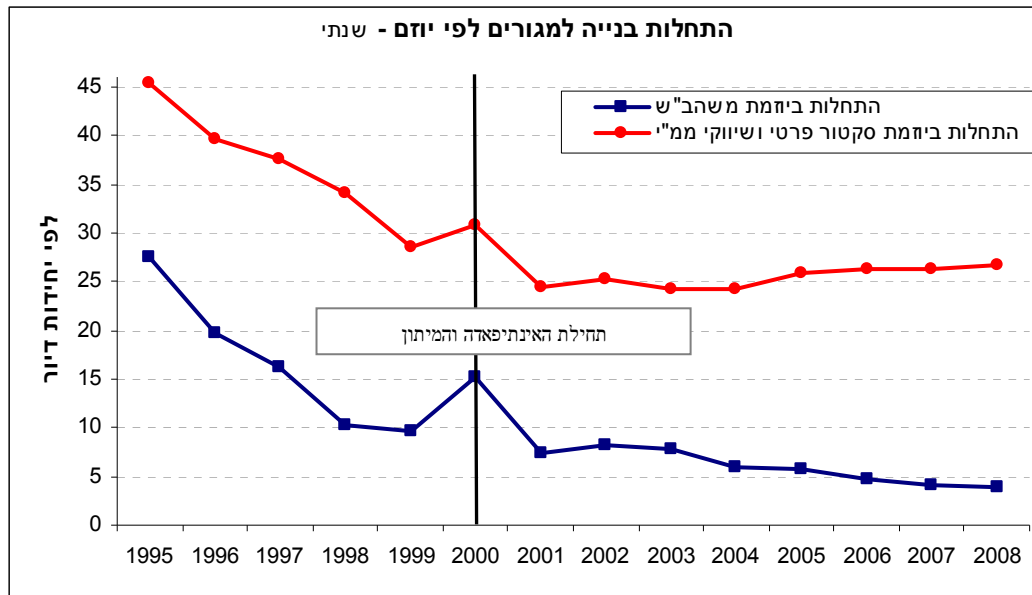
התחלות וגמר בנייה למגורים

בשנת 2008 לא חל שינוי בהיקף התחלות הבניה למגורים לעומת שנת 2007 (סה"כ 30.5 אלף התחלות בכל אחת מהשנים 2007-2008). גם בחודשיים הראשונים של שנת 2009 לא ניכרת מגמת ירידה בהתחלות הבנייה ביחס לתקופה מקבילה אשתקד.

גמר הבנייה למגורים נגזר מהיקף ההתחלות ומהיקף הביקושים בפועל. מאז השיא בשנת 1997 חלה ירידה רצופה בגמר הבנייה למגורים. בשנת 2008 עמד גמר הבנייה למגורים על 30.2 אלף יח"ד, עלייה של 2.8% לעומת שנת 2007.



בשנת 2008 חלה ירידה של 8% בהיקף התחלות הבניה למגורים ביוזמת משרד הבינוי והשיכון לעומת שנת 2007 (סה"כ 3.8 אלף התחלות בנייה). בהתחלות הבנייה ביוזמת מינהל מקרקעי ישראל והסקטור הפרטי חל גידול של כ-1% (סה"כ 26.6 אלף התחלות בנייה).

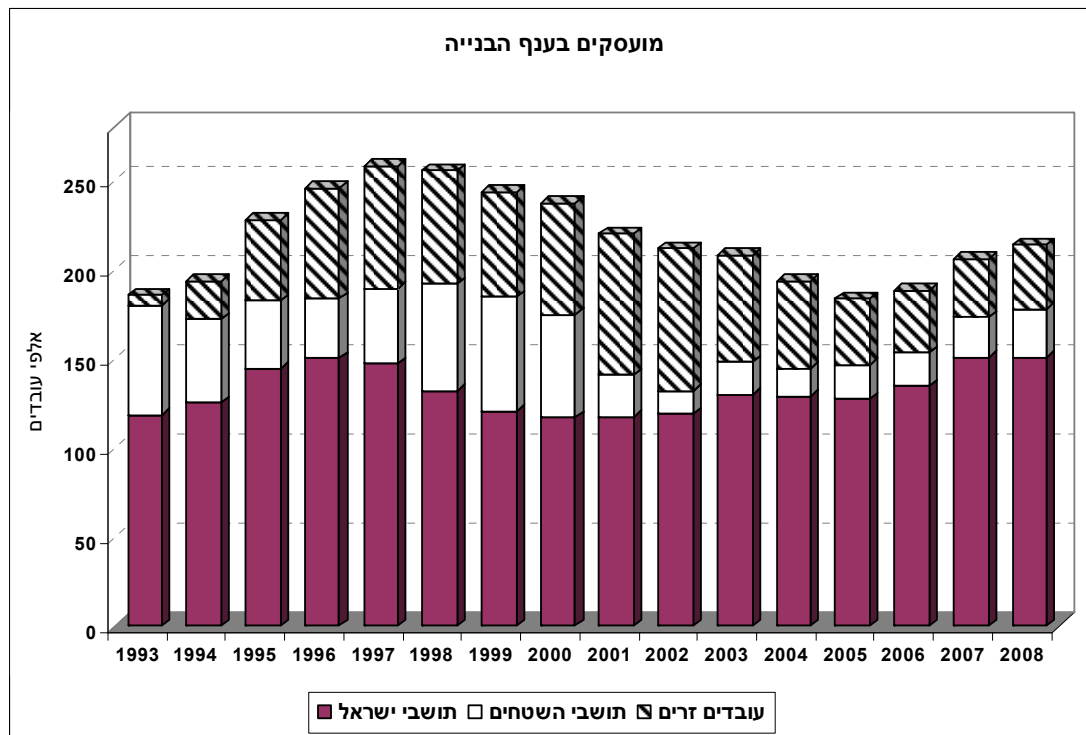


מועסקים בענף הבנייה

ענף הבנייה הינו ענף עתיר עבודה ולפיכך שינויים במספר המועסקים בענף הינם תוצאה ישירה של היקף הפעילות. חלק ניכר מהעובדים בענף הבנייה הינם עובדים זרים ותושבי הרשות הפלסטינית.

לעומת שנת 1997, שהיתה שנת שיא מבחינת מספר המועסקים בענף הבנייה, ניכרת בשנים האחרונות מגמת ירידה בהיקף המועסקים וכן חלו שינויים בהרכב המועסקים. בשנים 2005-2007, חלה עליה מסוימת במספר המועסקים, נתונן שלא מתיישב עם נתוני הפעילות כפי שפורטו לעיל. בעיקר ניכר גידול של כ-18% בעובדים פלסטינאים, ככל הנראה באופן לא חוקי.

הגידול במספר המועסקים בא לידי ביטוי בעיקר בגידול מספר העובדים הישראליים, וכן נמשכת מגמת הירידה בעובדים מחו"ל.



להלן ניתוח הרכב המועסקים בענף:

עובדים משטחי יהודה, שומרון וחבל עזה:

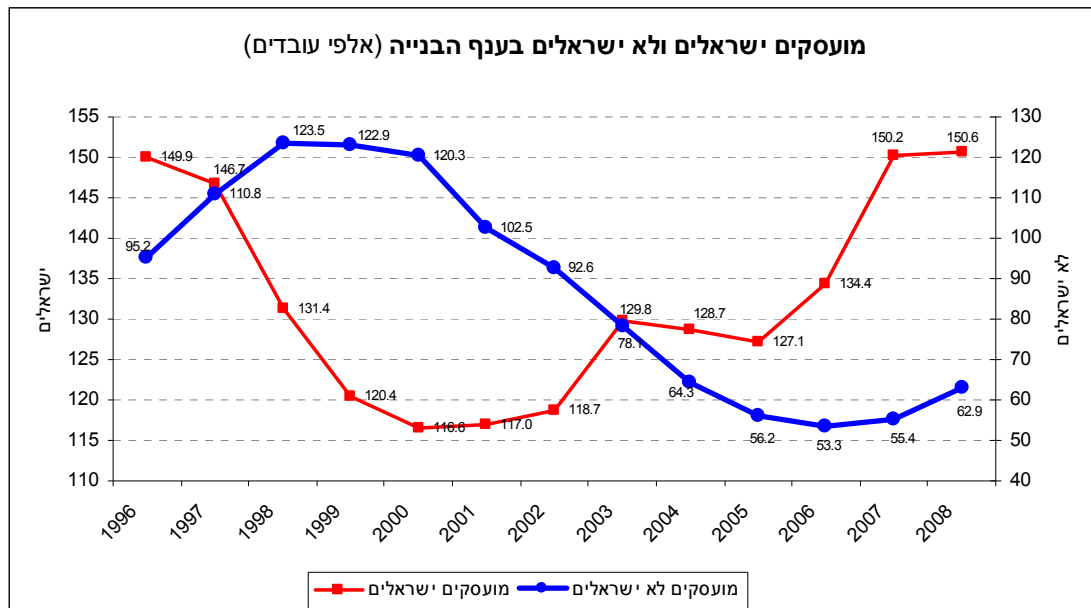
החל משנת 2000, כתוצאה מהמצב הביטחוני, קטן מספר עובדי השטחים משיא של 69 אלף ברבעון השלישי של שנת 2000 ל- 26.6 אלף בשנת 2008, שיעורם מסך המועסקים בענף קטן בהתאמה מ- 28% ל- 12%. ענף הבנייה התייצב על רמה נמוכה של עובדים מהשטחים, במידה רבה כתוצאה מהקמת גדר ההפרדה המפחיתה כניסת עובדים ללא אישורים, אם כי בשנת 2007-8 ניכרת מגמת עליה בתחום זה לעומת שנת 2006.

עובדים זרים:

מספר העובדים הזרים עלה, במקביל לירידה בעובדי השטחים, מ- 60 אלף בשנת 2000 ל- 85 אלף בתחילת 2002. מאז שנת 2002, בעקבות הקמת מנהלת העובדים הזרים במשטרת ישראל והקשחת האכיפה כנגד עובדים זרים בלתי חוקיים, חלה ירידה במספר העובדים הזרים, ל- 36.3 אלף בשנת 2008. שיעורם מסך המועסקים בענף ירד בהתאמה מ- 39% ל- 17%.

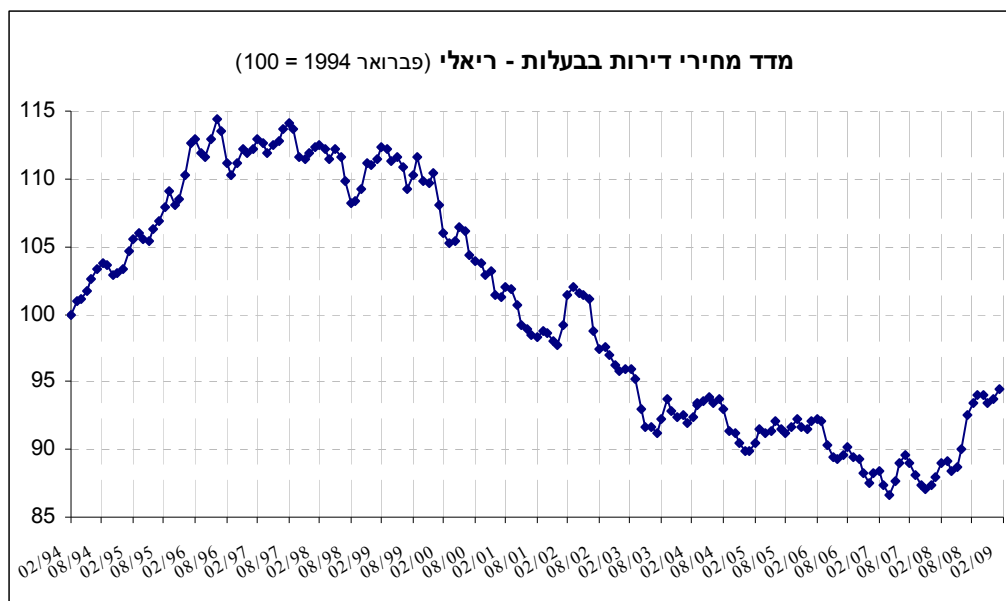
עובדים ישראלים:

בשנים 2000 עד 2003 חלה עליה במספר העובדים הישראלים בענף, זאת כתוצאה מהירידה במספר העובדים מהשטחים (עם פרוץ האינתיפאדה) ומהירידה במספר העובדים הזרים לאחר מכן. בשנים 2004 ו-2005, נבלמה מגמת העלייה במספר המועסקים הישראלים, במקביל להתייצבות במספר העובדים הלא ישראלים, ומאז סוף שנת 2005 שבה מגמת העלייה במספרם.



מחירי דירות בבעלות ומחירי שכר דירה

מאז תחילת שנת 2004 חלה התייצבות במחירי הדיור לאחר ירידות רצופות בשנים שלפני כן. למרות היציבות במחירי הדיור בכלל המשק, קיים שוני גיאוגרפי בהתנהגות מחירי הדיור - ירידה במחירי הדירות בפריפריה ועליה באזורי הביקוש כתוצאה מריכוז ביקושים לדיור במרכז הארץ. ביטוי נוסף לכך הוא הירידה בהיקף התחלות הבניה ביוזמה ציבורית הממוקמת בעיקר בפריפריה לעומת יציבות בהתחלות הבניה ביוזמה הפרטית הממוקמת בעיקר באזורי הביקוש.



מחירי השכירות שומרים אף הם על יציבות, עובדה המהווה חיזוק נוסף לכך שטרם נוצרו לחצי ביקוש בשוק הדיור. גם כאן קיים שוני גיאוגרפי בהתנהגות המחירים - באזורי הביקוש ישנה התעוררות ועליה במחירי השכירות לעומת ירידות באזורי הפריפריה. בנוסף, ניכרת עליה משמעותית בחוזי השכירות למגורים הנחתמים בשקלים ולא בדולרים. בשנת 2005 היו כ-10.6% מהחוזים חתומים בשקלים לעומת 27.6% בשנת 2008.

שיווי המשקל בטווח הארוך בשוק השכירות, כפי שבא לידי ביטוי ביציבות המחירים, מעיד על כך כי כוחות השוק מבטאים באופן ברור ביותר את שיווי המשקל הקיים בין חלופות הדיור השונות. כלומר, ההיצע הקיים עונה על היקפי הביקוש בשוק ולכן המגבלה הריאלית להתפתחות שוק השכירות נובעת מצד הביקוש. העלייה במדד הדיירות בשכירות בשנת 2008 נובעת, בין היתר, מירידת במלאי הבלתי מכור של דירות וצמצום ההיצע. עם זאת, בטווח הארוך רק שינוי בהעדפות האוכלוסייה מהמצב הנוהג כיום, קרי מעבר מדיור בבעלות לטובת דיור בשכירות, יביא לעליית התשואה על נכסים אלו (התשואה ברוטו כיום עומדת על 2%-4.5%) ובעקבות כך להאצת התפתחות שוק השכירות. יצוין כי מהשוואת מגמות מחירי הדיור בבעלות (ירידות מחירים) ומחירי השכירות (יציבות לאורך השנים) עולה כי חלה עליה בתשואה בשוק השכירות.

מדד שער חליפין ושכר דירה ריאלי (מנוכה במדד שע"ח) (ינואר 1998 = 100)

תאריך	מדד שכר דירה	שער חליפין שקל-דולר
01/1998	100	100
07/1998	100	105
01/1999	98	115
07/1999	98	110
01/2000	98	115
07/2000	98	110
01/2001	98	115
07/2001	98	115
01/2002	98	120
07/2002	98	135
01/2003	98	130
07/2003	98	135
01/2004	98	125
07/2004	98	125
01/2005	98	120
07/2005	98	125
01/2006	98	130
07/2006	98	125
01/2007	98	120
07/2007	98	115
01/2008	98	110
07/2008	98	95
01/2009	98	110

סיכום

לאחר התרחבות בפעילות הענף בשנים 1999-2000, חלה האטה בפעילות מאז הרבעון האחרון של שנת 2000 ועד שנת 2008 וזאת כתוצאה מירידת הביקוש לדיור. ירידה זו בביקוש לדיור, שנבעה בין היתר מהמיתון ומהמאורעות הביטחוניים, הוחרפה בעקבות צמצום היקפי העלייה מאז שנת 2000. התכווצות הביקוש לדיור הביאה להתאמה מצד היצע הדיור. נתונים שנת 2008 טרם משקפים ירידה בפעילות הענפית ביחס לשנה המקבילה אשתקד, למרות ההאטה במשק. כלי הסיוע שמעמידה הממשלה לענף הנדל"ן כגון ערבויות מדינה לפרויקטי בנייה למגורים, ביטול דמי היתר ותקציבי השלמות פיתוח לפרויקטים במרכז הארץ ובפריפריה צפויים לסייע לענף הנדל"ן לשמור על נפח פעילותו.

הביקוש לדירור

הביקושים בשוק הדירור נגזרים משלושה משתנים עיקריים:

1. הגידול הטבעי נטו של האוכלוסייה.

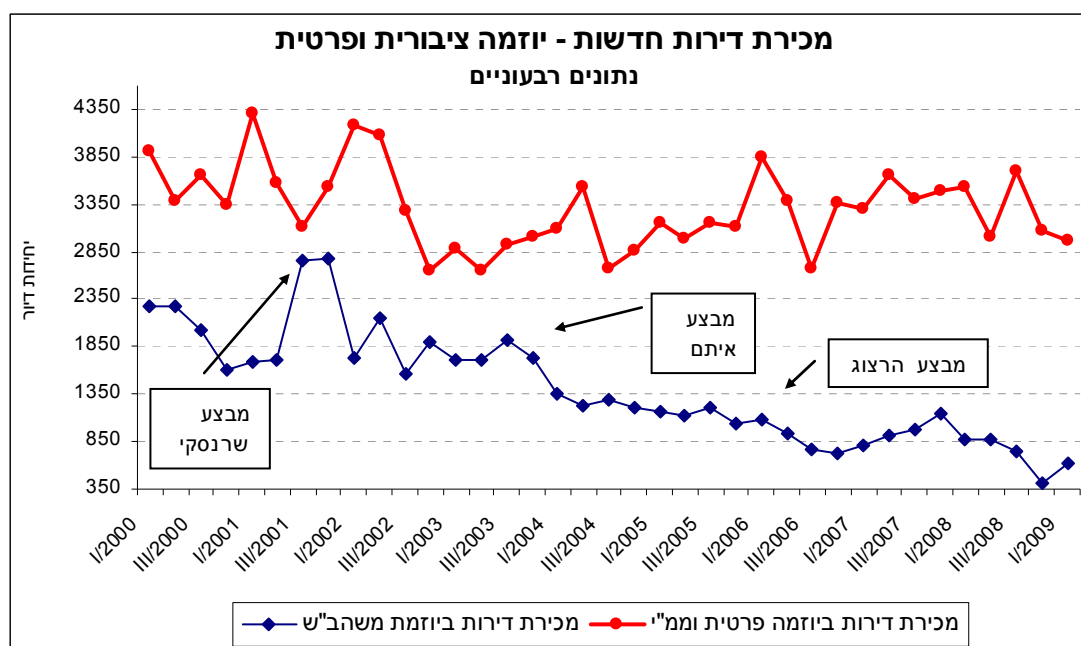
2. הגירה אל המדינה וממנה.

3. שיפור ברמת החיים.

שיעור הגידול הכולל של האוכלוסייה הינו המשתנה המשפיע על הביקוש לדירור בטווח הארוך. שני מרכיביו הם הגידול הטבעי של האוכלוסייה המהווה גורם יציב לאורך שנים והיקף ההגירה נטו שהינו מרכיב שאינו צפוי מראש. הביקוש לטווח הקצר מושפע מגורמים כגון שינוי בטעמים, עלייה בשכר וכן ביקוש לדירות בישראל בקרב תושבי חוץ.

בביקוש לדירור חלה ירידה מתונה במהלך שנת 2008, הן לדירות ביוזמת ממ"י וביוזמה פרטית, והן לדירות ביוזמת משרד השיכון. במכירת דירות ביוזמת משרד השיכון נמשכה בשנת 2008 מגמת הירידה שאפיינה שנים קודמות (בשנת 2007 נרשם גידול חד פעמי בשל מכירות במודיעין וחומת שמואל). במכירות ביוזמה פרטית, שהינן בעיקר במרכז הארץ, נרשמה ירידה של כ-4% בשנת 2008. הנתונים על מכירת דירות חדשות במשק מצביעים גם על התפלגות גיאוגרפית בין מרכז לפריפריה. ברבעון הראשון בשנת 2009 ניכרת ירידה של 19% ביחס לרבעון המקביל אשתקד.

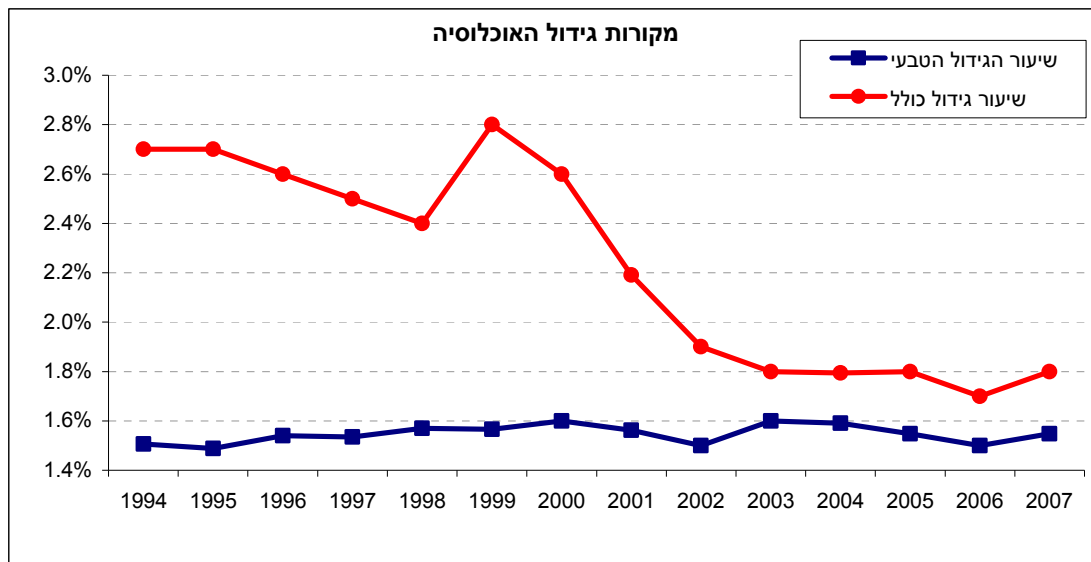
מבצעי מכר



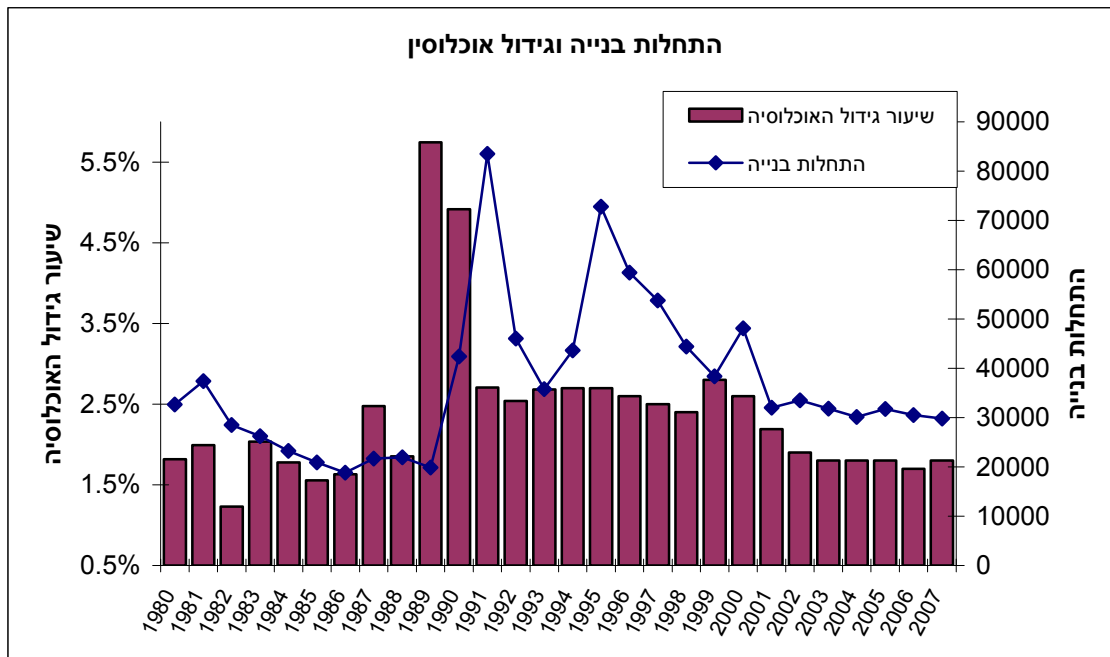
בעקבות ההאטה בענף לעומת שנות ה-90, יזמה הממשלה במהלך שנות ה-2000 שלושה מבצעים לעידוד ביקושים בענף, במסגרתם ניתן סיוע מוגדל לרכישת דירה בישובים בעלי עודף היצע של דירות ובאזורי עדיפות לאומית. תוצאת המבצעים הייתה גידול במספר הרכישות במהלך המבצעים אולם ירידות בהיקף הרכישות בתקופות שלפני ואחרי המבצע. מבצעי עידוד ביקושים אלו גרמו לריכוז ביקושים בפרק זמן מוגבל, בו התרחש המבצע, ולעליה במחירי הדירות בתקופת המבצע. כלומר, המבצעים לעידוד הביקושים בענף לא הביאו לשינוי במגמת הירידה הכללית בביקוש לדיור בטווח הבינוני והארוך.

שיעור גידול האוכלוסייה

כאמור, שיעור הגידול הטבעי של האוכלוסייה הינו אחד מן הגורמים המרכזיים בקביעת היקף הביקוש לדיור. במהלך העשור האחרון, עמד שיעור הגידול הטבעי של האוכלוסייה, על רמה שנתית ממוצעת של 1.5%-1.6%.



גורם נוסף המשפיע על רמת הביקושים הוא קצב העלייה. לאור היציבות היחסית המאפיינת את שיעור הגידול הטבעי של האוכלוסייה, בולטת התנודתיות המאפיינת את הגידול הכולל של האוכלוסייה (הגידול הטבעי בתוספת הגירה) מאז תחילת שנות ה-90, זאת כתוצאה משינויים בקצב העלייה. מאז שנת 2000 חלה האטה חדה בקצב העלייה, כאשר בשנת 2008 הגיעו 15,875 עולים בלבד. עם זאת, נראה כי החל משנת 2003 קיימת יציבות בקצב העלייה, ברמה של כ-20 אלף עולים בשנה. ירידה בשיעור הגידול הכולל של האוכלוסייה, דוגמת זו שהתרחשה בעשור האחרון כתוצאה מהירידה בהיקף העלייה, גורמת ליצירת פערים בטווח הקצר בין הביקוש לבין היצע הדיור. פערים אלו נובעים מפרק הזמן הנדרש להתאמת היצע הדירות לשינויים בביקוש.



טעמי האוכלוסייה

כדפוס מאפיין ניכרת נטייה בקרב משקי הבית בישראל לרכוש דירה בבעלות. בשנת 2007 התגוררו 70% ממשקי הבית בישראל בדירה בבעלותם. ייתכן כי בפועל שיעור בעלי הדירה אף גבוה יותר, בשל העובדה כי נתון זה אינו כולל בעלי דירה המשכירים את דירתם ושוכרים דירה אחרת. נתון זה הינו גבוה משמעותית מהממוצע בעולם.

הנטייה לרכוש דירה מאפיינת גם את אוכלוסיית העולים החדשים. שיעור הבעלות על דירה בקרב העולים עולה ככל שעולה ותק משק הבית בארץ. כך לדוגמא: 30% מהעולים בעלי ותק של 6 שנים בארץ רכשו דירה לעומת 70% מבין העולים להם ותק של 10 שנים בארץ.

מדיניות הממשלה בתחום הסיוע בדיוור

יעדי מדיניות הסיוע

1. סיוע למשקי בית חסרי דירה במציאת פתרון דיוור, תוך התמקדות בקבוצות האוכלוסייה החלשות.
2. שיפור תנאי הדיוור למשקי בית הסובלים ממצוקת דיוור.

עקרונות למתן הסיוע

1. הפרט יהיה שותף במימון מגוריו.
2. הבטחת חופש בחירה לפרט, כך שהעדפותיו ויכולתו יכוונוהו לפתרון המתאים ביותר.
3. מדדים אובייקטיביים ושוויוניים לקביעת הזכאות לסיוע.

4 . פרסום פומבי של הזכויות לשם הבטחת שוויון בין זכאים עם מאפיינים דומים.

5 . מתן הסיוע באמצעות גורמים מומחים - בנקים וחברות מאכלסות.

מסלולי הסיוע

- 1 . סיוע לרכישת דירה, בנייתה או הרחבתה, באמצעות מתן הלוואות מסובסדות.
- 2 . מענקי השתתפות בתשלומי שכ"ד לזכאים חסרי דירה: עולים על בסיס ותק מגורים בארץ ותושבים ותיקים ועולים מקבוצות האוכלוסייה החלשות ביותר, על בסיס מבחני הכנסה.
- 3 . סיוע בהחזרי משכנתא לעולים ב-5 השנים הראשונות לשהותם בארץ ולקשישים בעלי דירה.
- 4 . השכרת דירות הדיור הציבורי לאוכלוסייה נזקקת, בשכר דירה התואם את היקף ההכנסה.

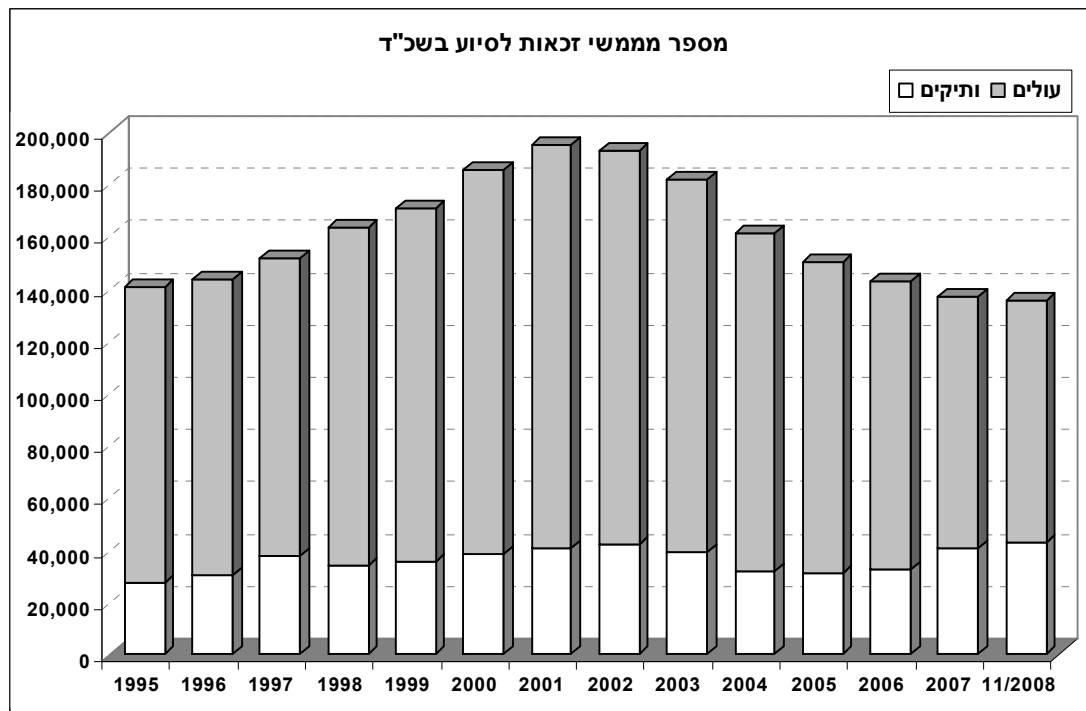
מימוש משכנתאות מוכוונות

החל מאמצע שנות ה-90 חלה ירידה רצופה בהיקף מימוש המשכנתאות המוכוונות, זאת כתוצאה מהירידה בקצב העלייה מהיקף של כ-200,000 עולים לשנה בתחילת שנות ה-90 להיקף של כ-20,000 בשנות האלפיים, כמו גם עדכון כללי הזכאות לקבלת משכנתא מוכוונת. יחד עם זאת ראוי לציין כי אחוז האשראי הבנקאי המופנה להלוואות לדיור נותר ללא שינוי, ועמד על 12.5% בשנת 2006 ו-12.4% בשנת 2007, על פי הדו"ח האחרון של המפקח על הבנקים, והיקף העסקאות בדיור (דירות חדשות ומשומשות) אף עלה לאורך השנים האחרונות.

סיוע בשכר דירה

בשנים 1998 - 2001 חלה עליה במספר מממשי הסיוע בשכר דירה, בעיקר בקרב אוכלוסיית העולים החדשים. גידול זה נבע ממספר גורמים בהם, החלטת הממשלה על הארכת תוקף הזכאות לעולה חדש והגדלת סכומי הסיוע בשכ"ד לנתמכי הביטוח הלאומי, דבר שהביא להעדפת מסלול הסיוע בשכ"ד על פני מסלול הסיוע לרכישת דירה (בעיקר בקרב עולים קשישים ומשפחות חד הוריות).

החל משנת 2001 ועד 2006 חלה ירידה של 30% במספר מממשי הסיוע בשכ"ד, זאת כתוצאה מהירידה החדה במספר העולים מאז שנת 2001 וכן מפאת הפחתת סכומי הסיוע ושינוי הקריטריונים לזכאות כחלק ממדיניות הממשלה בדבר מעבר מקצבאות לעבודה. בשנים האחרונות ניכרת ירידה במספר העולים המקבלים סיוע וגידול מקביל של מספר המסתייעים הוותיקים, לאור סיום תקופת הזכאות כעולים של גל העלייה מברה"מ לשעבר.



ריבית על המשכנתאות

מאז חודש מרץ 2003 ועד סוף שנת 2006 חלה ירידה בריבית על המשכנתאות, מרמה של 6.8% במרץ 2003 ל-3.9% ביולי 2007. ירידה זו נבעה, בין היתר, ממחוייבות הממשלה לשמירה על ריסון תקציבי (בעקבות התוכנית הכלכלית במרץ 2003) ומקבלת הערבויות מממשלת ארה"ב אשר הביאו להוזלה של מקורות הגיוס בשוק ההון ולירידה בריבית לטווח ארוך. במחצית הראשונה של שנת 2007 חלה ירידה בריבית על המשכנתאות, לעומת המחצית השנייה שהתאפיינה בעלית הריבית הממוצעת. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2008 חלה שוב ירידה בריבית ובחודש יולי 2008 הגיעה הריבית הממוצעת לשפל של 3.48%. בהמשך השנה תיתכן עלייה בריבית על המשכנתאות שמושפעת מעליית הריבית לטווח קצר כתוצאה מצמצום פערי הריביות מול הדולר ומעליה בציפיות לאינפלציה.



פרק ו - הסבר מפורט של תקציב משרד הבינוי והשיכון

*הסכומים מפורטים בטבלאות התקציב בעמ' 2 עד 31 לעיל.

תקציב הסיוע בדיוור (42)

תקציב הסיוע בדיוור של משרד הבינוי והשיכון נחלק לשלושה מסלולים עיקריים:

1. משכנתאות מוכוונות לרכישת דירה.
2. מענקי השתתפות בשכ"ד.
3. הקצאת דירות בשכר דירה מסובסד בשיכון הציבורי.

תקציב המשכנתאות (7009, 4209)

תקציב הסיוע לרכישת דירה מורכב מתקציב אשראי נטו וכן תקציב למענקים וסבסוד האשראי.

מערכת הסיוע לרכישת דירה כוללת שלושה מרכיבים:

1. סיוע עפ"י הזכאות האישית - מכשיר זה מקנה זכאות לסיוע ע"פ קריטריונים קבועים וידועים מראש, אשר מדרגים רמה חברתית- כלכלית בהתאם לסיכוי לרכוש דירה. מרבית הסיוע במסגרת זו ניתן ל"חסרי דירה" עפ"י חוק הלוואות לדיוור.
2. תוספת סיוע בגין שירות בצה"ל - מכשיר המקנה זכאות לסיוע מעבר לזכאות האישית לחסרי דירה, לפי מספר חודשי שירות החובה בצה"ל, או בשירות לאומי מוכר. בשנת 2007 החליטה הממשלה גם על תוספת בגין שירות מילואים פעיל.
3. תוספת סיוע באזור עדיפות לאומית.

הזכאות האישית לחסרי הדירה נקבעת על בסיס ניקוד שנצבר, בהתאם לקריטריונים הבאים:

1. מספר שנות הזכאות, הנמדד באופן הבא:
 - א. עולים חדשים- ע"פ מספר שנות הותק בארץ.
 - ב. ותיקים בארץ- ע"פ מספר שנות נישואים.
2. מספר הילדים.
3. גודל משפחת המוצא של מבקשי הסיוע. נמדד במספר אחים ואחיות (במקרה של זוג - מספר האחים של כל אחד מבני הזוג) המתגוררים בארץ.

לכל קריטריון הותאם ניקוד שמבטא, ביחס הפוך, את הסיכוי לרכוש דירה- הניקוד עולה ככל שהסיכוי של המשפחה הגרעינית לרכוש דירה יורד. להלן טבלת הניקוד עפ"י קריטריונים:

הערך	שנות זכאות	מספר ילדים	מספר אחים
0	30	0	0
1	250	350	50
2	300	500	100
3	350	650	150
4	400	800	400
5	450	900	600
6	500	1,000	650
כל נוסף	50	100	50

*המשכנתאות מדורגות במדרג אחיד לכל קבוצות הזכאים - בהתאמה לניקוד.

כמו כן, הוגדרה תוספת ניקוד או סף ניקוד מינימאלי לצורך מתן עדיפות בסיוע לקבוצות מיוחדות כדלהלן:

- א. עולים חדשים
- ב. יחידים מעל גיל 45
- ג. משפחות חד הוריות
- ד. נכים
- ה. מנטרלי הכור בצ'רנוביל

טבלת הסיוע הבסיסי בש"ח לפי הניקוד:

רמת הניקוד	נפח המשכנתא (4%) ל- 25 או 28 שנים
עד 1,399	62,400
1,400-1,499	74,350
1,500-1,599	85,250
1,600-1,699	96,190
1,700-1,799	107,090
1,800-1,899	117,985
1,900-1,999	128,930
2,001-2,099	139,825
2,100-2,199	150,720

161,665	2,200 ויותר
---------	-------------

תוספת סיוע לזכאים ששרתו בשירות חובה בצה"ל, בשירות לאומי או בשירות מילואים פעיל

לזכאים חסרי דירה ששרתו בצה"ל או בשירות לאומי ניתנת תוספת של 1% מהמשכנתא הבסיסית בגין כל חודש שירות. סה"כ התוספת נקבעת בהתאם למספר חודשי השירות המצטבר, עד לתקרה של 60% לזוג.

תוספת סיוע באזור עדיפות לאומית

על מנת לעודד פיזור האוכלוסייה, באזורי עדיפות לאומית ניתנת תוספת הלוואה בגין סיוע מקום. באזור עדיפות לאומית א' ניתנת תוספת הלוואה עבור רכישה או בנייה עצמית של דירת מגורים. באזור עדיפות לאומית ב' ניתנת התוספת לרכישת דירה בבנייה רוויה בלבד. כמו כן, נקבע כי באזור עדיפות לאומית א':

1. משפחות תקבלנה סיוע על בסיס הזכאות האישית של מי שצברו 1,500 נקודות לפחות.
2. יחידים חסרי דירה באזורי עדיפות לאומית א' יהיו זכאים לסיוע לרכישת דירה החל מגיל 21 (בישובים אחרים - זכאות לסיוע בדיוור ניתנת מגיל 30 ואילך).

מתן אשראי ממקורות הבנקים למשכנתאות

על פי הסכם שנחתם עם הבנקים למשכנתאות במרץ 2008, הלוואות לזכאים חסרי דירה שצברו פחות מ-1700 נקודות ניתנות ממקורותיהם בנקאיים. בתמורה זכאים הבנקים להחזר הסבסוד הגלום בהלוואה בתוספת מרווח שנקבע במכרז. כל שמונת הבנקים למשכנתאות מספקים שירות זה לזכאים על פי ההסכם. החל משנת 2010 גם זכאים אשר צברו 1700-1999 נקודות ורוכשים דירה שאינה באזור עדיפות לאומית יקבלו הלוואה ממקורות בנקאיים.

מבנה תקציב הסיוע לרכישת דירה

עולים חדשים (420901, 700901)

ככלל, זכאותו של עולה לסיוע בדיוור, במסגרת תוכניות הסיוע בדיוור לעולים, הינה לתקופה של 10 שנים מיום עלייתו ארצה. בנוסף, על מנת להביא לידי ביטוי מאפיינים המייחדים את העולים, ניתנת תוספת ניקוד לעולים על פי הפירוט הבא:

1. משפחות עולים - ניתנת תוספת של 730 נקודות. כמו כן, סך הניקוד הניתן למשפחת עולים לא יפחת מ- 1,700 נקודות בשנה הראשונה ו- 1,800 נקודות בשנה השנייה.
2. עולים יחידים - ניתנת תוספת של 600 נקודות. לזכאים בגיל 45 ויותר ניתנת תוספת נוספת של 400 נקודות. תקרת הניקוד ליחידים היא 1,690.
3. לעולה הנשוי/אה לוותיק/ה ניתנת תוספת של 700 נקודות. לעולים בגיל 45 ויותר ניתנת תוספת של 400 נקודות נוספות.
4. משפחת עולים חד הורית - משפחות חד הוריות זכאיות לסיוע מרבי של 2,200 נקודות.
5. לעולים עם ותק של 5 שנים ויותר ניתנת תוספת משכנתא.
6. עולים המממשים זכאותם לסיוע לרכישת דירה עד תום השנה החמישית לעלייתם ארצה, זכאים להמיר את מענק הסיוע האוטומטי בשכ"ד, במענק של השתתפות בהחזרי המשכנתא המוכוונת.

"ותיקים" חסרי דירה (700903, 420903)

הסיוע לותיקים חסרי דירה נקבע בהתאם לזכאות האישית. על מנת להעניק ביטוי למאפייניהן הייחודיים של משפחות חד-הוריות, זכאיות משפחות אלו לסיוע ברמת זכאות מרבית של 2,200 נקודות. ליחידים מגיל 45 ניתנת תוספת של 200 נקודות. הניקוד המרבי ליחיד נקבע על 1,690 נקודות.

בעלי דירה (700907, 420907)

אוכלוסיות בעלות דירה הזכאיות לסיוע כוללות: מי שסובלים ממצוקת דיור (צפיפות, מצב בריאותי המחייב החלפת דירה, בעלות חלקית על דירה ועוד) ובעלי דירה בשכונות שיקום המבקשים להרחיב את דירתם.

קיבוצים ומושבים שיתופיים (700909, 420909)

הסיוע לקיבוצים ולמושבים שיתופיים ניתן בגין הגידול (נטו) במספר החברים. כל משפחה גרעינית זכאית לנקודת זיכוי וכל חבר בוגר זכאי לחצי נקודת זיכוי, ערכה של נקודת זיכוי נקבע בהתאם לסיווג המפורט להלן וכן ישנה תוספת סיוע מקום לכל נקודה.

על מנת להתאים בין גובה הסיוע הניתן לכל קיבוץ, לבין מאפייניו, נקבעה מערכת קריטריונים המשמשת לסיווג הקיבוצים לארבע רמות, בהתאם לחוסנם הכלכלי. כמדד לחוסנו הכלכלי של כל קיבוץ, משמשים מצבו הכלכלי של הקיבוץ, ותק הקיבוץ ומיקומו.

להלן טבלת הסיוע לקיבוצים ולמושבים שיתופיים בהתאם לסיווג (בש"ח):

סיווג	גובה הלוואה ב - 4%
1	119,005
2	154,092
3	188,590
4	223,874

בנוסף, קיבוצים באזורי עדיפות לאומית זכאים לסיוע מקום לבנייה חדשה. בשיטה זו באים לידי ביטוי הן חוסנו הכלכלי של הקיבוץ והן מטרת הממשלה לעודד את יישובם של אזורי העדיפות הלאומית.

משכנתאות לעולי אתיופיה (700912, 420912)

מתוך מגמה לתת פתרונות דיור לעולים מאתיופיה ולהביא לשילובם בחברה הישראלית, זכאים העולים הנמצאים במרכזי קליטה למשכנתאות מוגדלות, הכוללות מענק. גובה הסיוע נקבע בהתאם לוותק המשפחה בארץ, גודל משק הבית והרכבו, והיישוב בו ממוקמת הדירה הנרכשת. הסיוע המרבי לעולי אתיופיה, עומד על 579 אלף ש"ח באשראי מסובסד (עולים באתרי קרוונים).

במסגרת תוכנית החומש לקליטת בני העדה האתיופית, אשר אושרה בהחלטת ממשלה מס' 3116 מיום 10.2.08, ניתנים גם מענקים מוגדלים ביישובים בהם שיעור יצאי אתיופיה נמוך מאד וכן משכנתאות לזוגות צעירים על פי הניקוד המרבי לרכישת דירה ביישובים כאמור.

מבצעים מיוחדים (700913, 420913)

הסיוע הניתן במסגרת זו מאפשר למשרד הבינוי והשיכון להפעיל מדיניות סיוע גמישה על מנת לגשר על פערי ביקוש והיצע במקומות מסוימים וכן מיועד לקבוצות אוכלוסייה ייחודיות.

תקציב זה כולל:

1. ועדות חריגים בתחום המשכנתאות
התקציב מיועד למימון משכנתאות הניתנות על פי אישור ועדות הערעורים והחריגים בתחום הסיוע בדיור.
2. השתתפות הועדה להקלה בהחזרי משכנתא
התקציב מיועד למימון מחיקות ופריסות תשלום משכנתא של הועדה להקלה בהחזרי משכנתא, בהתאם לחוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992.

- 3 . סיוע לרכישת דירה לזכאים לדירת נ"ר – כולל מענקים והלוואות מסובסדות.
החל משנת 2006, בהתאם לסיכום בין משרד השיכון למשרד האוצר, החל תוכנית המאפשרת להמיר רכישת דירת נכסי רכישה לנכי גפיים (פרלפלגים) על ידי המשרד למענק בגין רכישה עצמית.
- 4 . סיוע חסרי דירה הנשואים מעל 10 שנים.

סיוע מקום באזורי עדיפות לאומית (700916, 420918)

- נוסף על המשכנתא הניתנת לכל זכאי בהתאם למאפייניו האישיים, ניתנת תוספת משכנתא לזכאים הרוכשים דירות בישובים שבאזורי עדיפות לאומית עפ"י הפרוט הבא:
- 1 . בהתאם לתיקון מס' 6 לחוק הלוואות לדיור, זכאים אשר רוכשים דירה ביישובי הנגב זכאים לסיוע הנע בין 48 אלף ש"ח ל- 84 אלף ש"ח באשראי מסובסד לפי היישוב בו נרכשת הדירה.
- 2 . אזור עדיפות לאומית א' - סיוע לרכישת דירה (למשפחות), בסך 97,200 ש"ח בהלוואה מסובסדת. יחידים זכאים לסיוע בגובה 50% מהסיוע הניתן למשפחות.
- 3 . אזור עדיפות לאומית ב' – סיוע לרכישת דירה בבנייה רוויה בלבד בסך 67,200 ש"ח. יחידים זכאים לסיוע בגובה 50% מהסיוע הניתן למשפחות.
- 4 . רוכשי דירה חדשה ביישובי קו העימות זכאים לתוספת סיוע מקום בסך של 38,400 ש"ח באשראי מסובסד, וכן למענק למיגון דירתם מיוחד הנדרש על פי הנחיות פיקוד העורף.

מענקי השתתפות בשכר דירה (4212)

מטרות הסיוע בשכר דירה:

- 1 . לסייע בתשלום שכר הדירה לאוכלוסיות אשר אין ביכולתן לממן את שכר הדירה.
- 2 . לסייע לעולים חדשים בקליטתם בארץ ולאפשר להם לצבור הון לרכישת דירה.

סיוע בשכ"ד לעולים חדשים (421201)

בקבוצה זו נכללים:

- 1 . עולים חדשים, מהשנה השנייה ועד תום חמש שנים מיום עלייתם. גובה המענק החודשי פוחת על פני השנים, אולם, משפחות חד-הוריות עולות זכאיות לסיוע בשכר דירה במשך שנה נוספת. עם רכישת הדירה על ידי העולים, מענקים אלו מומרים למענקי השתתפות בהחזרי משכנתא.
- 2 . קשישים עולים המתקיימים מקצבאות זקנה והבטחת הכנסה של הביטוח הלאומי. במסגרת תוכנית זו ניתן סיוע בשכ"ד גם לקשישים עולים המתגוררים עם בני משפחתם.

קשישים ניצולי שואה, ותיקי מלחמת העולם השנייה וכן מנטרלי הכור בצ'רנוביל, זכאים לתוספת סיוע בשיעור של 10% מהסכומים המפורטים לעיל.

3. משפחות עולים המתקיימות מקצבת הבטחת הכנסה, יחידים בגיל 55 המתקיימים מקצבת הבטחת הכנסה או עולים המתקיימים מקצבת אי כושר השתכרות בשיעור של 75% ויותר וכן משפחות עולים הממציים כושר השתכרות והכנסתם נמוכה.

סיוע בשכ"ד לותיקים חסרי דירה (421203)

במסגרת קבוצה זו נכללות משפחות זכאיות המתקיימות מהבטחת הכנסה או זכאים המתקיימים מקצבת אי כושר השתכרות בשיעור של 75% ויותר וכן משפחות הממציאות כושר השתכרות והכנסתן נמוכה.

סבסוד השיכון הציבורי

הממשלה מאפשרת, לזכאים לכך, דיור בשיכון הציבורי בשכר דירה המייצג סבסוד ברמות שונות. סך הסבסוד במסגרת זו מוערך בכ-600 מיליון ש"ח בשנה. סבסוד זה אינו מקבל ביטוי בתקציב המדינה היות והסבסוד מתבטא בויתור הממשלה על הכנסות שכ"ד ביחס למחירי השוק.

הסבסוד בשיכון הציבורי מתבטא בשני מישורים:

1. הנחות משמעותיות בדמי השכירות לרוב השוכרים בשיכון הציבורי.
2. שכר הדירה הבסיסי הנגבה מדיירי השיכון הציבורי אשר אינם זכאים להנחות, נמוך משכר הדירה הנהוג בשוק החופשי.

זכאות לדיור ציבורי

זכאים לדירה בשיכון הציבורי בשכירות מסובסדת:

1. חסרי דירה ותיקים שצברו 1,400 נקודות או יותר ומשפחות חד-הוריות, שהם חסרי דירה עם שלושה ילדים לפחות, אשר מתקיימים מקצבאות קיום של המוסד לביטוח לאומי או שהם ממציים כושר השתכרות והכנסתן נמוכה.
2. עולים חדשים, חסרי דירה, העונים על אחד מהתנאים הבאים:
 - א. משפחות אשר אחד מבני המשפחה הינו נכה.
 - ב. קשישים.
 - ג. משפחות חד-הוריות.

הקצאת דירות ציבוריות לעולים חדשים הינה בסמכות המשרד לקליטת עלייה.

שכר הדירה

גובה שכר הדירה בשיכון הציבורי נקבע בשני מסלולים:

1. שכר דירה חופשי (שד"ח) - שכר דירה בסיסי האמור לשקף את שכר הדירה בשוק החופשי, אולם לרוב הינו נמוך ממנו. החל משנת 2005 מעודכנים תעריפי שכ"ד בהתאם לשומות אזוריות שבוצעו ע"י משרד הבינוי והשיכון. חייבים בתשלום שכר דירה חופשי דיירים, אשר על פי נהלי משרד הבינוי והשיכון והמשרד לקליטת עלייה אינם זכאים לדירה בשיכון הציבורי בתנאי שכירות מסובסדת כיום.
2. שכר דירה מדורג – שכר דירה לזכאים בשיכון הציבורי עודכן החל משנת 2005. הסכום נקבע על פי ערך שכר הדירה בתנאי שוק (שד"ח), הרכב המשפחה והכנסתה הכוללת. ההנחה בשכר הדירה עולה ככל שיש במשפחה יותר נפשות או שהכנסתה נמוכה יותר. שכר דירה מינימאלי משלמים מי שמתקיימים מקבצת הבטחת הכנסה בלבד. הוראות מעבר מבטיחות שהעלייה בשכר הדירה החודשי תהיה במדרגות של עד 50 ש"ח לשנה.

עמלות ניהול לבנקים (4213)

א. עמלות ניהול תיקי שכ"ד (421301)

התקציב מיועד למימון עמלות ניהול תיקי שכר דירה. התשלום לבנקים למשכנתאות ולחברות המפעילות הינו בגין הטיפול בזכאים לסיוע בשכ"ד, אימות הזכאות והעברת הסיוע לזכאים.

ב. עמלות תיקי הלוואות (421302)

התקציב מיועד למימון עמלות ניהול תיקי הלוואות. התשלום לבנקים למשכנתאות הינו בגין גביית החזרי הלוואות מוכוונות שניתנו ממקורות תקציביים או ממקורות בנקאיים.

ראוי לציין, כי עמלות הניהול הינן בגין טיפול בסך כל האשראי המוכוון לדיור (כולל הלוואות משנים קודמות). לפיכך, אין לקשור בין היקף ההלוואות בשנת תקציב לבין התשלום לבנקים באותה שנה. בשנת 2009 גדלה הוצאה על עמלות לבנקים לאור ההסדר עם הבנקים למשכנתאות למתן אשראי ממקורותיהם לבעלי ניקוד 1000-1700 נקודות, וכן בשנת 2010 בגין הרחבת ההסדר לבעלי ניקוד 1700-2000 נקודות במרכז הארץ.

תקציב הפיתוח (70)

תחום הפיתוח במשרד הבינוי והשיכון, מתוקצב על בסיס הרשאה להתחייב, הקובעת את מסגרת ההתחייבויות השנתית המותרת. ההתחייבויות ממומנות בתקציב רב-שנתי, ישיר ומותנה בהכנסות. התקציב מופעל בהתאם למודל מימון הקובע את שיעור המימון הדרוש בכל שנה.

תכנון (706701)

התקציב מיועד בעיקרו למימון תכנון תב"ע עבור אתרים בהם משווק משרד השיכון, מדידות עבור התכנון ולניהול ופיקוח על הפרויקטים באתרים אלו.

פיתוח תשתיות לבנייה חדשה (706702)

הרשאה להתחייב בתוכנית זו נועדה להמשך פיתוח תשתיות באתרים ששווקו בין השנים 1994-2008 ולפיתוח תשתיות באתרים אשר ישווקו בשנת 2009.

במסגרת החלטת הממשלה מס' 2469 מיום 15.8.2004 והחלטת הממשלה מס' 399 מיום 20.8.2006 העוסקות בסבסוד פיתוח תשתיות באזורי עדיפות לאומית נקבע שיעור הסבסוד הניתן לפיתוח תשתיות לבנייה חדשה. בהתאם להחלטות כאמור, באזור עדיפות לאומית א' ינתן סבסוד של 50% מאומדן עלויות הפיתוח לבנייה רוויה. למגרשי בנה ביתך מוגבל הסבסוד עד לתקרה הקבועה של 101,000 ש"ח, הנקבעת על פי שיפועי הקרקע. התקציב למתן סבסוד הפיתוח בבניה העירונית עומד על 50 מיליון ש"ח בכל אחת משנות הכספים 2009-2010.

התקציב בכללותו מתבסס על מתכונת של משק כספי הכולל מאזן הוצאות והכנסות באתר, אומדני עלויות הפיתוח, הכנסות בגין החזרי פיתוח וסבסוד פיתוח התשתיות.

תקציב ההוצאה הישירה בתכנית מיועד לשימושים הבאים:

1. מימון השתתפות המדינה בעלות הפיתוח באזורי עדיפות לאומית.
2. מימון ביניים עבור עבודות פיתוח ראשוניות התומכות בשיווק, כגון סימון ופריצת דרכים וכן לתקופת המעבר עד לקבלת עודפי הכנסות משנים קודמות.
3. מימון ביניים עבור פרויקטי פיתוח שהתקבלו ממינהל מקרקעי ישראל.

תשתיות לבניה חדשה במגזרי המיעוטים (707003)

התקציב מיועד לביצוע תשתיות לבניה חדשה במגזרי המיעוטים במתכונת משק כספי סגור.

דיוור לקשיש (706704)

התקציב מיועד להשלמות בנייה של הוסטלים קיימים ולניהול פרויקטי דיוור מוגן.

מוסדות ציבור (706905, 706713)

התקציב מיועד למימון הקמת מוסדות ציבור עבור הבנייה החדשה (משנת 1995 ואילך) ומופעל בהתאם לתקן לבניית מוסדות ציבור לבנייה החדשה ביישובי הפריפריה בהתאם להחלטת ממשלה מספר 3975 מיום 24.8.08. ביצוע מוסדות ציבור על ידי משרד הבינוי והשיכון מטרתו למנוע את העמסת עלות מוסדות הציבור על מחיר הדירה, ובהתאם להחלטות ועדת הליווי המשותפת למשרדי השיכון והאוצר. כמו כן מיועד התקציב לתקן מוסדות ציבור ביישובים בהם קצב הבנייה איטי.

רכישת דירות נ"ר (706901)

התקציב מיועד לרכישת דירות נכסי רכישה לזכאים העומדים בקריטריונים.

שיקום שכונות והשלמת פיתוח בשכונות ותיקות (706903)

תקציבי הפעולות של השיקום הפיזי נכללים בתקציב הפיתוח של המשרד. התקציב לשיקום שכונות חברתי וכן תקציבי המנהלה של הפרויקט נכללים בתקציב הרגיל של המשרד. פעולות נוספות של פרויקט שיקום שכונות חברתי מתוקצבות במשרדי החינוך, הבריאות, והעבודה והרווחה. במסגרת החלטת הממשלה מס' 1102 מיום 28.01.07 בדבר ריכוז מאמץ בשיקום שכונות פיזי פועל המשרד בכ- 37 שכונות במגזר העירוני.

בנוסף, מופקד אגף הפרוגרמות על שיקום תשתיות ציבוריות פיזיות בשכונות ותיקות אשר רמת הפיתוח בהן נמוכה. הכללת שכונות בתוכנית נעשית על פי קביעת המשרד.

פעולות ביישובי מיעוטים (706904)

התקציב מיועד להשלמת מוסדות ציבור, שיקום שכונות ופיתוח תשתיות במגזר הערבי, הבדואי, הדרוזי והצ'רקסי.

פינויים (706906)

לצורך טיפול ותאום בפינויים הכרחיים לצורכי שיווק קרקע לבנייה עתידית למגורים, הועמד תקציב בהרשאה להתחייב בהתאם להכנסות שיתקבלו ממנהל מקרקעי ישראל. תקציב הפינויים נועד לפינויים כלכליים באתרים המיועדים לשיווק מחדש.

חידוש, אחזקה והרחבת דירות בניהול חברות משכנות ומאכלסות (706908)

התקציב מיועד לחידוש, אחזקה והרחבה של דירות בניהול חברות משכנות ומאכלסות וכולל את התחומים הבאים: שיפוץ לאכלוס חוזר של דירות ציבוריות המנוהלות ע"י חברות מאכלסות כגון: עמיגור, שקמונה, חלד, פרזות, חלמיש ועמידר, וכן שיפוץ ואחזקה בדירות הציבוריות בהתאם לחוק זכויות הדייר בדירור הציבורי.

בנייה כפרית (706909)

למינהל לבנייה כפרית תקציב נפרד המיועד לפעולות בתחומים הבאים: תכנון, פיתוח תשתיות, שיקום ושיפוץ תשתיות, שיפור ועזרה במימון הקמת מוסדות ציבור, השתתפות במרכיבי בטחון וכד'. מאז שנת 1998 החל המינהל לנהל את הפיתוח, במספר אתרים במתכונת משק תקציבי סגור. במתכונת זו, עלויות הפיתוח למעט רכיבי הסבסוד בכל אחד מן האתרים מועמסות על יח"ד המשווקות בו.

האגף למערכות מידע (706910)

התקציב מיועד לפיתוח מערכות מידע במשרד הבינוי והשיכון.

פעולות שונות (706911)

1. תקציב המיועד לתשלום התחייבויות שונות על פי דין.
2. תקציב המיועד למימון מחקרים על ידי המכון לחקר הבנייה אשר בטכניון.
3. תקציב מיועד למימון מיגון בתי מגורים בשדרות.

אבטחה במזרח ירושלים (706914)

החלטת הממשלה מס' 1703 מיום 21.1.2007 קבעה להחזיר את האחריות על אבטחת מזרח ירושלים למשרד הבינוי והשיכון, ולבטל את ההחלטה מס' 498 מיום 12.9.2006 להעברת האחריות לאבטחת האזור למשטרת ישראל.

מבצע מכר לדיירי הדירור הציבורי (706926)

התקציב מיועד למימון הפעלת מבצע מכר דירות לדיירי הדירור הציבורי, ובכלל זה עמלות לחברות המשכנות, שיפוי הסוכנות היהודית בהתאם להסכם שבין הסוכנות לבין המדינה בדבר קניית הדירות שבבעלות הסוכנות על ידי המדינה וסבסוד ריבית של הלוואות ממקורות הבנקאיים לרוכשי הדירות בדירור הציבורי. הפעילות ממומנת בהוצאה נטו וכן מהכנסות ממכר הדירור הציבורי.

ריכוז מאמץ (706933)

תקציב בהתאם לסיכום בין משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר לביצוע תוכנית "ריכוז מאמץ". החל משנת 2009 יתמקד משרד הבינוי והשיכון בשיקום ושיפור המרקם הקיים במספר יישובים שיבחרו על פי קריטריונים שיגובש על ידי צוות משותף למשרדי השיכון והאוצר.

פיתוח במתכונת משק כספי סגור (7070)

בהתאם להחלטת הממשלה בדבר ניהול הפיתוח באתרים המשווקים על ידי משרד הבינוי והשיכון באמצעות משק תקציבי סגור, נפתחו בשלב זה תוכניות לניהול הפיתוח והשיווק במתכונת זו במספר יישובים כדלקמן:

1 . מודיעין (707001)

התקציב מיועד לפיתוח האתרים "בוכמן דרום", "ציפור צפון", "איחוד אתרים" "מע"ר" ותשתיות ראש שטח. במסגרת אתרים אלו מיועדות לשיווק כ-400 יח"ד בשנת 2009. עד סוף שנת 2008 שווקו במודיעין כ-19,500 יח"ד, מהן כ-17,000 יח"ד מאוכלסות ו-2,500 יח"ד נמצאות בשלבי בנייה שונים. בשנת 2010 מיועדות לשיווק כ-1,000 יח"ד נוספות המותנות באישור תוכניות בניין עיר.

2 . אלעד (707003)

התקציב מיועד להשלמת הפיתוח בעיר אלעד. עד עתה שווקו באלעד בשלבים א' ו-ב' 6,800 יח"ד ובשנת 2009 מיועדות לשיווק 250 יח"ד נוספות.

3 . מעלה אדומים (707005)

התקציב מיועד להשלמת הפיתוח בעיר מעלה אדומים. במסגרת התכנית לפיתוח אתר 07 שווקו עד עתה כ-3,100 יח"ד.

4 . חומת שמואל (707007)

התקציב מיועד להשלמת הפיתוח בחומת שמואל. בשלבים א' ו-ב' מתוכננות 5,300 יח"ד ומתוכן שווקו עד עתה כ- 4,600 יח"ד. בשנת 2009 מיועדות לשיווק 240 יח"ד נוספות. בשנת 2010 מיועדות לשיווק 970 יח"ד נוספות המותנות באישור תוכנית בניין עיר.

5 . יבנה (707009)

התקציב מיועד להשלמת הפיתוח באתר יבנה דרום. בשלב א' של האתר מיועדות לשיווק 2,082 יח"ד, מתוכן שווקו בשנת 2008 כ-540 יח"ד. בכל אחת מהשנים 2009-2010 מיועדות לשיווק 500 יח"ד נוספות.

מתכונת הניהול והתקצוב האמורה מבטיחה שכל ההכנסות שגובה המשרד בגין חיובי הפיתוח מחברות הבנייה ייועדו עבור פיתוח באתרים אלו בלבד. הפיתוח בכל אחד מהישובים מתנהל בהתאם להסכמים מפורטים המתייחסים לכל אתר ואתר.

התנתקות (7071)

מימון תוכנית התנתקות הינו מתקציב מנהלת סל"ע, ומשרד השיכון פועל כגוף מבצע בהקמת ישובי הקבע של מפוני תוכנית ההתנתקות. התקציב מיועד לפיתוח מזרח לכיש, וכן השלמת הפיתוח ביישובי הקבע ניצן, ניצנים ויישובי החלוציות.

מימון תכנית המשכית כנגד התחייבויות משנים קודמות (7072)

התקציב מיועד למימון התחייבויות משנים קודמות שבוצעו בתקציב משרד הבינוי והשיכון וטרם שולמו. כלומר, חוזים אשר נחתמו עד שנת 2006, הרשאה להתחייב בגינם חויבה, וקצב התשלום במזומן לספק מתבצע כעת לאורך מספר שנים. לצורך מתן גמישות בניהול התקציב, אוחדו שלוש התוכניות ההמשכיות לתוכנית אחת. היקף התקציב הדרוש בתוכנית זו נקבע בהתאם להיקף ההתחייבויות הקיים ולמודל המימון המסוכם בין משרדי האוצר והשיכון והבינוי.

המרכז למיפוי ישראל (43)

הצעת תקציב המרכז למיפוי ישראל לשנת הכספים 2009 מסתכמת ב- 69.3 מיליון ש"ח בהוצאה נטו, 24.5 מיליון ש"ח בהוצאה מותנית בהכנסה, ו-0.5 מיליון ש"ח בהרשאה להתחייב, המתחלקים באופן הבא:

תקציב שכר	43.3 מיליון ש"ח
תקציב ישיר לפעולות	26.0 מיליון ש"ח
תקציב פעולות מותנה בהכנסה	24.5 מיליון ש"ח

הצעת תקציב המרכז למיפוי ישראל לשנת הכספים 2010 מסתכמת ב- 68.3 מיליון ש"ח בהוצאה נטו, 24.5 מיליון ש"ח בהוצאה מותנית בהכנסה, ו-0.5 מיליון ש"ח בהרשאה להתחייב, המתחלקים באופן הבא:

תקציב שכר	44.3 מיליון ש"ח
תקציב ישיר לפעולות	24.1 מיליון ש"ח
תקציב פעולות מותנה בהכנסה	24.5 מיליון ש"ח

מבנה תקציב המרכז למיפוי ישראל מביא לידי ביטוי הפרדה בין מספר סוגי פעולות: פעולות הנושאות אופי של תקורה המתוקצבות בתקציב ישיר וכוללות פעילות שוטפת בתחומי אחזקה וכ"א ופעולות הנושאות אופי של משימות חולפות המתאפיינות בעיקר בהזמנות של גורמי חוץ הממומנות כהוצאה מותנית בהכנסה המתקבלת ממשרדי ממשלה וגורמים חיצוניים.

המרכז למיפוי ישראל הינו יחידת סמך מקצועית העוסקת בייזום, אפיון, פיקוח ובקרה של תהליכים ועבודות בתחום התשתיות הגיאודטיות והמיפוי.

1 . מבנה המרכז למיפוי ישראל

המרכז למיפוי ישראל מורכב מיחידת מטה ומשלוחות מחוזיות. יחידות המטה כוללות הנהלה, מחלקות מקצועיות, יחידת עיבוד נתונים, חשבות, תכנון וכלכלה, אמרכלות, מכירת מפות ונתוני מדידה.

תפקידי השלוחות המחוזיות הינם רישום ופיקוח על עבודות מודדים מהסקטור הפרטי, מכירת מפות ונתוני מדידה ומתן שירותי מדידה שונים.

2. חוקים ותקנות שמעניקים סמכויות למרכז למיפוי ישראל

- א. פקודת המדידות, 1929
- ב. תקנות המודדים (מדידה ומיפוי) התשנ"ח - 1998
- ג. תקנות המודדים (מקצוע המדידה) התשמ"ב-1982
- ד. חוק המקרקעין התשכ"ט 1969
- ה. פקודת הסדר מקרקעין (נוסח חדש) התשכ"ט 1969
- ו. חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה) תשכ"ד 1964
- ז. חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
- ח. חוק שמירת הסביבה החופית התשס"ד 2004

3. תפקידי המרכז למיפוי ישראל

- א. סמכות מקצועית בענף הגיאודזיה:
 - (1) גיבוש המדיניות הממשלתית בנושא הגיאודזיה.
 - (2) קביעת תקנות ותקנים לביצוע מדידות ועדכונם לפי הצורך.
 - (3) פיקוח מקצועי על הענף.
 - (4) רישוי מודדים, ניהול פנקס המודדים המוסמכים, המאמנים והמתאמנים.
 - (5) ייזום וביצוע מחקרים בנושאי גיאודזיה, קדסטר, קרטוגרפיה, פוטוגרמטריה וחישה מרחוק.
 - (6) אחריות לתשתית הגיאודטית הרשמית של מדינת ישראל.
- ב. אחזקת רשת הבקרה הגיאודטית:

רשת הבקרה הגיאודטית (אופקית ואנכית) מכילה מאות אלפי נקודות בקרה, המהוות בסיס לכל פרויקט הנדסי ומיפוי. הנקודות (בדרוג שונה ברשת היררכית) המסומנות בשטח, תיאורי הנקודות, הקואורדינטות והגבהים שלהן נמצאים בבסיס נתונים המנוהל במפ"י. החומר עומד לרשות המודדים לצורך ביסוס של כל מדידה חדשה. בכל שנה, נוספות כ-10,000 נקודות, הנמדדות בעיקר על-ידי השוק הפרטי והן מבוקרות ומאושרות במפ"י ומעדכנות את בסיס הנתונים.
- ג. פיתוח רשת הבקרה הגיאודטית:

מפ"י מפתח ומעדכן את רשת הבקרה על-פי ההתפתחות הטכנולוגית וצרכי המשק. במסגרת זו, פותחו, בשנים האחרונות, רשתות בקרה מבוססות מדידות לווייני GPS, רשת גיאודינמית ורשת הקבע, המספקות תשתית למדידות מדויקות יותר ובזמן קצר יותר. הרשתות שפותחו

כוללות מערך של 18 תחנות קבועות של GPS המאפשר למודדים שימוש במקלט GPS בודד וקבלת תוצאות גם בזמן אמת. בנוסף לכך נמדדה לאחרונה רשת תלת ממדית של כ-1200 נקודות שתפקידן העיקרי לשמש כרשת בקרה למדידות ב-GPS ולביקורת השימוש ברשת התחנות הקבועות, על מנת לספק תשתית מדויקת ככל האפשר לעבודת המודדים.

ד. קביעת רשת הקואורדינטות הרשמית ופיתוח התמרות בין גוף המייצג את צורת כדור הארץ לבין רשתות קואורדינטות רלוונטיות.

(1) אחריות לתשתית המוסמכת של הקדסטר- מדידות לצרכי רישום המקרקעין, הסדר הקרקעות וחלוקה מחדש של קרקעות מוסדרות.

(2) מפ"י אחראי מטעם המדינה על כל המידע הקשור עם גבולות המקרקעין (קדסטר). לשם כך, מנהל מפ"י ארכיון ובסיס נתונים קדסטרי, המכילים את כל המפות וכל חומר המדידה הקשור להסדר הקרקעות שבוצע בארץ משנת 1920, והקשור לתמורות בהסדר הנ"ל (המבוצעות באמצעות תכניות לצורכי רישום). במדינת ישראל כ-15 אלף גושי רישום וכ-800 אלף חלקות רישום.

(3) מפ"י עוסק בהסדר קרקעות, בשיתוף פעולה הדוק עם משרדי ממשלה אחרים, בעיקר עם פקידי ההסדר (משרד המשפטים). באופן רציף נמצאים בידי מערכת משולבת זו מאות גושי הסדר, בשלבי טיפול שונים. מתוכם מעביר מפ"י למשרד המשפטים, מדי שנה כ-150-200 גושים סופיים לשם רישום הזכויות (כמחציתם גושי נגב). עד עתה הושלם ההסדר ב-95.5% משטח המדינה.

(4) מפ"י משתתף בפעילות הוועדה הבין-משרדית להאצת הרישום, בניהול נציג אגף התקציבים ולצד נציגי ממ"י, משהב"ש, משרד המשפטים ומשרד הפנים, לשם קידום הרישום של 400 אלף דירות אשר בתכנית הועדה משנת 2003. בנוסף לכך, פועל מפ"י לקידום הרישום של מאגר הדירות החדשות אשר שנבנו מאז ביוזמה פרטית וציבורית.

(5) מפ"י מבקר כ-1200-1450 תכניות לצרכי רישום (להלן – תצ"ר) בשנה ומאשר אותן ככשרות לרישום (לשם רישום הזכויות בטאבו). גושי הרישום והתצ"ר המאושרות מעדכנים את הארכיון ובסיס הנתונים הקדסטרי. חומר זה עומד לרשות המודדים ולרשות הציבור הרחב, וכן מהווה בסיס לכל מדידה קדסטרי חדשה, גם למטרות תכנון, פיתוח, ביצוע, היתרי בנייה ועוד. החל מאמצע שנת 2004 מבוצע חלק מהביקורות באמצעות מודדים מבקרים, אשר מבצעים כשליש מהתפוקה השנתית.

ה. סמכות מקצועית בנושא מיפוי ומאגרי מידע גיאוגרפי:

- (1) מפ"י הסמכות לגיבוש המדיניות בנושא מיפוי ומאגרי מידע גיאוגרפי.
- (2) מפ"י הסמכות המקצועית לקביעת התקנים בנושא מיפוי ומערכת מידע גיאוגרפית, כולל תקנים לאיסוף הנתונים, לניהול הנתונים, לאחזקתם ולהפצתם, לרבות קביעת התקנים של מוצרי המיפוי ואבטחת המידע הרלוונטי.
- (3) מפ"י מייצר ומתחזק את מאגרי המידע הגאומרחביים ואת מוצרי המיפוי התשתיתיים הבסיסיים של מדינת ישראל באמצעות עובדיו או באמצעות קבלנים.
- (4) מפ"י הקים, מתחזק ומפתח את הפורטל הלאומי הגיאוגרפי www.govmap.gov.il תוך שיתוף פעולה עם מרבית משרדי הממשלה.
- (5) מפ"י משמש כיועץ הממשלה בנושא גבולות המדינה.
- (6) מפ"י מנהל את הארכיון הלאומי למפות ולתצלומי אוויר.

ו. מדידות ומיפוי לצרכים הנדסיים:

המרכז למיפוי ישראל מבצע מדידות הנדסיות וטופוגרפיות בקנה מידה גדול על פי הזמנות משרדי ממשלה לצרכי תכנון, בנייה ומשימות הנדסה אזרחית כגון תכנון כבישים, הנחת כבלי טלפון, ביוב וכד'.

העבודות מבוצעות בעיקר באמצעות מודדים מוסמכים מהסקטור הפרטי כשהמרכז למיפוי ישראל מכין מפרטים טכניים ומפקח על ביצוע העבודות.

בהתאם להחלטת ממשלה בנושא מערכת המידע הגיאוגרפית, מהווה המרכז למיפוי ישראל הסמכות המקצועית בנושא. מפ"י מרכז את הכנת התקנים בנושא ומוביל פעילות של פורום בינמשרדי לתאום בנושא הממ"ג. על-פי ההחלטה, בנה מפ"י את הממ"ג הלאומי ואת הפורטל הלאומי הגיאוגרפי והוא מנהלם, מעדכנם ומגביר את נגישותם לממשלה ולציבור.

4 . דגשי הפעילות במפ"י לשנים 2009-2010

- א. פעילויות התומכות בהאצת רישום המקרקעין לרבות ביצוע פרויקט קדסטר מבוסס קאורדינטות בשטחים לא מבונים בנגב.
- ב. שדרוג ארכיון הממוחשב הקדסטרי וההיסטורי ופעילות לפתיחתו לזמינות מקוונת באינטרנט בראשית 2010.
- ג. פתיחת בסיס הנתונים הגאודטי הלאומי לזמינות מקוונת באינטרנט כחלק מהפעילות הכוללת להגברת זמינות ושקיפות נתוני מפ"י באמצעות האינטרנט.
- ד. שדרוג סביבת העבודה הממוחשבת של עובדי הממ"ג הקדסטרי והטופוגרפי לתוכנות עדכניות בתוכנית תלת שנתית.
- ה. שיפור עדכון והרחבה של הממ"ג הגאוגרפי והגברת זמינות הנתונים לציבור ולממשלה.

עיקרי הצעת תקציב המרכז למיפוי ישראל לשנת התקציב 2009-2010

שכר (430101)

בשנת 2009- יעמוד מס' משרות שיא כח אדם במפ"י על 249.5 תקנים; מס' השעות נוספות יעמוד על 20,203 שעות; מס' חודשי העבודה הבלתי צמיתה – 12; ו-176 תקני רכב שירות. בשנת 2010 מס' משרות שיא כח אדם יעמוד על 246.5 תקנים; מס' השעות הנוספות יעמוד על 21,479 שעות; מס' חודשי העבודה הבלתי צמיתה יעמוד על 48 חודשי עבודה; ו-177 תקני רכב שירות.

עבודות על ידי גורמי חוץ (430105)

תקציב המיועד למימון ביצוע עבודות מדידה ע"י גורמי חוץ שונים כגון משרד הביטחון, מינהל מקרקעי ישראל וכו'. במסגרת פעילות זו, משמש המרכז למיפוי ישראל כמתווך מקצועי בלבד.

הוצאות אמרכלות, מחשוב ואחרות (430102 ,430103 ,430108 ,430114) תקציב משמש להוצאות כלליות של המרכז, שדרוג ואחזקה של מערכות המחשוב שלו ומימון המשימות במסגרת הוועדה הבינמשרדית להאצת הרישום בספרי המקרקעין.