



דו"ח הדיור הציבורי

לשנת 2022 | ארגן בכיר נכסים וחברות



างף בכיר נכסים וחברות

קריית הממשלה ע"ש מנחם בגין, ירושלים

עורכי הדוח

נתנאל לפיקודות | מנהל אגף בכיר נכסים וחברות
מיכל ש.צדוק | סגנית מנהל אגף בכיר נכסים וחברות
דניאל פיקטונג'ר | מנהל תחום ניהול נכסים

מידע ועיבוד נתונים

טל אאנביבי | מנהל מערכת נכסים
דליה ציוני | מנהלת תחום בכירה תקציבים
יהורם אלבז | מרכז בכיר ניתוח כלכלי
בסיוע חברות ניהול הדיוור הציבורי

עיצוב גרפי

דגה עיצוב גרפי בע"מ | daga.co.il

תודות

נטלי נבון גולדין | מנהלת אגף בכיר דוברות, תקשורת והסברה
ヨシ شبת | סמנכ"ל מימון ותקציבים
עדן צץ | מנהלת אגף כלכלה
שחר יששכר | ממונה בכיר, לשכה משפטית
חנן ארבל | עוזר ראשי וממונה על חוק חופש המידע, לשכה משפטית

דו"ח הדיוור הציבורי

לשנת 2022 | ארגן בכירות נכסים וחברות

וالي 2023



בבית גיל זהב "ספרה", אשקלון, הוקם במסגרת מיזם הדירן הציבורי למשרד הבינוי והשיכון והסוכנות היהודית לארץ-ישראל. תוכנן ובננה על ידי חברת עמג'ור.

דוח מנהל האגף



אני שמח להציג בפניכם את דוח מצב הדיוור הציבורי 2022 של אגף בכיר נכסים וחברות. דוח זה פורש בפני כלל הציבור בישראל תМОנת מצב כולל ועדכנית של מלאי הנכסים, וכן את האתגרים וההזדמנויות העומדים לפנינו בתחום זה. הוצאות המכספי, המקשר והיצירתי של אגף בכיר נכסים וחברות, יחד עם כלל גורמי המטה והמחוזות של משרד הבינוי והשיכון וחברות ניהול הדיוור הציבורי, פועל רבו על מנת לספק פתרונות ופתרונות לצרכים המשתנים של דיירי הדיוור הציבורי כמו גם לעובדים בתחום הממלכתיים. אנו מאמינים כי פרסום מיידן יוזם לציבור הינו מרכיב חשוב שיסייע לנו בגיבוש ויישום מדיניות טובה ואפקטיבית, זאת מתוך הכרה בערך ההשתתפות של הציבור בתהליכי קבלת החלטות ורצון לקדם מדיניות מותאמת לשטח. זהו נדבר אחד מכלול פעולות המתבצעות באגף, הנוגעת לשיפורenthalpic העבודה והתשתיות הארגוניות הנבונות בימים אלו.

דוח זה הינו פרי עבודתם המאומצת של כלל עובדי האגף וגורמי המטה בחברות ניהול הדיוור הציבורי, מטרתו מספקת לנו ולציבור תוצרים איקוטיים ואמניים. לסיום, אני מבקש להודות לטאל אנביבי שעשהليلות כימים במלאת איסוף הנתונים, עיבודם והקמת התוצרים לכדי דוח שלם, שאנו מאמין שתמצאו אותו מעניין ומועיל.

נתנאל ליפויות

מנהל אגף בכיר נכסים וחברות

תוכן עניינים

דבר מנהל האגודה	3
רקע	6
מבוא	7

פרק א | תמונה מצב נכסיו הדיר הציבורי

מלאי הדיר הציבורי - תמונה מצב 2022	9
מלאי הדיר הציבורי - מוגמה רב שנתית	10
רכש דירות למלאי הדיר הציבורי	11
השפעת חוק הדיר הציבורי (זכויות רכישה) על מלאי הדירות	12
מלאי הדיר הציבורי - מאפיינים נבחרים	15
מלאי נכסים בתי ניל זהב – רב שנתי	18

פרק ב | דיר ציבורי במספרים

תקציב ניהול ותחזוקת הדיר הציבורי	20
תשולם שכר דירה	21
קרן הדיר הציבורי	22
תוצאות כספיות של חברות ניהול הדיר הציבורי	24

פרק ג | משקי בית בדיר הציבורי

מי גור CAN?	27
אכלום הדירות בדיר הציבורי	28
דירות לא מאוכלסות	29
נתוני אכלום	30

פרק ד | אחזקה הדירות הציבוריות

שיפוץ דירות במלאי הדירות הציבוריות	33
שיפוץ לאקלום חזיר	34
שיפוץ פנים דירות	35

פרק ה | התחדשות עירונית

התחדשות עירונית בדירות הציבוריות	37
----------------------------------	----

פרק ו | TABI'UOT FINANCIERI

פיננסים מחזיקים שלא כדין	44
תביעות לפיננסים מחזיקים שלא כדין	45
דירות פלושות ופיננסים בפועל	46

פרק ז | מיקוד מבט - פעולות מרכזיות לשנת 2022

הסכום לבינוי 3,000 יחידות דירות גיל זהב	49
פרויקטים שהושלמו ואוכלסו במיזם להקמת 2,650 יח"ד בתים דירות גיל זהב	50
עמינדר כיזם – עדכון הסכם ומכירת 3 פרויקטים	51
שוקרים ציבוריים	53
קליטת עולי אוקראינה וمدنיות הארץ	54

רקע

างף בכיר נכסים וחברות אחרות לניהול של כ-65 אלף נכסים בהם מתגוררים אזרחים הזרים לסייע בדוח. נכון למועד הדוח, האגף מנהל שני סוגי של נכסים בתחום הדיר הציבורי, כמפורט להלן:

דירות ציבורית - ניהול רכוש ממשלתי המסתכם במועלה מ-49 אלף יחידות דיר המועדים לצרכי דיר ציבור. ניהול יחידות הדיר כולל, בין היתר, אחזקה יחידות הדיר, אקלוסון, גבירות שכר דירה, רכישת ומכירת יחידות הדיר על פי מדיניות הממשלה, ביצוע עבודות אחזקה במבנים וחיזוקם, טיפול משפטי ופיננסים.

בתים גיל הזהב - ניהול רכוש ממשלתי ורכוש בעלות גורמים נוספים המסתכם בכ-13 אלף יחידות דיר המועדים לצרכים לקשיים עצמאים. ניהול הבתים כולל, בין היתר, אחזקה יחידות הדיר, אקלוסון, גבירות שכר דירה, תכנון ובניית בתים חדשים על פי מדיניות הממשלה, ביצוע עבודות אחזקה במבנים וחיזוקם, טיפול משפטי ופיננסים ומתן שירותים חברתיים לדירות.

פעילותו של האגף כפופה לרגולציה, הכוללת, בין היתר, את הוראות חוק זכויות הדיר בדיר הציבורי, תשנ"ח- 1998 ("חוק זכויות הדיר") ותקנותיו, חוק הדיר הציבורי ("זכויות רכישה"), תשנ"ט- 1998 ("חוק זכויות רכישה") אשר תוקפו הסתיים ביום 14 בפברואר 2023, חוק הגנת הדיר [נוסח משולב] תש"ב- 1972 ("חוק הגנת הדיר") ותקנותיו וכן החלטות מועצת מקרקעי ישראל. כמו כן, נוסף על אף פעילות האגף מושפעת מדיניות הממשלה והחלטותיה בתחום הדיר הציבורי ואופן ניהולו. ובפרט – החלטות על רכישת דירות נוספות לדיר הציבורי או מכירתן ושינועם אפשריים אחרים במדיניות הממשלה ביחס למלאי הדיר הציבורי.

בשנים האחרונות נקבעה ממשלה ישראל ביוזמתו אשר תכלייתן הגדלת מספר הדירות החדשות המשמשות לדיר הציבורי. מדיניות זו בא לידי ביטוי, בין היתר, בהחלטות ממשלה ביחס לדיר הציבורי, אשר האחרונה שבנן נוגעת להקצת תקציבים לרכיבת דירות לדיר הציבורי, בקידום וביצוע פרויקטים בתחום התתחדשות הערים אשר חלק מרוחיהם ימשכו לרכיבת דירות לדיר הציבורי, וחלקים אחריו לטובת אחזקה הדירות וחיזוק מבני דיר ציבורי בפריפריה.

ניהול הנכסים על סוגיהם השונים, נעשה באמצעות מספר חברות ניהול. אופן ניהול, סל השירותים ומערכות התשלומים מעוגנים במסגרת הסכמי ניהול בין משרד הבינוי והשיכון לבין החברות.

מבוא

דו"ח הדיר הציבורי לשנת 2022 מסכם את הפעולות השנתיות בתחום הדיר הציבורי בישראל. דו"ח זה יוצא בפעם הראשונה ופורס את היקפי הפעולות בתחום הדיר הציבורי, מציג לשם השוואה נתונים מושנים קודמים ומסכם את עיקרי הפעולות והתומכות שקיום האגף בשנת 2022.

הדו"ח מורכב משונה פרקים:

פרק א' | תמנת מצב נכסיו הדיר הציבורי

כולל את מצב מלאי הנכסים ומספר יחידות הדיר בהשוואה רב שנתית ופירוח הנכסים בחתכים שונים

פרק ב' | דיר ציבורי במספרים

כולל את היקפי התקציב וביצועו, פעילות קרן הדיר הציבורי והוצאות הכספיות של חברות ניהול הדיר הציבורי

פרק ג' | משלקי בית בדיר הציבורי

מציג את תמנת המצב של משלקי הבית בדיר הציבורי

פרק ד' | אחזקה הדיר הציבורי

מפורט על תקציבי ופעולות האחזקה וניהול המלאי

פרק ה' | התאחדות עירונית

מציג את היקפי הפעולות בתחום ההתאחדות העירונית.

פרק ו' | תביעות פינאי

עוסק בהרחבת נושא הטיפול בתביעות הפינאי למחזיקים שלא כדין בדירות מלאי הדיר הציבורי

פרק ז' | מיקוד מבט – פעולות מרכזיות

מציג מיזמים נבחרים בתחום המדיניות ופרויקטים מיוחדים שעסוק בהם אגף בכיר נכסים וחברות בשנה זו.

הנתונים בדו"ח זה מתבססים על נתוני משרד הבינוי והשיכון וחברות ניהול הדיר הציבורי. דו"ח זה מציג לצד נתונים לשנת 2022, הנתונים ליום 31.12.2022, נתונים מושנים קודומות אשר נאספו מחדש ורטוראקטיבית. בשל כך יתכנו פערים קטנים במספרים שהוצמו בעבר על ידי המשרד.

קריאה מהנה!

פרק א

תמונה מז'

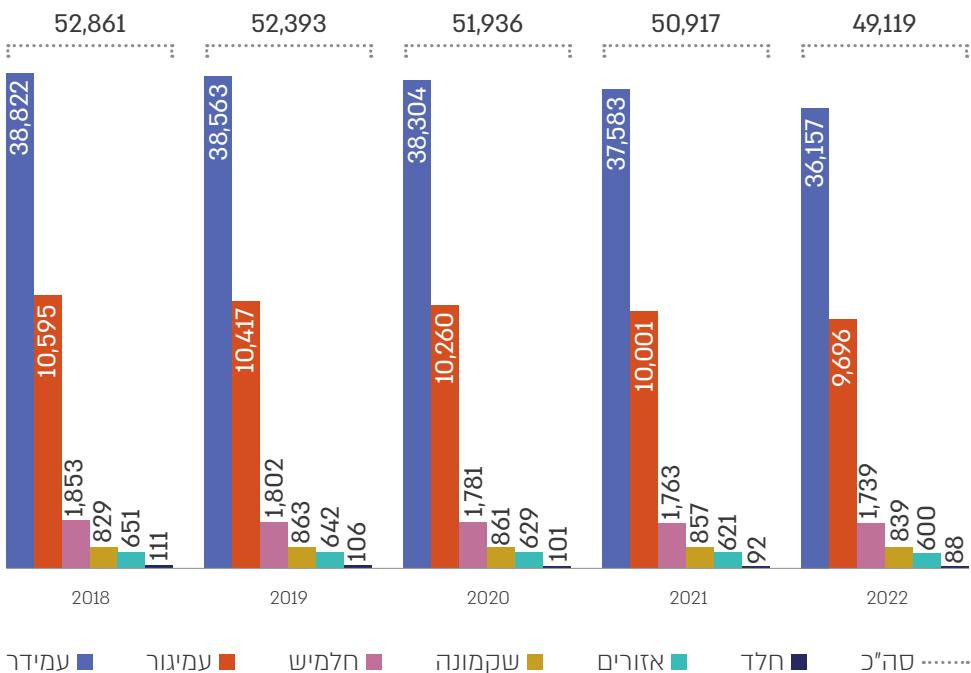
נכסי הדיוור

הציבורי



מלאי הדיר הציבורי תמונה מצב 2022

תרשים 1 | מלאי הדיר הציבורי, לפי חברות ניהול, ביחידות דיר



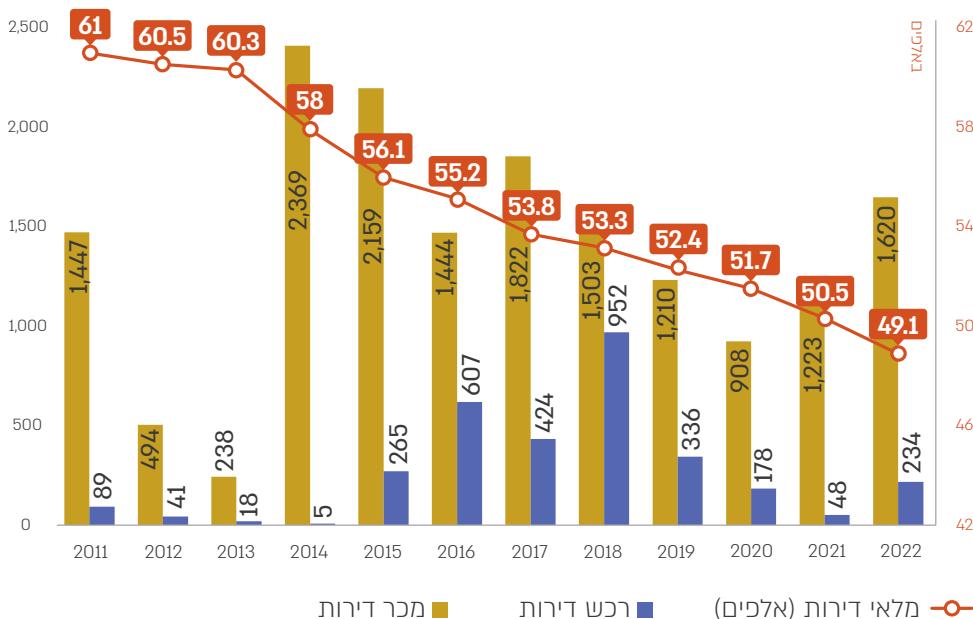
בסוף שנת 2022 כלל מלאי הדיר הציבורי 49,119 יחידות דיר, ב-114 יישובים עירוניים. מאגר דירות הדיר הציבורי מנוהל באמצעות חברות ניהול הדיר הציבורי המנהלות את מערך השכירות, התחזקה והשירות של הדיר הציבורי על פי הנחיות אגף נכסים וחברות ובפיקוחן. מערכת היחסים בנוגע לניהול הנכסים, השירותים שיינטנו על ידי החברות ומערכת התשלומים בין הדיר, החברה והמשרד מעוגנים בהסכם הנהול. חברת הנהול המרכזית והגדולה הינה חברת Umigor והמשרד מונה 74% ממלאי הנכסים ומהווים Zusatz zum Beitrag של משרד הבינוי והשיכון בתחום הדיר הציבורי. לצדיה פועלת חברת Umigor המנהלת 19.8% ממלאי הדיר הציבורי והינה חברה בעלות הסוכנות היהודית לארץ ישראל. יתרת הנכסים מנוהלים על ידי שלוש חברות בעלות משותפת ממשלתית-עירונית, חברת Chalimish בתל אביב-יפו, חברת Shikmuna בחיפה וחברת Chelad בפתח-תקווה. מספר מצומצם של נכסים מנוהלים על ידי חברת Azorim [אשר רכשה מהמדינה את חברת Shufit (שיכון ופיתוח)].

מלאי הדיור הציבורי מגמה ובשנתית

ראשיתו של הדיור הציבורי בישראל בתקופת העליה המהונית בשנות החמשים כמשמעותו גלן, העליה התחזעה בניהו נרחבת של שכוני דיור ציבור. בניהו מוצאת זו הביאה לכך שש-3%-23% ממלאי הדיור בישראל בסוף שנות ה-60 של המאה הקודמת היה בעלות ממשלתית ועמד על למעלה מ-200,000 יחידות דיור. בתחילת שנות ה-70 ניכרה ירידת ביקוש לדיר ציבורי ולאחר

שנתיים נערכו מבצעי מכירת רבים אשר אפשרו לרכוש את הדיורות בהן הם שוכנו. חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) תשנ"ט-1998 קבע כלליים בנוגע למכירת דירות הדיור הציבורי לדיריה. במסגרת החוק ניתן הנהה לרכשים נקבע כי סכמי המכירה ישמשו להגדלת מלאי הדיור הציבורי בלבד. תחילת תוקפו של החוק הינה מיום 1 בינואר 2003, אולם תחולתו החוק הוקפה עד להשלמת חקיקה בנושא. בהתאם להוראות בג"ץ, החל מינואר 2014 הופעל החוק ותוקפו הוארך בשנת 2018 מ-5 ל-10 שנים. מכיסית החוק לתוקף בשנת 2014, ועד לסוף שנת 2022 נמכרו לזכאים על פי חוק זה 13.3 אלף יחידות דיור ממלאי הדיור הציבורי. (פירוט לגבי מכירות דירות בעמוד 12). יצוין כי החל משנת 2011 כלל ההכנסות ממכירות דירות מכח חוק זה מועברות לקרן הדיור הציבורי (הרחבת על קרן הדיור הציבורי בעמוד 22).

תרשים 2 | דיור ציבורי - רכש מכור ומלאי דירות, ביחידות דיור



מקור: אגף נכסים וחברות, עיבוד: אגף כלכלה, משרד הבינוי והשיכון

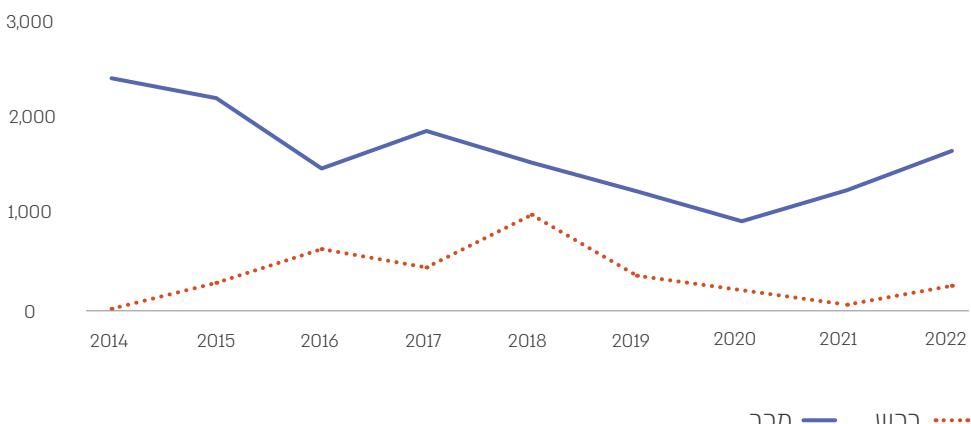
רכש דירות למלאי הדיוור הציבורי

רכש דירות למלאי הדיוור הציבורי נעשה על בסיס תכנית עבודה סודורה אשר מפרטת את הדירות הנדרשות לרכישה למלאי לפי מספר חדרים, קומה ועיר. על מנת להבטיח שדיות נרכשות במחירים סביר ותואם את מאפייני הדירות, המשרד, ובתיו אום עם החשב הכללי במשרד האוצר, בנה מחירים אשר קובע את מחיר המCapsimum לרכישת דירה על פי שנת הבניה ומספר החדרים.

ההשקעה ברכש דירות לדיוור הציבורי מורכבת מהתקובלים מכירות הדירות וימון נוספים. בשנת 2018 גייסה חברת עמידר אג"ח בסך של 1 מיליארד ש"ח אשר מימנו רכישת 755 יחידות דיוור. השפעת גיוס ההון החיצוני لكنן הדיוור הציבורי באה לידי ביטוי בגדול משמעותי של רכש בשנת 2018, ובשנים שלאחר מכן ניכרת ירידת שמעותית ברכש. ירידת זו הושפעה מהיעדר תקציב מדינה מאשרר בשנים 2019-2022, והתפרצות נגיף הקורונה אשר יצר מצום פעילות במשק לתקופות ממושכות. בשנת 2022 החלה מגמת גידול ברכש דירות, ובנוסח תוקצב המשרד ב-100 מיליון ש"ח נוספים לרכש דירות כחלק מסיכון תקציבי לרכישת 1,700 דירות בין משרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר.

כל דירה שמוצעת לרכישה נבחנת בהתאם לתנאי סף שהוגדרו כנון היעדר חריגות בנייה בנכס, עלות ועד בית הנמוכה מ-400 ש"ח, דירות שאין בדמי מפתח, מועד מסירה עד 9 חודשים, מצב הנדסי תקין וכיוצא"ב. עברו דירות שעוברות את תנאי הסף, מזמן שמאיר ממשאי הממשלתי לביצוע שימוש, ולצד זאת מהנדס מבצע בדיקה הנדסית לנכס ואומדן שיפוץ להכנות הדירה לאקלום זכאי בהתאם למפרט הבסיס הקבוע בתיקנות זכויות הדיר בדיוור הציבורי, תשס"א-2000 המגדירות את הרף המינימאלי לתחזוקת דירות בעת הכנסת דירה לדיר חדש (אקלום חוזר בתפניות דירה). ככל שהמחיר המבוקש אינם עולה על מחיר המCapsimum שהוגדר או על שווי הנכס כפי ידי המשאי הממשלתי נערך חוזה לרכישת הדירה.

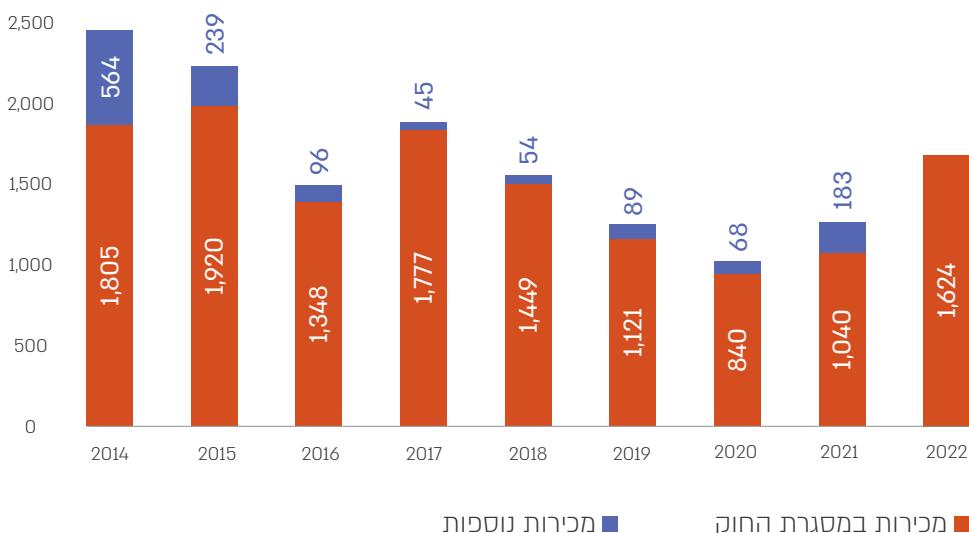
תרשים 3 | רכש למלאי ומכר לזרים, 2014-2022



השפעת חוק הדיור הציבורי (זכיות רכישה) על מלאי הדיור

ניתוח השפעת חוק הדיור הציבורי (זכיות רכישה) על מלאי הדיור והיצוע הפתורנות הפטונציאלי' למלתינים מעלה כי בתקופת החוק הוצטמצם מלאי הדיור ב-18.7%. מאחר שמנגנון החוק מאפשר הנחה של עד 90%⁽⁹⁾ מערכת הנוחוי של הדירה במכירתה לזכאי, אך לא כלל מנגנון לפיצוי פער ההנחה, יחס המכירה לרכישה בשנים 2014-2022 עמד על 1:4.7. לעומת, על כל 4.7 דירות שנמכרו נרכשה דירה אחת. יצוין כי בפברואר 2023 פקע תוקפו של חוק הדיור הציבורי (זכיות רכישה) והנתונים המוצגים אינם כוללים 3.7 אלף בקשות שהוגשו בסמוך לפיקיעת החוק והטיפול בהן טרם הושלם בזמן כתיבת דוח זה.

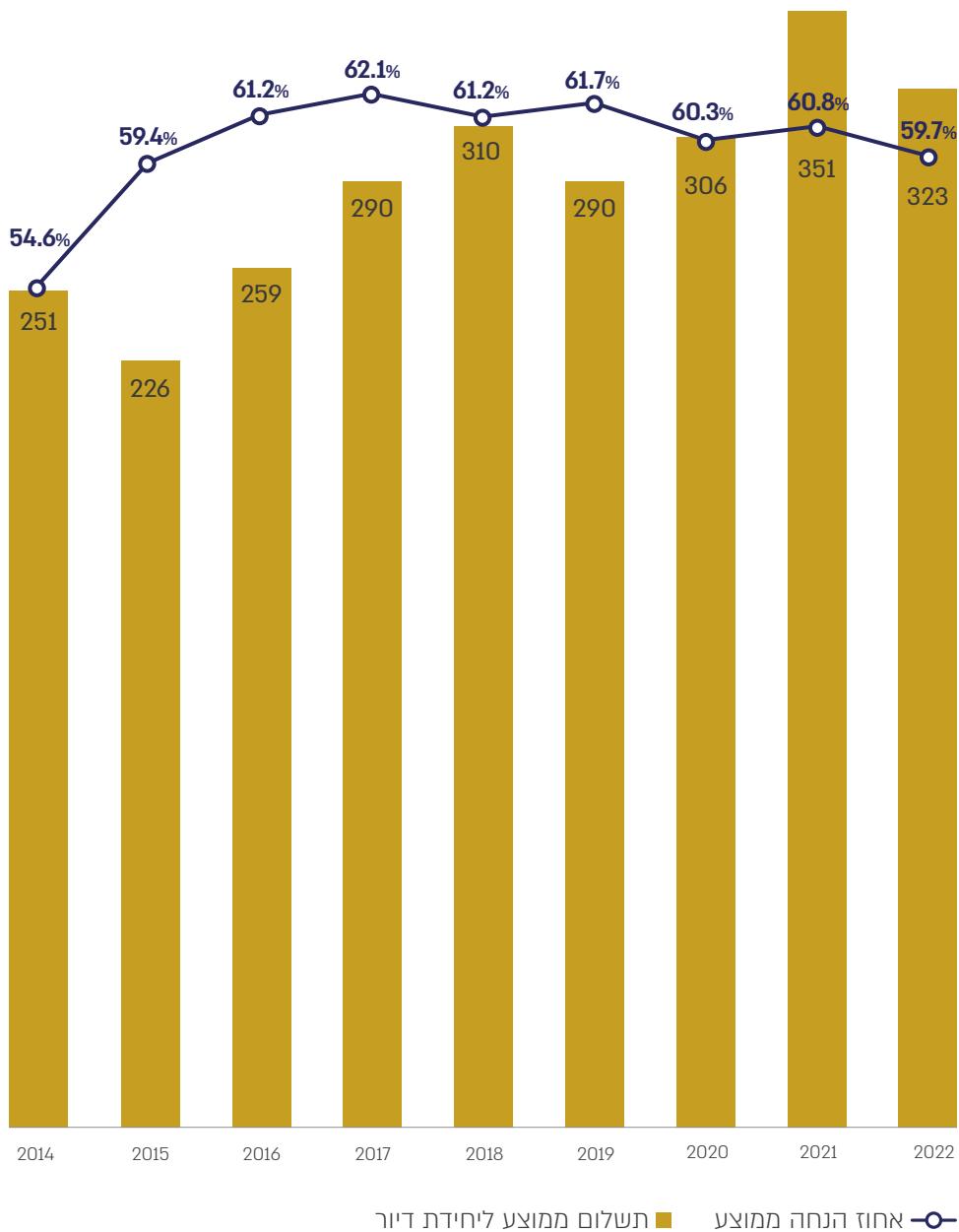
תרשים 4 | התפלגות מכור דירות, לפי אופי מכירה, ביחידות דיור



שנת 2022 מאופיינת בעלייה משמעותית בכל ממדדי הבדיקה של מכור דירות לזכאים במסגרת חוק הדיור הציבורי (זכיות רכישה) שהסתיים בפברואר 2023. החיל מעלה של 78% במכירת דירות לעומת שנת 2020 בה הייתה ירידת לאור מגפת הקורונה. דרך גידול של 58% במחיר העסקה והממוצע לעומת המחיר הממוצע בשנת 2014 עת נכנס החוק לתוקפו, ככלה בנסיבות המלאי והיכולת הממשלהית לממן פתרונות דיור בטוחה הקצר והבינוי באופן משמעותי.

⁽⁹⁾ מחיר דירה ציבורית לצורך רכישתה הוא המחיר שבו מתקבל מכירתה ממוכר מרצон, כפי שקבע המשנה המשלתי שמננו יופחת סכום שיחסוף למענק אם התקיימו התנאים המפורטים בחוק. המענק המרבי לא עולה על 90% מהמחיר שקבע המשנה המשלתי באזורי עדיפות לאומיות או 82.5% באזורי אחר.

תרשים 5 | תשלום ממוצע ליחידת דירות ששילם זכאי, באלפי ₪ הנחה ממוצעת משותפת יחידת דירות, באחוזים



■ תשלום ממוצע ליחידת דירות
—●— אחוז ההנחה ממוצעת

בעשור האחרון ה证实 מלאי הדיור הציבורי בכ-19%, מ-60.1 אלף יחידות דיור בשנת 2012 ל-49.1 אלף יחידות דיור בשנת 2022. הסיבה העיקרית לצמצום מלאי הדיור הציבורי היא מכירת דירות לזכאים במסגרת חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה). לאור תקופת החוק בשנים 2014-2022 נמכרו 13,319 יחידות דיור לזכאים במסגרת החוק ובנוסף 939 יחידות דיור שנמכרו שלא במסגרת החוק. קניית דירות חדשות למלאי נעשית באמצעות התקבולים שהתקבלו מכירת דירות לזכאים, ושל הנחיה הנิตנת לזכאים, אשר יכולה להגיע עד ל-82% משווי השוק של הדירה, נוצר פער גדול בין מספר הדירות שנמכרו לאלו שננקנות. בשנת 2022 שווי השוק הממוצע לדירה שנמכרה עמד על כ-800 אלף ש"ח, ובינכי שיעור הנחיה ממוצע של 59.7% לשנה זו, התקבלו בקרן הדיור הציבורי 323 אלף ש"ח בממוצע לכל יחידת דיור.

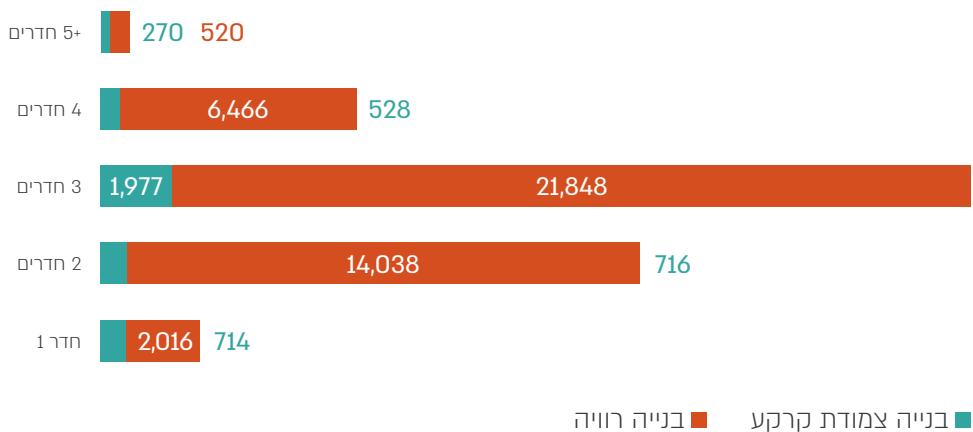


מלאי הדיוור הציבורי מאפיינים ננחים

בעמודים הבאים נסקור בקצרה שלושה היבטים של המלאי. הראשון, החלוקה בין בנייה רוויה ובנייה צמודת קרקע. סך המלאי לסוף 2022 עומד על 49.1 אלף יחידות דירות, כאשר 91% מתוכם בנייה רוויה ו-9% בנייה צמודת קרקע.

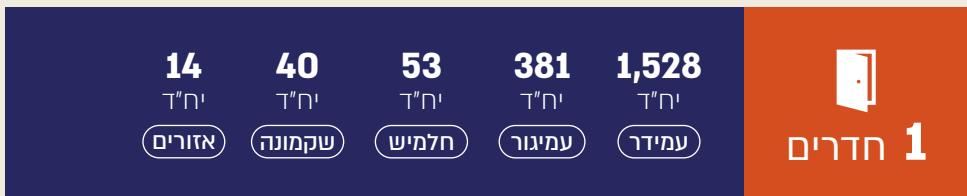
היבט השני הוא החלוקה הפינית במלאי בין סגנוני הדירות ובין הבניה הרוויה וצמודת הקרקע. המרכיב המרכזי במלאי הוא יחידות דיר בנות 3 ו-4 חדרים. 49% ממלאי הבניה הרוויה%-45% מצמודי הקרקע הן דירות 3 חדרים, ואנו-14% בהतאמה הן דירות בנות 4 חדרים. סגנון הדירות הקטנות, בנות 1 ו-2 חדרים מהוות הן בנייה הרוויה והן מצמודי הקרקע. 36% אולם وبعد שצמודי הקרקע ישנה חלוקה שווה של 18% לכל אחד מסוגי הדירות, בנייה הרוויה הן 31% הן דירות 2 חדרים בעוד 5% בלבד הן דירות חדר אחד. חלוקה זו משקפת את מגמות הבניה הרוויה בישראל לאורך השנים.

תרשים 6 | מלאי הדיוור הציבורי, לפי גודל דירה וסוג בנייה, ביחידות דירות



ההיבט השלישי הינו החלוקה הפינית בין החברות המנהלות בכל אחד מהסגנונים. ניתן לראות כי בנייה הרוויה החלוקה מבטא את שיור הדירות הכללי שמנהלת כל חברה. לעומת זאת, מצמודי הקרקע החלוקה הינה רק בין חברות עמידר עמיגו, וזאת מאחר שיתר החברות היקן חברות ממשלתיות-עירוניות אשר החלו את פעילותן בשנות ה-70 ועל כן אופי הדירות שנבנו בעירם אלה ונספרו לניהול הינם בנייה הרוויה בלבד.

תרשים 7 | התפלגות מלאי הדיור הציבורי במבנה הרויה, לפי מספר חדרים וחוROTות ניהול, ביחסות דירות

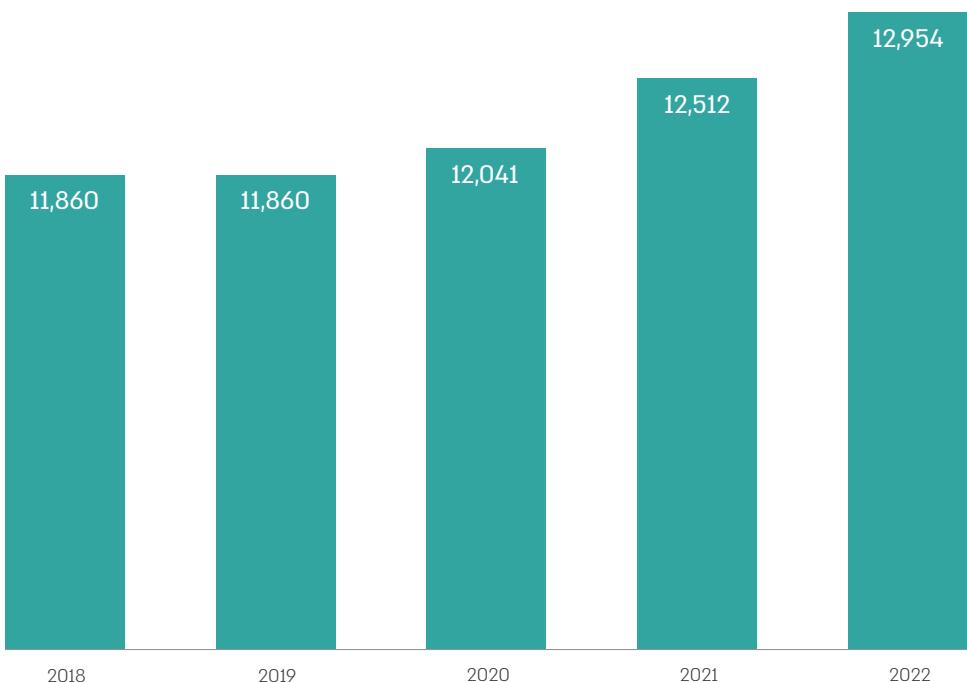


**תרשים 8 | התפלגות מלאי הדיר הציבורי במבנה צמודת קרקע,
לפי מספר חדרים וחוירות ניהול, ביחידות דיוו'**



מלאי נכסי בתים גיל זהב – רוב שנתי

תרשים 9 | מלאי בתים דירות גיל זהב, ביחידות דיור



עבור אזרחים ותיקים עצמאיים הזכאים לשימוש בדיור, מפעיל המשרד 125 בתים גיל זהב בפריסיה ארצית. בתים גיל זהב אלה מעניקים, לצד שירותים אחזה של השטחים הציבוריים גם שירותים חברתיים, חוגים וטיולים. מחצית מהבתים מופעלים על ידי חברות מנהלות באמצעות מכרזים והמחצית הנוספת באמצעות הסכמי ניהול עם חברות ניהול או סוכנות היהודית.

לאורך שנים רבות מספר הבתים היה קבוע, אולם בשנת 2015 נחתם הסכם בין משרד הבינוי והשיכון לסוכנות היהודית בו התחייבה האחونة להקים 2,650 יחידות דיור חדשות. הבניה וההפעלה נעשית על ידי חברת עמיגור. בשנים 2020-2022 הושלמה בנייתן של כמחצית מיחידות דיור והן נמסרו למשרד הבינוי והשיכון ואוכלסו בזכאים ממתינים.

בשנת 2022 נחתם הסכם המשך אשר במסגרת ייבנו וימסרו למשרד 3,000 יחידות דיור חדשות נוספים. להרחבת על ההסכם בעמוד 49.

פרק ג'

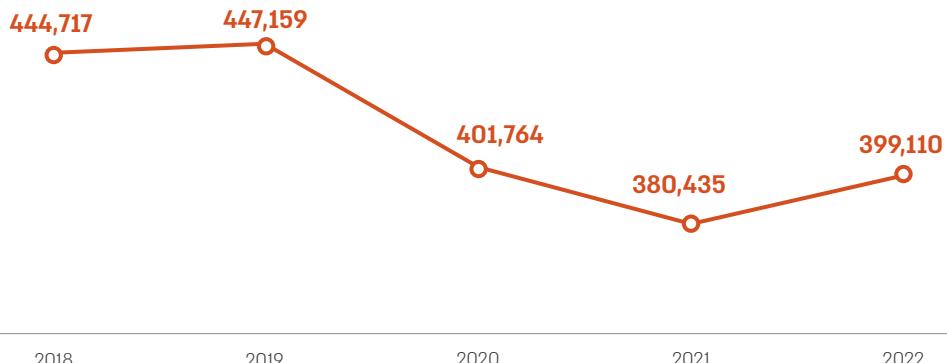
דיאור ציבורי

בمسפרים



תקציב ניהול ותחזוקת הדיוור הציבורי

תרשים 10 | תקציב ניהול ותחזוקת הדיוור הציבורי, באלפי ש



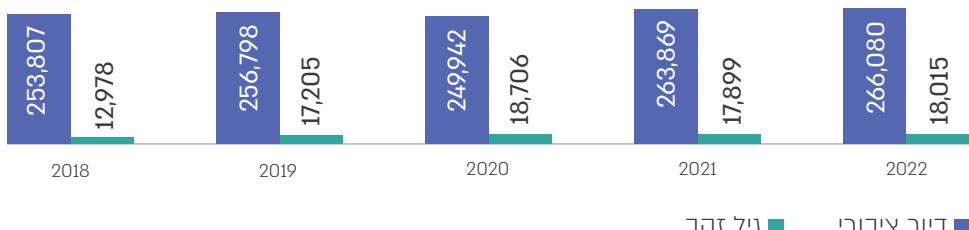
תקציב ניהול ותחזוקת הדיוור הציבורי בניי שני מרכיבים:

הראשון, עמלת ניהול לחברות, בה כלולות מספר רב של פעולות להן מחויבות החברות בהתאם להסכם ניהול כנון הפעלת מוקד שירות, תיקוני שבר (בהתאם לקבוע בהוראות החוק), גביית שכר דירה, טיפול משפטי, תיקונים בנכס, אכלאס דירות ועוד. המשרד מתකציב את החברות בהתאם לקבוע בהסכם ניהול הרבע-שנתיים. השני, תקציב אחזקה אשר משמש לתקציב פעולות אחזקה שאינן כלולות בעמלת ניהול. עיקר התקציב, כ-80 מיליון ש' בממוצע לשנה, משמש לשיפוץ דירות לאקלום הדירות שמתפנות ומאכלסות בדירות חדשים.

בשנת 2020, בהיעדר התקציב מדינה מאושר, נרשמה ירידה משמעותית בתקציב האחזקה וזאת לאחר של פ"י חוק התקציב, התקציב לתחזוקת הדיוור הציבורי הציבורי עמד בשנת 2022 על 24 מיליון ש', ירידה של כ-18% לעומת 2018 בה בסיס התקציב עמד על 29 מיליון ש'. יובהר כי הסכומים המוצגים בתరשים 10 הינם הסכומים הכלולים שבහן תוקצבו בזמןן חברות ניהול הדיוור הציבורי וזאת כתוצאה מתקציב תוספתית שמשרד הבינוי והשיכון ומשרד האוצר הסכימו עליו.

תשומי שכר דירה

תרשים 11 | סך גבית שכר דירה לשנה, לפי סוג דיר, באלפי נק



תשומים שכר הדירה והתשומים הנלוים הם חלק מחובות דיר הדירות הציבורית ובתי גיל הΖב הקבועים בחלוקת השכירות בין הדירים לחברות הניהול. בדירות הציבורית שכר הדירה לשוכרים הינו תוצאה של אחז הנחה מ"שכר דירה שוק" אשר נקבע על ידי המשאי הממשלתי, ובბת גיל הΖב שכר הדירה נקבע בהתאם להנחות הדירים. תשומי שכר הדירה הנגבים על ידי החברות משמשים כמקור תקציבי, לצד תקציב המדינה, למימון عملות הניהול של החברות המעניקות את שירות התפעול והאחזקה של הנכסים.

דירות הציבור – עד לשנת 2005 נהגה שיטת חישוב ישנה אשר לא התחשבה בגודל המשפחה והרכבה. החל משנת 2005, ובהמשך להחלטת ממשלה 816 מיום 23.09.2003, מופעלת שיטת חישוב חדשה אשר מtabסת על מאכפני הדירה והדירים על פי ארבעה רכיבים מרכזיים:

- גודל המשפחה
- האזורי הגיאוגרפי שבו נמצאת הדירה
- מאכפני הדירה (שטח, קומה, סוג מבנה, מעליות, מרפסת, מחסן)
- הכנסה כוללת של כל בני המשפחה מעל גיל 18 שאינם סטודנטים או חיילים בשירות צבאי

בתבי גיל זהב – לאחר שמדובר בדים לאחר פרישה, שכר הדירה נקבע כ-9% מהכנסות הדיר מקצתה הביטוח הלאומי או 330 נק, הנמוך מביביהם⁽²⁾. בנוסחת החישוב לא נלקחות בחשבון הכנסות מקצועות נכות או סיוע.

בשנים 2022-2018 יונה מגמת גידול של גבית שכר דירה הון בדירות הציבור והן בבתי גיל הΖב. ברם, בעוד שבגיל הΖב הגדל הכנסות משכר דירה מוסבר בגדיל ביחסות דיר חדשנות שהתווסף למלאי, בדירות הציבור נרשמה עלייה של 4.8% בהכנסות מוגבהת שכר דירה בעוד שמלאי הדירות ה证实ים באמצעות התקופה ב-7.8%. יתח ש נתוני גבית שכר דירה בשנים אלו מעלה כי לאחר שאחד התנאים לרכישת דירה הינו היעדר חובות בגין הדירה, שולם בשנים אלה על ידי זכיית חוק הדיר הציבור (זכויות רכישה) חובות שכר דירה שנצברו לאורך השנים וזאת על מנת לעמוד בתנאי הזכאות לרכישת הדירה.

⁽²⁾ הסכם הקבוע לתשלום הינו בהתאם לחוזה הפרטני עליו חתום הדיר.

קרן הדיוור הציבורי

תרשים 12 | תמנונת מצב - תנועות בקרן הדיוור הציבורי



תוספת תקציבית לתגובה
רכש בסך של **100 מיליון ₪**

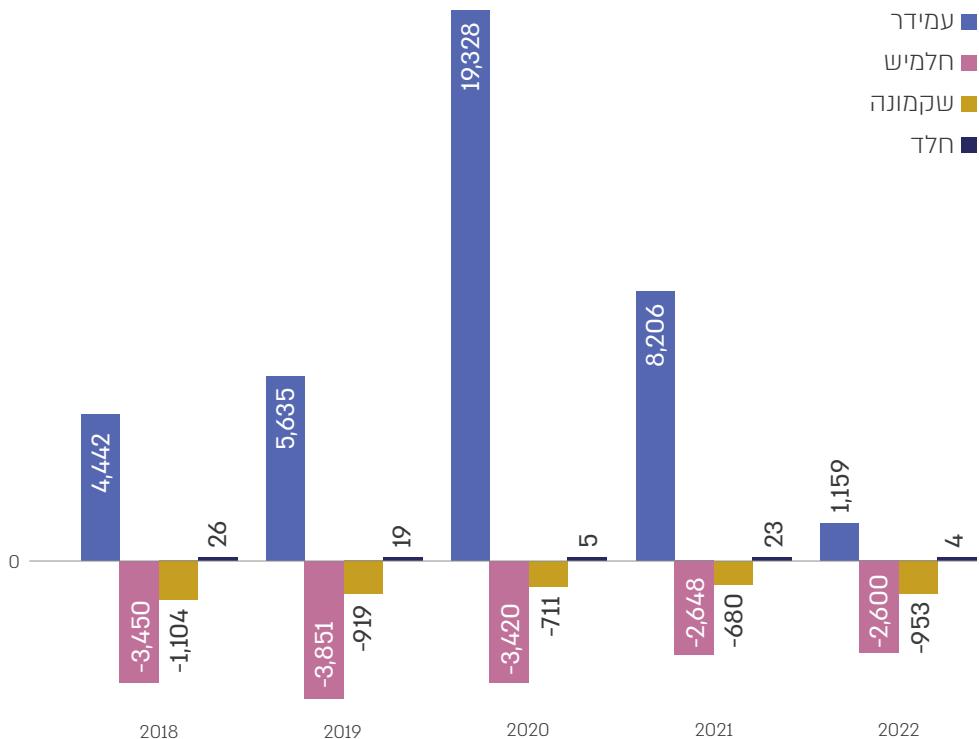
* יתרת הקרן ליום 31 בדצמבר בכל שנה קלנדריית

כל התקבולים ממכירת הדירות מעברים לקרן הדיור הציבורי המהווה את המקור הכספי המרconi' למימון רכישת דירות למלאי הדיור הציבורי וזאת בהתאם לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) הקובע כי הכנסות מכירת הדירות לצאיהם ימשכו לרכישת דירות חדשות למלאי.

בשנים 2014–2022 נמכרו למעלה מ-14 אלף דירות של הדיור הציבורי לצאים, עברו התקבול בסך הכל כ-3.9 מיליארד שקלים. בתקופה זו נקבעו למעלה משלושת אלפים דירות למאנר הדיור הציבורי בסכום כולל של כ-2.85 מיליארד שקלים. לעומת, על כל 4.7 דירות שנמכרו, נקבעה דירה אחת. ביתרת הסכום פועל המשרד לרכישת דירות במהלך 2023. להרבה על רכישת דירות למלאי ראו בעמוד 11.

תוצאות כספיות של חברות ניהול הדיוור הציבורי

תרשים 13 | רווח שנתי במגזר פעילות הדיוור הציבורי, לפי חברת ניהול, אלפי ₪



חברות ניהול הדיוור הציבורי פועלות במספר מגזרים פעילותות שונים, כאשר באופן מכרך מסך כל פעילותן מצילחות החברות להגיע לרווחיות מסוימת. ברם, ובהתאם לדוחות הכספיים של החברות הממשלתיות, ביחס למגזר הכספיות של הדיוור הציבורי ניתן להתרשם כי בעוד שחברת-עמ"ר מצילה להגעה לרווחיות במגזר פעילות זה, החברות שבבעלות משותפת ממשלתית-עירונית (שכמונה, חלמיש) נמצאות בהפסד באופן תמידי. חרינה היא חברת חולד אשר נמצאת ברוח שנתי אולם כמעט של ארבעת אלפיים ש' בשנת 2022.

בקשר של עמ"ר יצוי, כי בהסכם ניהול הק"ם, מחזית מרוחחי החברה (לרבות מגזרי הפעולות הננספים), מועברים לקרן אחזקה המשמש לשיפוץ ותחזוקת מלאי הדיוור הציבורי שבניהולה.

חברת עמ"ר הינה חברת פרטית בעלות הסוכנות היהודית ונינה מפרסמת דוחות כספיים ועל כן לא ניתן להציג נתונים בהקשר זה.



פרק ג'

مشקי בית

בזיוור הציבורי

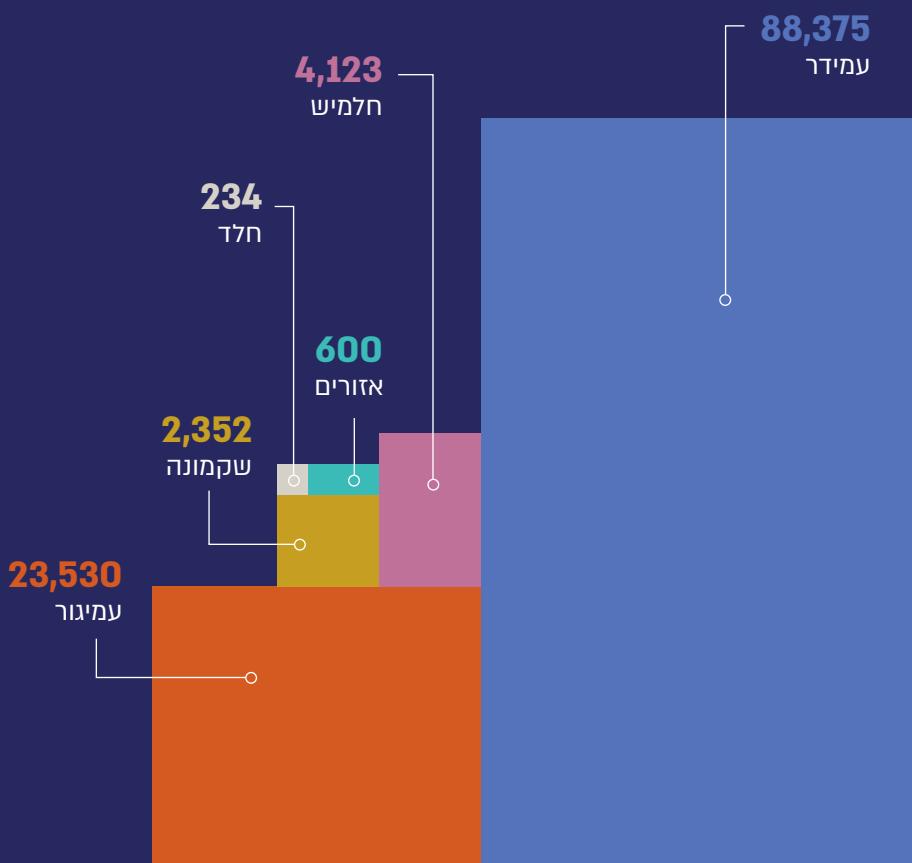


מי גו כא?

הדיור הציבורי הוא מאגר דירות, שרובו בבעלות המדינה, המוצע להשכלה במחירים מוזל לאוכלוסייה זכאית המתקשה לעמוד בנטל הכלכלי הכרוך בקניית דירה או בשכירות בשוק החופשי. הזכאות לדירות ציבורי מוגדרת לפי נוהלי משרד הבינוי והשיכון או משרד העליה והקליטה, ומוסנקת לפחות העומדים בתבוחנים שנקבעו, בין היתר, על פי מצב סוציאו-אקונומי ובכלל זה רמת תפקודו הפיזי ופוטנציאל השתכחותו של המבקש. זכאות זו קובעת גם את גודל הדירה – מספר החדרים – הנקבע על פי מספר הנפשות בעת מתן הזכאות.

בשנת 2022 התגوروו הדיור הציבורי למעלה מ-119,214 דירות ודירות, מספר הנמוך בכ-5.5% משנת 2018. כאשר בודקים את ממוצע הדיירים ליחידת דיור עולה כייחס הדיירים לחדר הינו בממוצע יחס של 1:1. כך למשל בדירת 3 חדרים מתגוררים ממוצע 2.66 דירות, ובדירה 4 חדרים מתגוררים ממוצע 3.95 דירות.

תרשים 14 | דירות המתוגרוים בדיור הציבורי בשנת 2022



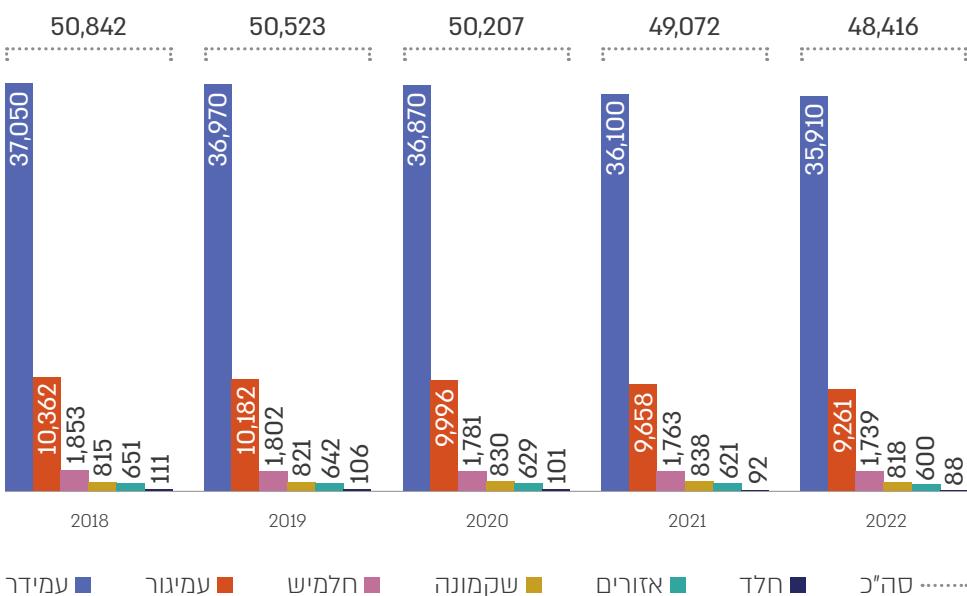
אכלוס הדירות בדירות הציבורי

תרשים 15 | אחוז דירות מאוכלסות, רב שנתי, באחוזים



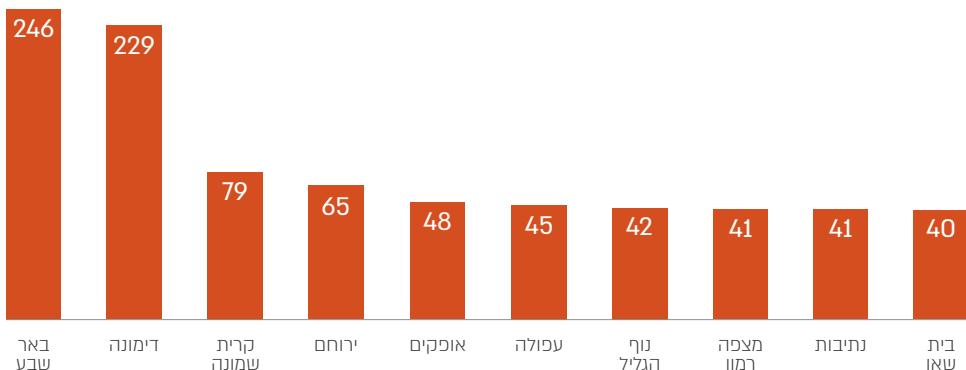
התבוננות בנתוני שיעור האכלוס בפועל של יחידות הדיור במלאי הדיור הציבורי מספק נקודת מבט רב-שנתית המשקפת מגמת עלייה של יחידות הדיור המאוכלסות בפועל וזאת משתי סיבות: האחת, נתונים אלו משקפים את ההש侃ות התקציביות של המשרד ופעולות האחזקה של חברות ניהול. הסיבה השנייה הינה תוצאה לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה). מכירת הדירות לצאדים מצמצמת את המלאי, ובעצם צמצום המכנה, שיעור האכלוס גדל.

תרשים 16 | יחידות דיור ציבורי מאוכלסות, לפי חבורה, ביחידות דיור



דירות לא מאוכלסות

תרשים 17 | התפלגות יחידות דיר שאיין מאוכלסות בעשרות הערים המובילות



יהול מלאי דיר בהיקף ובפרישה ארצית מהוות אתגר תפעולי במענה לשינויים בביקושים וזאת מאחר שהדירותה הינו נכס שלא ניתן - שאיבי אפשר לניד אוטו. מבחינה היסטורית מלאי בסוף שנת 2022, 1,558 יחידות דיר - 3.2% מהמלאי אין מאוכלסות⁽³⁾. מבחינה היסטורית מלאי הדיר הציבורי התפתחה מענה לגלי עלייה וכן ישנים יישובים אשר היו עיריות פיתוח בו ישנו מלאי גודל של דירות אשר כיום אין להן ביקוש. 44% מהדירות שאיין מאוכלסות הן ללא ביקוש עקב הייעדר מתיינים, ומדיניות המשרד בשנים האחרונות הינה למכור דירות אלה ובכספי התמורה לרכוש דירות באזורי ביקוש של זכאים מתיינים. 56% הדירות הנותרות אין מאוכלסות מגוון סיבות כגון יציאת הדירה להתחדשות עירונית אויסור אקלום עקב מצב הנדסי של הנכס.

תרשים 18 | דירות לא מאוכלסות, רב-שנתי, באחוזים



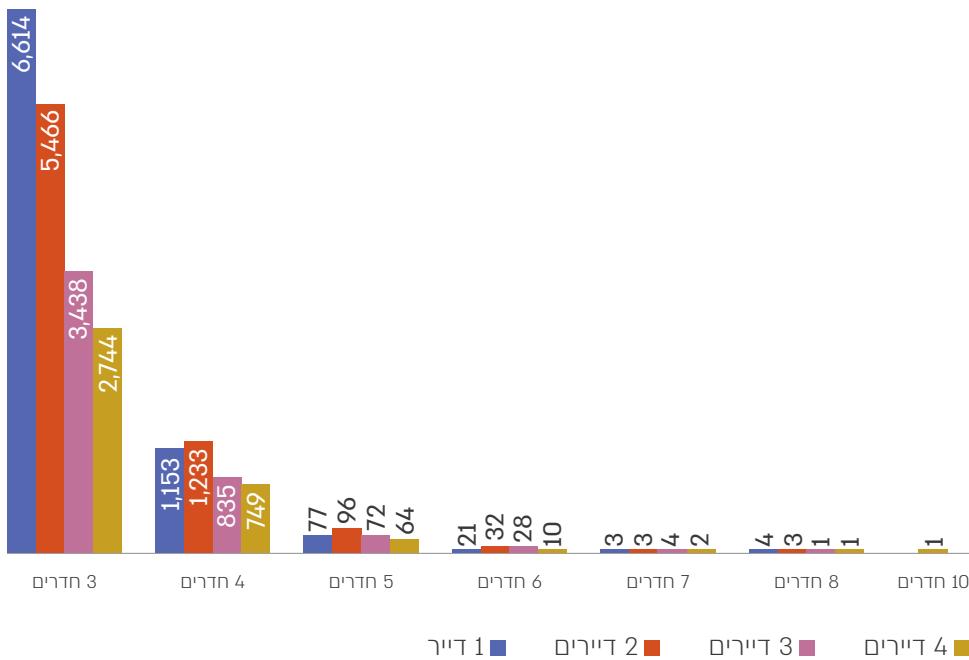
⁽³⁾ דירות שאיין מאוכלסות ממשמען דירות ריקות מעל 3 חודשים וזאת לאחר חלפת דירים, לרבות איתור והחתמה על חוזה ושיפוץ הדירה ל לוקח כלשהם חדשנים ועל כן רק כאשר הדירה פניה מעל טווח זמן זה היא נחשבת כזו שאינה מאוכלסת.

נתוני אכלוס

תרשים 19 | ממוצע דירות ביחידת דיוור, לפי גודל דירה



תרשים 20 | אוכלוס משקי בית, לפי מספר דירות וסוג דירה, ביחידות דיוור



תרשים 20 מציג את נתוני הדירות בהם מתגוררים אחד עד ארבעה דירות לפחות סוגי דירות. כדוגמא, ישנים 1,153 יחידות דיוור בנות 4 חדרים בהן מתגורר דיר אחד. תמונה המציב לשוק 2022 מראה כי לאחר השנים מתinan תעוזת הזכאות נוצר עודף דיוור וישנן אלפי דירות בישראל בהן מספר הדירות ביחס לסוג הדירה נמוך ממש ברשות המזכה עבורה. הנתונים המוצגים הינם מיישובים עירוניים בלבד. נתוני דירת 1-2 חדרים אינם מוצגים בתרשימים מאחר שמספר הנפשות המזכה בדירות אלה הינו עד 2 נפשות.

פרק ד

אחזקה חזיר

הציבורי





Claesh/Shutterstock.com |

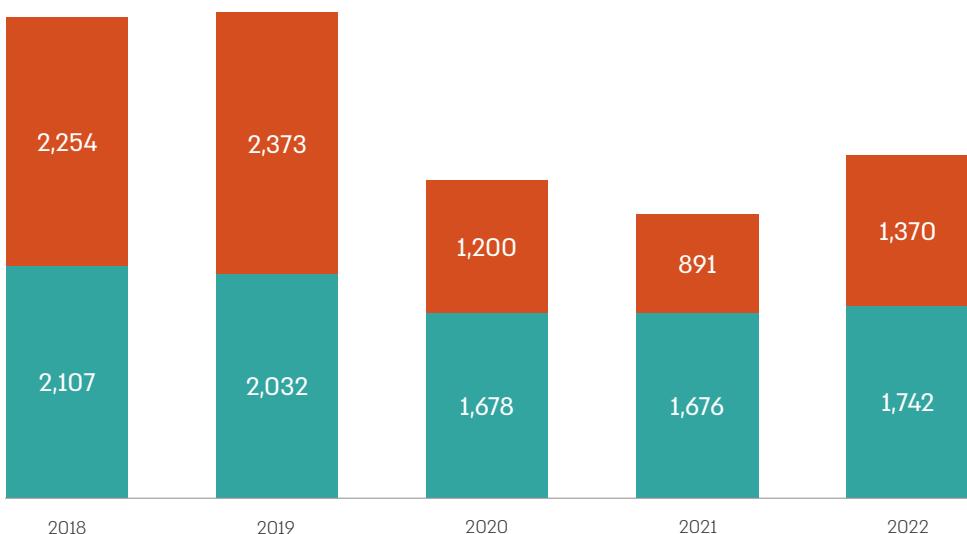
SHIPPOCH DIROT B'MLAJI HA'DIOR HATZIBURI

תחזוקת הדירות הציבוריי מתחבצעת באופן שוטף ומתחלקת לשני סגנוניים מרכזיים: שיפוץ לאקלום חוזר ושיפוץ פנים דירתית. תקנות זכויות הדיר בדירות הציבוריי, תשס"א-2000 מגדרות את הרף המינימלי לתחזוקת דירות בעת הכנסת דירה לדיר חדש (אקלום חוזר בהתקנות דירה), ובמהלך תקופת מגורי זכאי הדיר הציבוריי. נוסף על כן, בהתאם למשאי התקציב הניתנים לאגף, מתוקצבות החברות המנהלות לשם מתן שירות תחזוקת הדירות מעבר לרף המינימלי הקבוע בתקנות.

בבסיס התקציב תחזוקת הדיר הציבורי בחוק התקציב נמצא בנסיגה בשנים האחרונות ירד מ-24 מיליון ש' בשנת 2018 ל-21.5 מיליון ש' בשנת 2022. תרשימים 21 מציג את השפעת התallows בתקציב המדינה, כך שבתקופת היעדר התקציב מדינה מאושר, כפי שהוא בשנים 2020-2021, ניכרת ירידאה משמעותית בפעולות האחזקה אשר מותנים בקבלת התקציב והעברתו לחברות.

חשוב לציין כי בכל אחת מהשנתיים האחרונות דרש המשרד תוספת התקציבית ממשרד האוצר לתחזוקת הדיר הציבורי שעה בין 100 ל-180 מיליון ש' נוספים, גידול של 300% עד 650% ביחס לתקציב שמאושר על ידי הכנסת בחוק התקציב. במסגרת אישור התקציב המדינה לשנים 2023-2024 נחתם סיכום התקציבי אשר נותן תקציב תוספני של 180 מיליון ש' לתחזוקת הדיר הציבורי.

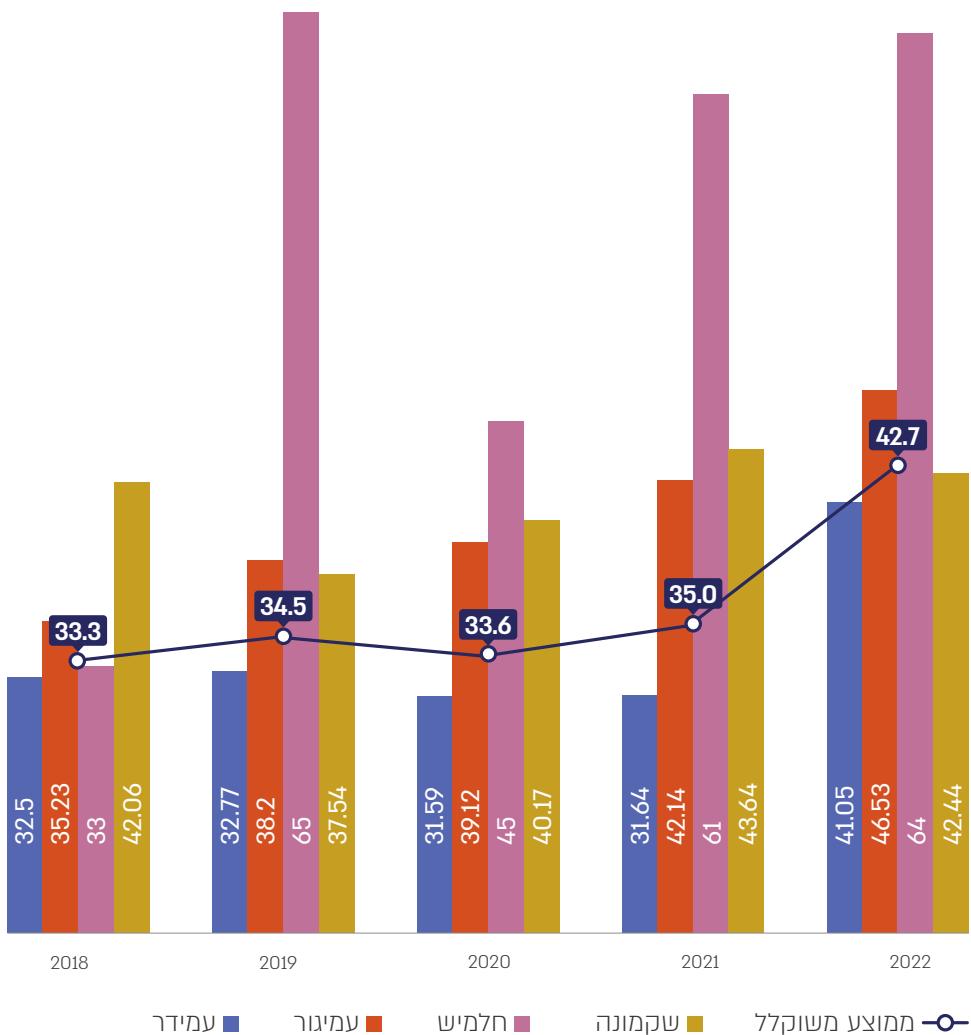
תרשימים 21 | שיפוץ יחידות דיר, לפי סוג שיפוץ, בייחידות דיר



■ Sahac Shifutzim בהליך פנים דירתית ■ סה"כ שיפוצים לאקלום חוזר

שיעור לאקלום חוזר

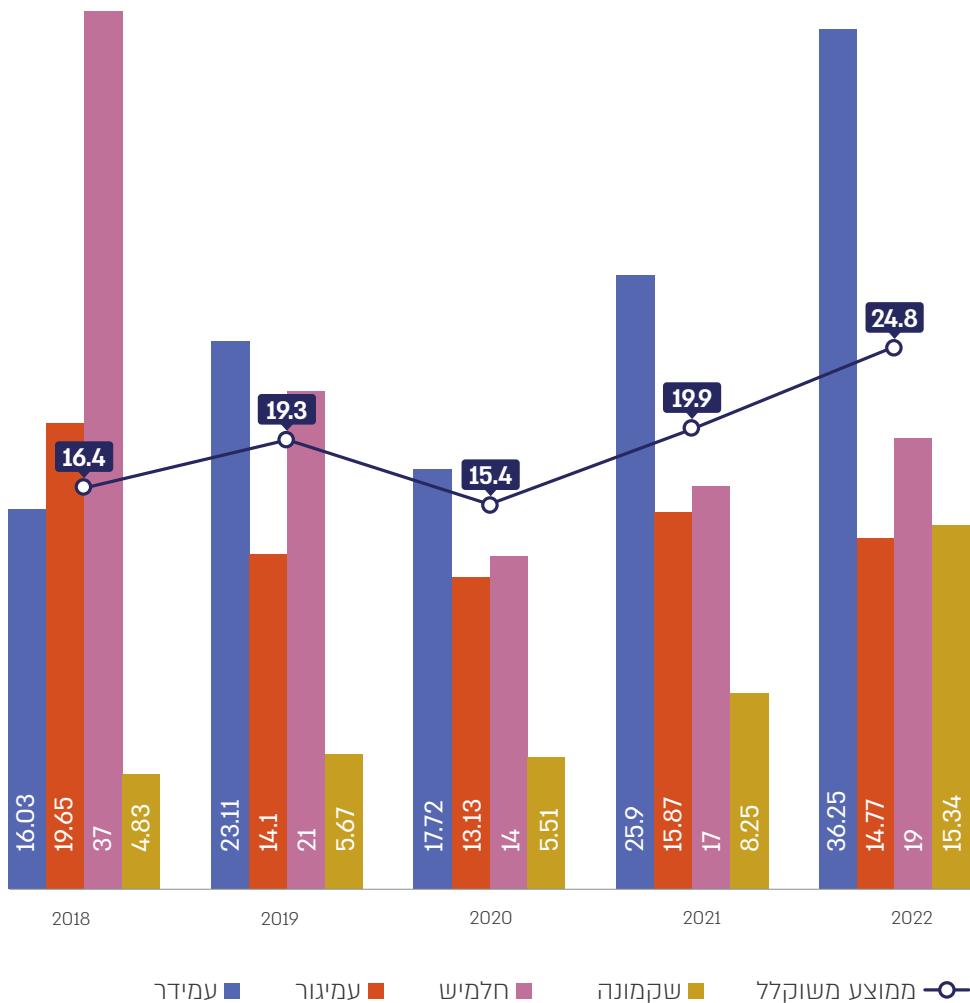
תרשים 22 | עלות ממוצעת לשיפוץ לאקלום חוזר, באלפי ש



שיעור לאקלום חוזר הינו הליך השיפוץ המבוצע לكرאות אקלום הדירה בדירות חדשים ועל פי סטנדרט הקבוע בתקנות זכויות הדירם בדירות הציבוריים, ובהתאם למצב הדירה. כמשמעותו בכו המגמה של עלות השיפוץ המוצע לאקלום חוזר ראים **עליה של כ-35%** בהשקעה כך שמאז 2018 העלות המוצעות לשיפוץ עלתה מ-24,904 ל- 33,639 ש. בשנת 2022 נרשם גידול של 22% בעלות המוצעות לשיפוץ לאקלום חוזר לעומת שנה קודמת, אשר מוסברת בגיןו של 29% בעלות המוצעות לשיפוץ חוזר בחברת עמיגור.

שיפוץ פנים דירותי

תרשים 23 | עלות ממוצעת לשיפוץ באקלום חזוז, באלפי ש.



שיפוץ פנים דירותי מתבצע בתוך תקופת המגורים בדירה כאשר ישנו צורך בשיפוץ ממשמעותי של רכיבים מרכזיים בדירה או של כל הדירה בכללותה, ומעבר לתחזקה השוטפת הקבועה בתיקונות דירות הדירות בדירות הציבורי, התשס"א-2000. שיפוצים אלו נעשים לבקשת הדיירים, על פי תוכנית עבודה ובכפוף למוגבלות התקציב. בין השנים 2022-2018 נדל ממוצע השיפוץ ב-51% מעלות שיפוץ ממוצעת של 16.4 אלף ש. 7-24.8 אלף ש.

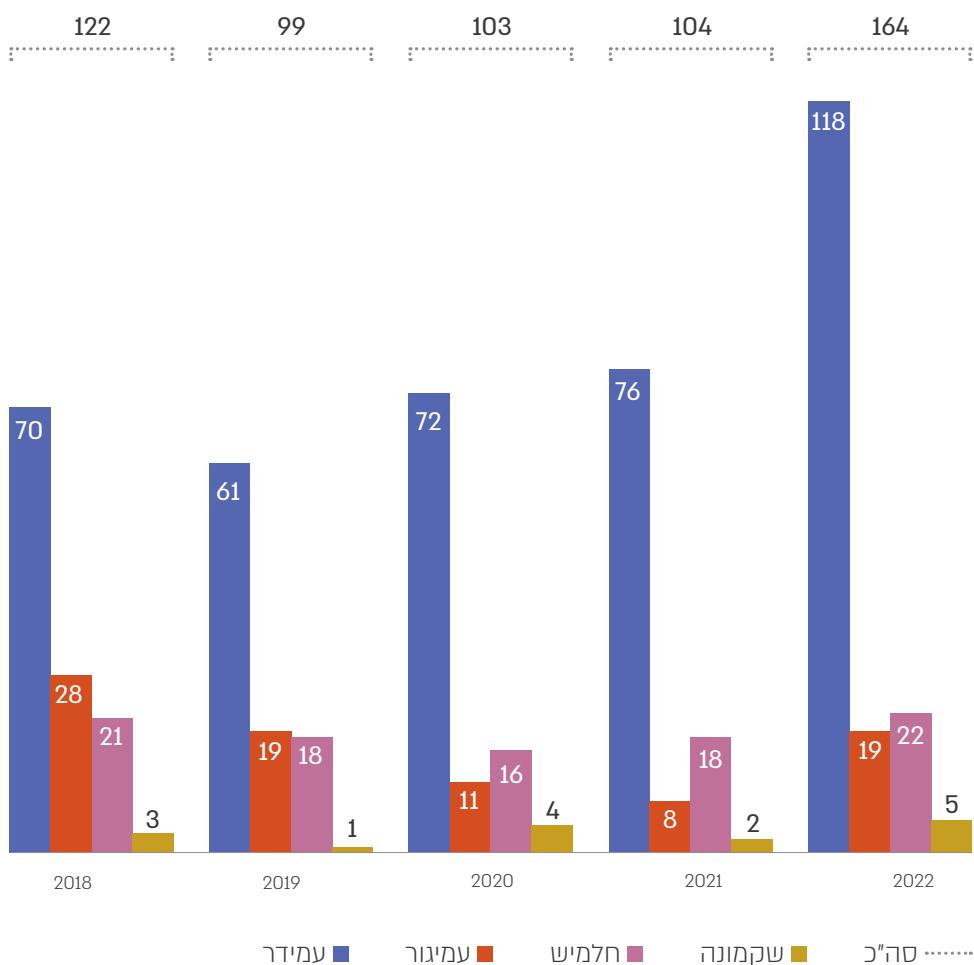
פרק ה התחדשות עירונית



התאחדות עירונית בדיוור הציבורי

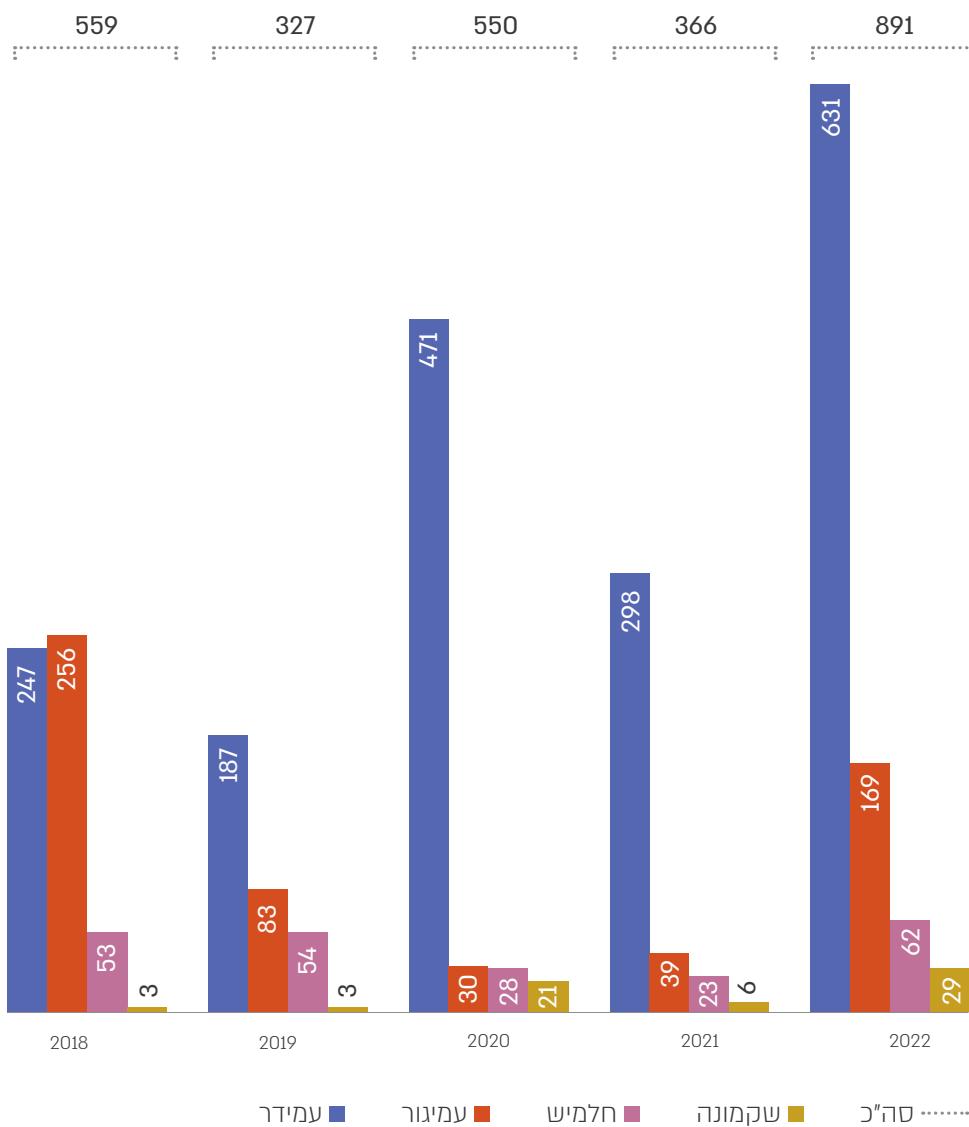
91% מדירות הדיוור הציבורי הינה בבניה הרכובה, וחלק הארי של המלאי הינו במבנים שנבנו בשנים 50-70 עד שנות ה-70 של המאה ה-20. מבנים אלו נמצאים במחמים ברחבי הארץ בהם קיימים פוטנציאלים לקידום וIMPLEMENT פרויקטים של התאחדות עירונית. העלאת המודעות להתחדשות עירונית בקרב הציבור בישראל, כמו גם הקצת תמരיצים ממשלתיים לרשויות המקומיות לקידום תוכניות להתחדשות עירונית הביאו לנידול של 57% בשנת 2022 לעומת 50% בשנת 2021. קודמת במספר הפרויקטים להתחדשות עירונית בדיוור הציבורי בהם נחתם חוזה עם היוזם.

תרשים 24 | התאחדות עירונית לאחר חתימת חוזה, במספר פרויקטים



תרשים 25 מציג תמונה המשך של תרשימים 24 בעמוד הקודם ומתרär את מספר יחידות הדיור של הדירות הציבורי בפרויקטים שנחנכו עם יזמים בשנים 2018-2022. במסגרת החוזה עם היזמים נדרשים היוזמים לחתום על נספח שינוי שבא להבטיח את הזכות של דיורי הדירות הציבורי בתקופת התחדשות המבנה.

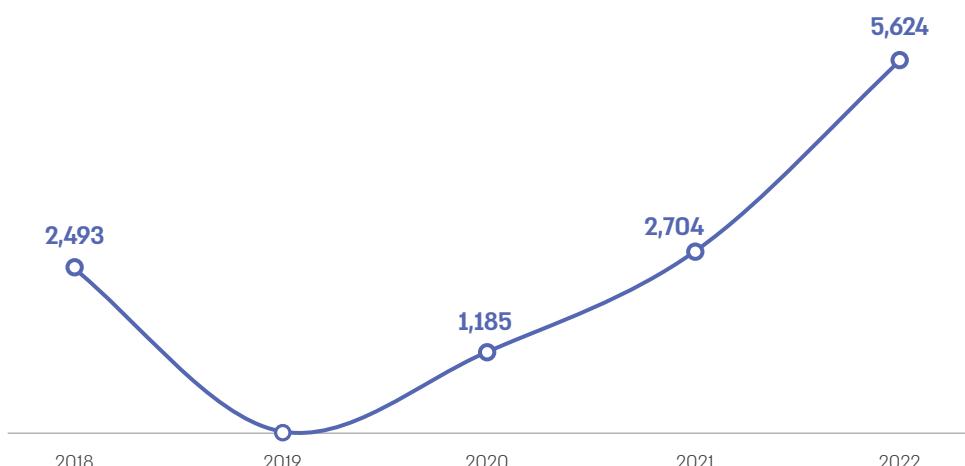
תרשים 25 | התחדשות עירונית לאחר חתימת חוזה, ביחידות דירות



דירות הדיוור הציבורי שייכות למדיינה, אולם כאשר הן לוקחות חלק בפרויקט התחדשות עירונית - פנוי ביןי או תמ"א 38 - היחס אליהן אינו שונה, במובן זה שגם יקבלו תמורה בפרויקט ודייר הדיוור הציבורי יוכל לשוב לדירה חדשה לאחר תום הפרויקט.

בדומה לבניין הדירות הרגילות בבניין שנחרם, גם דייר הדיוור הציבורי זכאים למימון עלות המעבר והעברת התכלה מהדירה הישנה לדירה החלופית בה יתגורר הדיר במהלך הבניה ולמיון שכר הדירה לדיר הדיוור הציבורי בתקופת המגורים בדירה החלופית.

תרשים 26 | הכנסות מהפרשי שווי תמורות, באלפי ש



בפרויקט התחדשות עירונית נוהג כי דירת התמורה החדש גודלה יותר מDIRECTOR המוקור. כדי להתאים את הדירות המתකבות למלאי הדיוור הציבורי, משרד הבינוי והשיכון מנהה את היזמים כי גודל הדירה החדשה ייקבע בהתאם לגודל הדירה המקורית בהתאם לכללי הזכאות לדיר הציבורי. את יתרת השווי של הדירה החדשה יקבל המשרד כתשלום כספי אשר ישמש את המשרד כדי להפחית את תשולומי ועד הבית של דיר הדיוור הציבורי. בהתאם להוראות חוק הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 דיר הדיוור הציבורי לא יחויב בתשלום הוצאות ניהול ותחזקה של הרכוש המשותף במתחם או בנוי שבנו נמצאת הדירה, בסכום העולה על זה ששילמו ערבי היזאה לביצוע הפרויקט. משכך, סוגית תשלום ועד הבית היא ממשמעותית לאחר שברבים מהבנייה הישנים תשלום ועד הבית עומד על עשרות שקלים, אולם בניינים חדשים מדובר בתשלום של מאות שקלים בחודש לדמי ועד בית. לכן, ועל מנת שזכה הדיוור הציבורי לא ידרשו לשלם, נקבע מגנון זה אשר משתמש בתשלום הכספי המתתקבל מן היזם כדי להפחית את תשולומי ועד הבית של דיר הדיוור הציבורי.

הכנסות הפרשי השווי בין התמורות, כמפורט בתרשים 27, נמצאות במוגמת עלייה משנה 2019, וזאת בהלמה לנידול בפעולות ההתחדשות העירונית בבניינים בהם יש דירות ממלאי הדיוור הציבורי.

פרויקט התREDISות עירונית בין-פינוי-בינוי "אלמוג יבנה" במסגרת הפרויקט יהרסו 92 יחידות דירות מבני שיכון ישנים, מתוכן 14 יחידות השיכות מלאי הדירות הציבורי. עם השלמתו יכלול הפרויקט 5 מגדלים ובهم 487 יחידות דירות חדשות. 2 המגדלים הראשונים נבנו על שטח ציבור או אוכלסוו בפברואר 2022. לאחר שעברו דיררי הבניינים הישנים הסמכים לדירות חדשות, יצא שלב ב' אל הדרך עם הריסת המבנים ותחילת UBודות בנייה מגדלים 3 ו-4. הבניין החמישי נמצא בשלבי תכנון מתקדמים ועתיד לכלול גם שטח מסחרי ושטחים ציבוריים לרוחות התושבים.

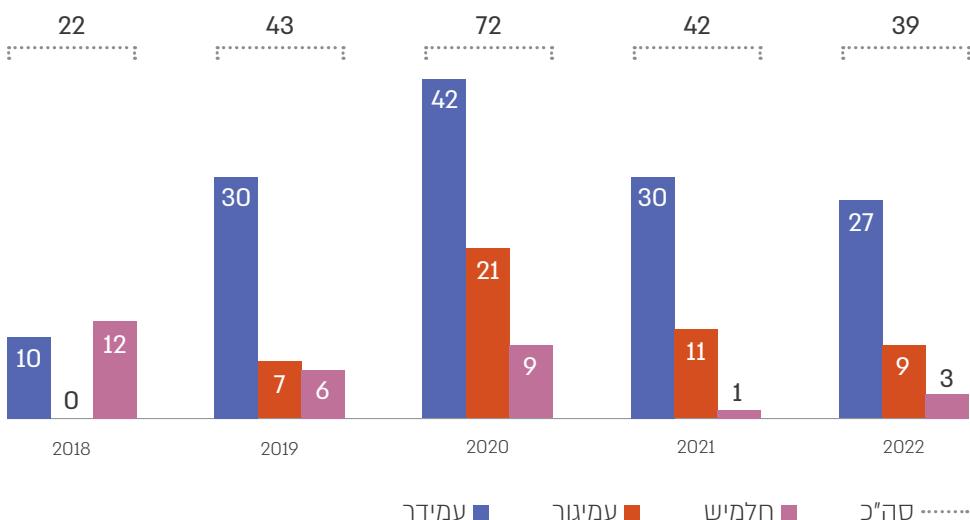
יום ומבצע - קבוצת אלמוג | קרדיט תמונה - לביא צלומי אוויר





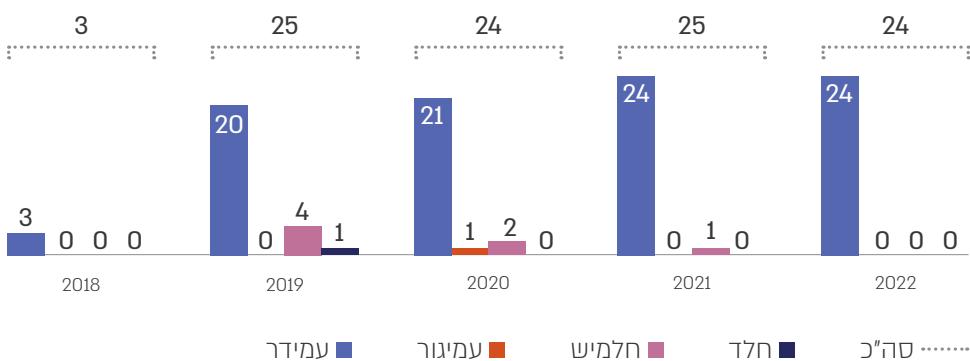
פרויקט התחדשות עירונית בדירות הציבורי ברמת השרון. אוכלים בשנת 2022.
בוצע על ידי חברת רמות בעיר מקבוצת יובלים וישראל לוי

תרשים 27 | סך הדירות שהתקבלו בגין פרויקט התאחדות עירונית תמ"א/38 חיזוק ועיבוי, לפי מועד מסירת מפתחות



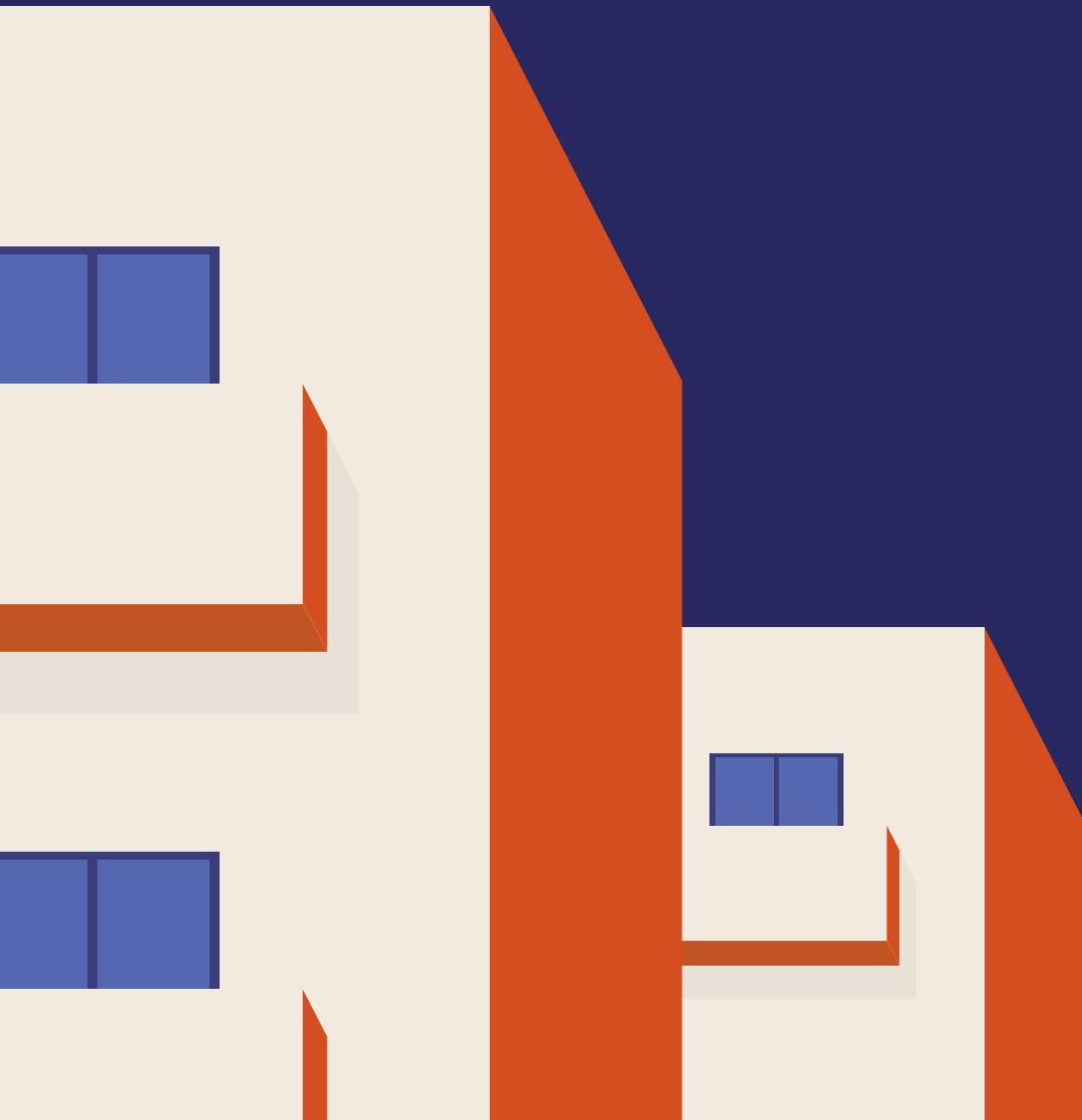
הרבית דירות הדיור הציבורי נמצאות מבנים מרובי בעליים ועל כן ההתאחדות העירונית של מלאי הדיור הציבורי מושפעת מהתכניות השונות המקודמות על ידי היוזמים. התכניות כוון הינו תוכניות של חיזוק ועיבוי (תמ"א 38/1) או לחילופין תוכניות של פינוי בניין הן במסגרת מתחמי פינוי-בנייה או במסגרת Tam'a 38/2 הרישה ובניה מחדש. בשנים 2018-2022 במספר ייחידות הדירות שהתקבלו צזרה למלאי מפרויקט התאחדות עירונית כמתואר בגרפים להן הינו מצומצם ביחס לפניות בשוק הכללי, אולם בשנים הקרובות צפוי גידול משמעותית בקצבת דירות צזרה למלאי בהתאם לפרויקטים שנמצאים כתע בשלב הביצוע.

תרשים 28 | סך הדירות שהתקבלו בגין פרויקט התאחדות עירונית במתחמי פינוי-בנייה ותמ"א 38-ה里斯ה ובניה מחדש, לפי מועד מסירת מפתחות



פרק א

تبיעות פינאי



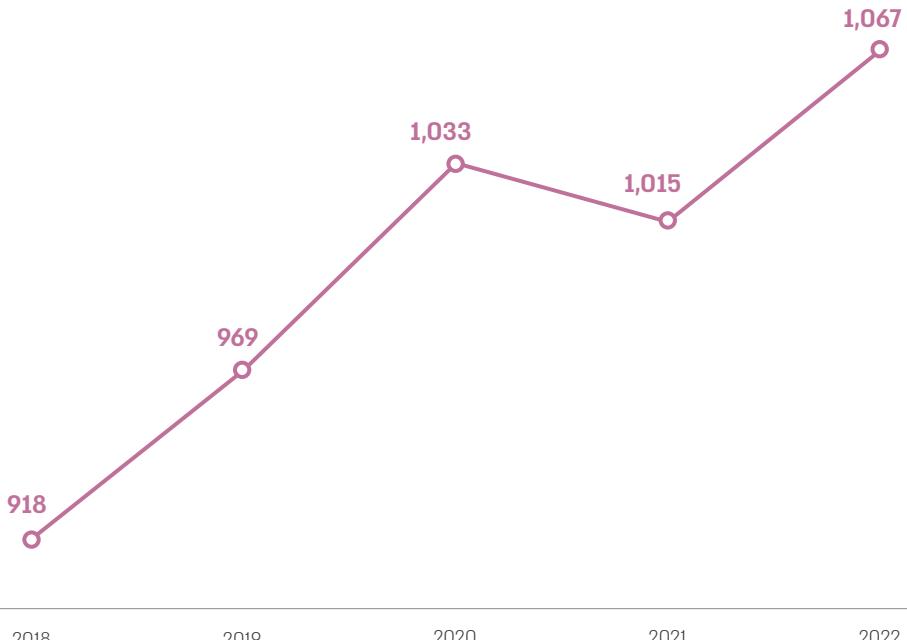
פינוי מחזיקים שלא כדין

מערך הדיור הציבורי כולל מאגר של דירות בבעלות המדינה, המשכורות במחיר מוזל לצאים מקרוב האוכלוסיות החלשות בישראל, שאין אפשרותם לרכוש או לשכור דירה בשוק הפרט. מלאי הדירות בשכירותם בדיור הציבורי מצומצם מאוד, ביחס לבניינים במרכז הארץ, והוא מיועד לצאים. משאב הדיור הציבורי ייחודי בכך שלא ניתן לחתת אותו באופן אוטומטי לאחר שמדובר על משאב ציבורי מצומצם, וזאת בגין הזכות חברתיות אחרות, כמו הזכות לביטחון סוציאלי וזכויות אחרות למיניהם, שאין מאופייןות ברשימת "ممתקנים" ומימוש הזכות של פרט אחד אינה באה על חשבון פרט אחר.

קיימים שני סוגי של מחזיקים שלא כדין בדיור הציבורי: הסוג הראשון הם בני משפחה של דיר צאי בדיור הציבורי אשר נפטר או עבר למוסד סיעודי, שלא הוכרו כ"דירות ממשיכים" בהתאם להוראות חוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, תשנ"ח – 1998. הסוג השני הם אחרים אשר אין להם כל זיקה לדירה אליה פלשו. בתוך קבוצה זו יש שני סוגים:

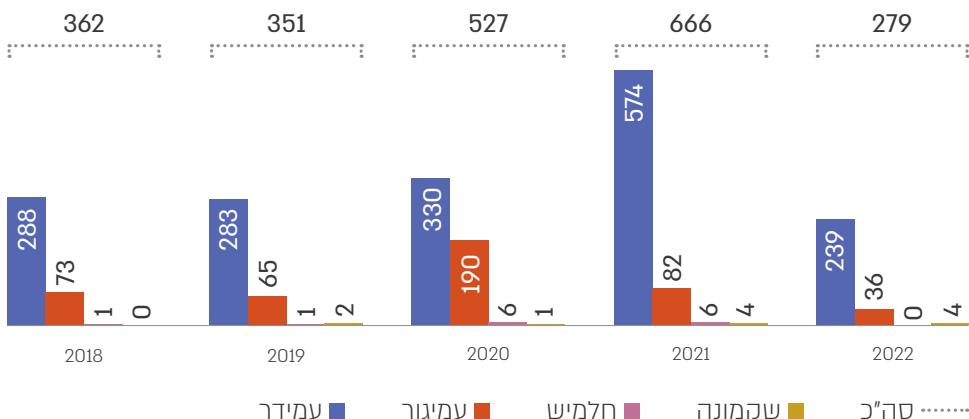
- זכאים הממתקנים לדיור ציבורי שעקבו בתור
- פולשים שאינם עומדים בתנאי הזכות לדיור ציבורי

תרשים 29 | דירות פלושות במלאי הדיור הציבורי, ביחסות דיור



תביעות לפינוי מחזיקים שלא כדין

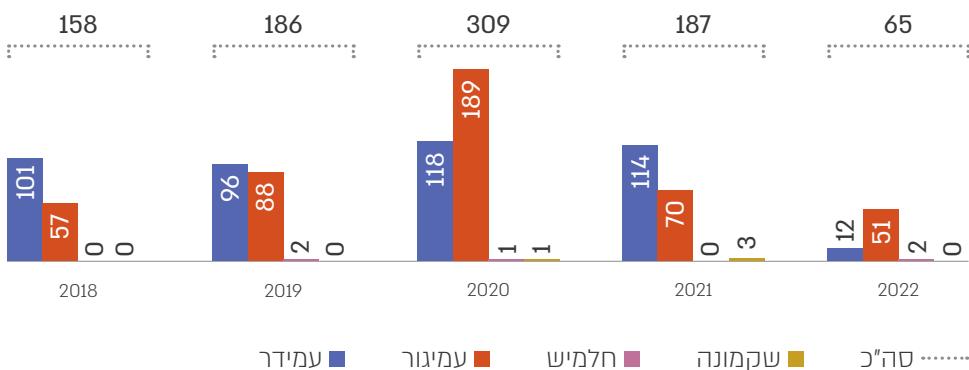
תרשים 30 | מספר תביעות לפינוי שהוגש, לפי שנה וחברה



הנחיות משרד הבינוי והשיכון לעניין הליכים משפטיים קובעות כי החברה המנהלת מחזיבת לפועל לפינוי הפלושים בכל הדרכים החוקיות העומדות לרשותה, לרבות הליכי פינוי. עם זאת, הלין הפינוי מדיות הדיר הציבורי מהוות כאמור פתרון קצה ונעשה בו שימוש רק כאשר מצוי כל הדרכים האחרות.

הגשת התביעה נעשית לאחר שמצוות כל האפשרויות הכלולות, ולא רק, ייצור קשר עם המחזיק בנכיס לבירור הנסיבות, סיוע במידע זכויות והגשת בקשה לסיעור בדיור וסיעוע בשכר דירה, משולוח התראות ומתן הסברים וניסיונות להגיע להסדרים לפינוי מרצון. לאחר הגשת התביעה נעשה ניסיון נוספת להגיע להסדר בטרם קבלת פסק הדין. ככל, מעט הגשת כתוב תביעה לפינוי ההנהלות נקבעת על פי החלטת בית המשפט.

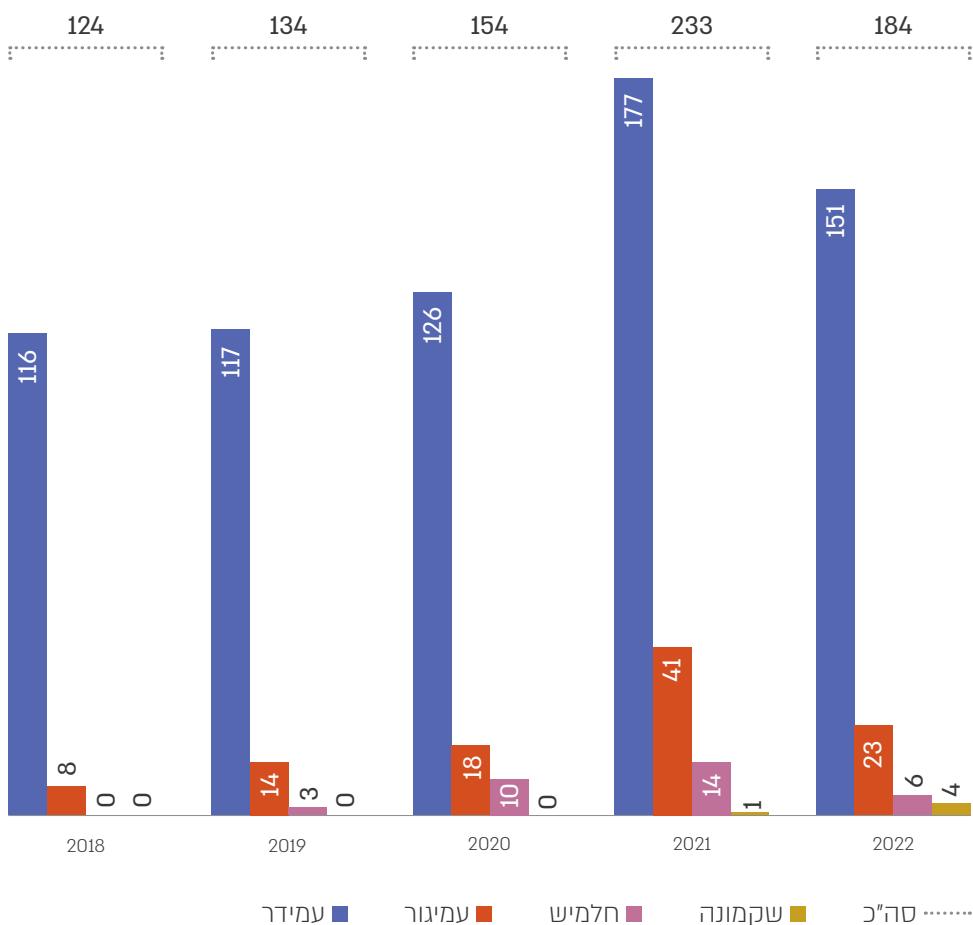
תרשים 31 | מספר פסקי הדין חולמים לפינוי שהוכרעו, לפי שנה וחברה



דירות פלושות ופינוי בפועל

לאורך השנים האחרונות היו שתי הפסוקות מרכזיות במימוש צווי פינוי אשר הובילו להצטברות של מאות רבות של דירות פלושות. הראשונה, בשנים 2015-2017 עת הקמה הוועדה הציבורית לונשא הפינויים מדירות הדיר ה הציבורי בראשות אלוח (בamil') אורנה ברביבאי. ועדה זו לא השלימה את עבודתה והדוח המוכר כדו"ח ברביבאי הוגש לשר הבניין והשיכון על ידי יור' המשרד עת הוקמה, בהנחיית הייעץ המשפטי לממשלה, צוותBINMAROT לתיקו הפניינים. צוות זה השלים את עבודתו ובהתאם הנחה המשרד את החברות להגשות תביעות וביקושים לצווי פינוי בהתאם לסדרי העדיפויות שנקבעו על ידי הצוות הבינמשרדית ואושרו על ידי מנכ"ל המשרד.

תרשים 32 | השבת דירות למלאי ממחזיקים שלא כדין, לפי חבורה, ביחידות דיר



ככל, מדיניות המשרד הינה לפינוי בהסכמה ובשיעור ניכר מהמרקם, ולאחר מכן כל ההלכים המשפטיים, מושבות הדיור למלוי בהסכמה. בחלק מהמרקם מבוצע פינוי באמצעות משטרת ישראל והוצאה לפועל, לפי העניין. יצוין כי הנזונים המוצגים לעיל הינם כלל המקרקם שהושבו מחזקים שלא כדין, הן מפלישות טריות והן מפלישות עם פסקי דין חלוטים, בין שהושבו בהסכמה ובין שפונו באמצעות הוצאה לפועל.

בשנים האחרונות ישנו גידול במספר הדיור הפלשנות, כאשר בין השנים 2022-2018 נצפה גידול של 16%. כאמור, כלל הפינויים הינם בהתאם לדין. חשוב לציין כי תפקידו של המשרד הוא להשיב דיור אלו ואכללם בזכות הדיור הציבורי המתייחס כחוק להתאכלם בדירות אלו. מצוקתם של הפלשים לא נעלמת מעיני המשרד, והחל משנת 2021 מוצע מענק הסתגלות לכל מי שמתפנה מרצו.

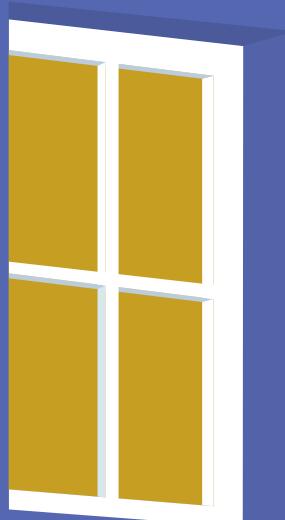
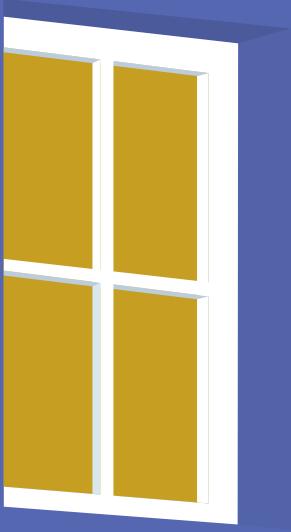


פרק 2

מיקוד מבט

פועלות מרכזיות

לשנת 2022



הסכם לבנייה 3,000 יחידות דירות גיל הזהב

בשנים האחרונות חלה עלייה בתוחלת החיים של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2021 חי בישראל כ-1.163 מיליון תושבים בני 65 ומעלה, מהווים שיעור של כ-12% מאוכלוסיית תושבי ישראל. על-פי תחזיות האוכלוסייה, עד שנת 2040 ימנו בני ה-65 לעללה 2 מיליון איש והוא כ-14.2% מהאוכלוסייה. כתוצאה מהעלייה והשיפור בתוחלת החיים של בני הגיל השלישי עולה גם הצורך במתן פתרונות דירות ציבורי מותאמים לאוכלוסיית הגיל השלישי החיים בעונן.

לאזרים ותיקים עצמאיים הזכאים לשיעור דירות מפעיל המשרד 125 בתים גיל הזהב בפריסה ארצית המנוהלים על ידי חברות ניהול מטעם המשרד. בכך להעדים פתרון זה, יزم המשרד יחד עם הסוכנות היהודית בשנת 2015 פרויקט לבניית 2,650 יחידות דירות בתים גיל הזהב הפזורים ברחבי ישראל. חברת עמיגור, חברת בת של הסוכנות לניהול נכסים, תכננה, בנתה ומסרה למשרד עד כה 1,400 יחידות דירות, ויתרת יחידות הדירות צפויות להימסר בשנים הקרובות.

החשיבות הרבה ברמה לאומית הובילה את המשרד לחתום בשנת 2022 על הסכם נוסף להקמת עד 3,000 יחידות דירות, מהלך אשר יגדיל את מלאי יחידות הדירות בתים גיל הזהב ב-20% נוספים. יחידות דירות אלה מיועדות לספק פתרונות דירות לאלה שאנו להם קורת גג, והן מושכחות לצאיכי משרד הבינוי והשיכון ומשרד העלייה והקליטה, אשר מרביתם מתכוונים למكاتبאות הביטוח הלאומי – קצבת זקנה והשלמת הכנסתה. דמי השכירות המשולמים על ידו הקיימים עצם מסובדים ועומדים על 330 אלף אדם.

ההסכם מובא בהמשך למאיצי המדינה להקטין את תור הממתינים לדירות ציבורי ולסייע בהגדלת מלאי הפתרונות לצאיכים. תכנון המבנה כולל התיחסות משמעותית לצרכים של האוכלוסייה המבוגרת, ומפרט הדירות כולל אלמנטים רבים של נגישות ובטיחות לצד חיבור לסייעתה ולקהילה במתחם. בתים הדירות החדשניים שייבנו מօպניים במתכונים ושירותים חדשניים ואיכותיים אשר כוללים שטחים ציבוריים המאפשרים פתרון מגוריים מכובד ואיכותי לבני הגיל השלישי הקיימים לדירות ציבורי, ומאפשרים לדירות לקיים עצמאים ביחידות הדירות לצד ח'י חברה במתחמים הציבוריים.

המודל הפיננסי להקמת המבנים בניי ממענק הקמה בגובה מחצית מעלות הבנייה השנייה על ידו משרד הבינוי והשיכון, והסכם הפעלה ל-20 שנים ואופציה ל-20 שנים נוספת בהם מתחייב המשרד על תשלום שכר דירה. התחריבות זו מהווה את העוגן הפיננסי של בסיסו תגיס הסוכנות היהודית מגופים מוסדיים את ההון הדרוש להשלמת מימון הקמת המבנה. במהלך הפרויקט ייבנו 3,000 יחידות דירות חדשות לקשיים צאיכים ב-14 אתרים הפרושים ב-12 ערים ברחבי הארץ. הפרויקט כולל אתרים בניה חדשים, תוספות בניה ליד בתים גיל הזהב קיימים ובחلك מאתרי הבניה יתווסף קומות נוספות לבניינים קיימים. בסך הכל יושקעו בפרויקט כ-1.5 מיליארד ש-

ב השקעה משותפת של משרד הבינוי והשיכון ושל הסוכנות היהודית.

פרויקטים שהושלמו ואוכלים בMITTED להקמת 2,650 י"ח"ד בתים דירות ניל זהב

אוכלים



בית ניל הזהב ע"ש שליה ומואיז ספרा, אשקלון
תכנון: האוסמן אדריכלים
471 יחידות דירות

אוכלים



בית ניל הזהב ע"ש יוסף ווילח, תל אביב
תכנון: יסקו מור סין אדריכלים ומתכננים ערים
181 יחידות דירות

אוכלים



בית ניל הזהב ע"ש הולנד, באר שבע
תכנון: קנו אחד אדריכלים
111 יחידות דירות

אוכלים



בית ניל הזהב ע"ש שליה ואריק סמסון, אשדוד
תכנון: טולוami Amity
220 יחידות דירות

אוכלים



בית ניל הזהב ע"ש יונה גולדשטיין, הרצליה
תכנון: מיל'ץ כספי רוייטמן אדריכלים
111 יחידות דירות

เครดיט תמונות: עמיגור

עמיידר ניזם – עדכון ההסכם ומכרית 3 פרויקטים

בשנת 2022 חתם המשרד עם חברות עמידר ההסכם להתחדשות עירונית של מבנים בהם ישנו דירות השוכנות למלאי הדיר הציבורי המהווה עדכון להסכם משנת 2016 ומהליף אותו. במסגרת ההסכם מתחייבת החברה לפעול לקידום וביצוע הפרויקטים כפי שיוארשו על ידי ועדת הפרויקטים של המשרד, אולם בשונה מההסכם המקורי בו החברה נדרשה לנהל את הפרויקט משלב התכנון דרך שלב הביצוע וכלה בשיווק ומכריה של דירות נסוכות שיבנו, ההסכם החדש מבקש למקם את ליבת היכולות של החברה, ולמכור את הפרויקטים בנקודה בה תשיא את מירב הרוחות עבור הדיר הציבורי.

שינוי נוסף שההסכם מאפשר, לצד האפשרות למכור את הפרויקטים, הינו באמצעות שיתוף פעולה עם יזם אחר, דבר אשר דורש אישורם רגולטוריים טרם הוצאת השותפות לפועל. עד היום טרם הופעל מודל שותפות מסוג זה.

שינויים נוספים בהסכם כוללים עדכון מגנון התמורה לחברה, כך שבמקום חלוקת רווחים של 70% למשרד הבינוי והשיכון ו-30% לחברת עמידר (כאשר חלקו של המשרד-Amor להיות מופקד בקרן הפירפירה), בפרויקטים קיטנים בני עד 150 יחידות דיר מלוא התמורה תשולם לחברה תוך שיעוד הרוחחים לטובת הדיר הציבורי, ובפרויקטים מעל 150 יחידות דיר חלקה של המדינה יגדל ל-80% מהרווח והחברה תהא זכאית ל-20% מהרווח.

שינויי ההסכם, שעיקרו מתן אפשרות למכרית פרויקט ליזם, נתן את האפשרות כבר בחודשים הקרובים להסכם להביא למיצוי מלא של האפשרויות הכלכליות בתכניות להתחדשות עירונית שאושרו על ידי ועדת הפרויקטים וקדםו על ידי החברה.

פרויקט "יושפט" ברמת גן

תוכנן: יIRON מגן

הבניין שנוא הפרויקט כולל 12 דירות מגורים מתוכן 7 יחידות למלאי הדיר הציבורי. במסגרת הפרויקט שתוכנן ואושר על ידי רשות התקנים במגזר תמ"א 38/2 הריסה ובניה ייבנה בניין של 36 יחידות דיר. כל אחד מבני הנקודות בבניין יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בבניין החדש שיקם ויתרת 24 דירות חדשות בפרויקט תימכרנה בשוק החופשי על ידי היזם הרוכש. סיום של הליך מכרז, באוגוסט 2022 נבחרה הצעה זוכה והتمורה ששולמה בגין מכירת זכויות המדינה עמדה על 6.49 מיליון ₪ (כולל החזר הוצאות התכנון). כל הרוחחים הועברו לקרן האחזקה של הדיר הציבורי.





פרויקט "יסוד המעללה" בהוד השרון

תכנון: איתן ברקמן אדריכלים

הבניין נושא הפרויקט כולל 14 דירות מגורים מתוכן 8 שייכות למלאי הדיר או הציבורי. במסגרת הפרויקט שתוכנן ובניהו ייבנה ידי רשותות התכנון במסגרת תמ"א 38/2 הריסה ובניהו ייבנה בניין של 39 יחידות דירות. כל אחד מבעלי הזכיות בבניין יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בין היתר שיקם ויתרתו על 25 הדירות החדשות בפרויקט תימכרנה בשוק החופשי על ידי היזם הרוכש. בסיומו של הליך מכרז, באוקטובר 2022 נבחרה הצעה זוכה והתמורה ששולמה בגין מכירת זכויות המדינה עמדה על 7.3 מיליון ל"ק (כולל החזר הוצאות התכנון). כל הרוחחים הועברו לידי האחזקה של הדיר הציבורי.

פרויקט "מגדל" ברעננה

תכנון: צפור גרשון צפור ברק – אדריכלים ומתכנני ערים

הבניין נושא הפרויקט כולל 35 דירות מגורים מתוכן 33 שייכות למלאי הדיר הציבורי. במסגרת הפרויקט שתוכנן ובניהו על ידי רשותות התכנון חלק מתכנית פינוי-בנייה יבנו 3 בניינים הכוללים יחד 88 יחידות דירות. כל אחד מבעלי הזכיות בבניין יהיה זכאי לקבל דירה חדשה בין היתר שיקם ויתרתו על 53 הדירות החדשות בפרויקט תימכרנה בשוק החופשי על ידי היזם הרוכש. בסיומו של הליך מכרז, בדצמבר 2022 נבחרה הצעה זוכה והתמורה ששולמה בגין מכירת זכויות המדינה עמדה על 14.5 מיליון ל"ק (כולל החזר הוצאות התכנון). כל הרוחחים הועברו לידי האחזקה של הדיר הציבורי.



סך ההכנסות לטבות הדיר הציבורי בשנת 2022 עמד על
למעלה מ-28 מיליון ל"ק.

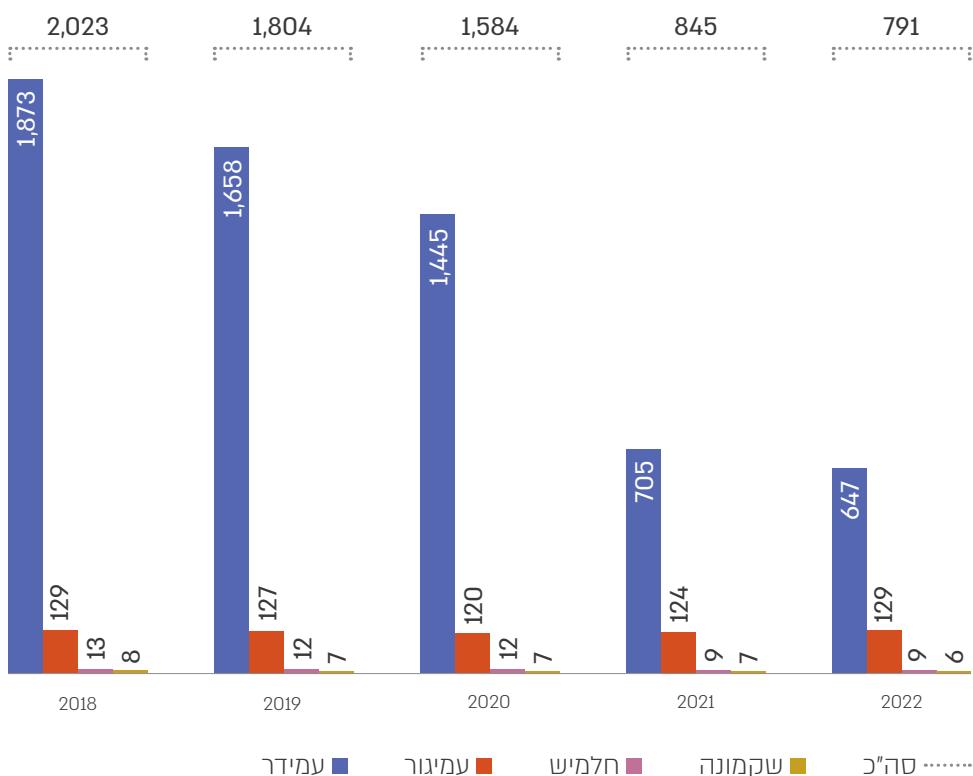


שוכרים ציבוריים

ככל, מלאי דירות הדיר הציבורי נועד לשרת את תור הממ庭נים הזכאים לדיר הציבורי בלבד. עם זאת לאורך השנים בשל שינויים בדפוסי הביקוש לדיר ציבורי הוקטו דירות שהבקosh להן פחות לשימוש של ארגונים חברתיים, מוסדות חינוך, בתים ננסת ורשויות מקומיות, המכונם "שוכרים ציבוריים", למטרות חברותיות בלבד. זאת בהתאם להחלטות הממשלה, מדיניות המשרד בשעתו וחתמת חתימת חוזים כדי.

ברם, ולאורך השנים האחרונות, עלה הביקוש לדיר ציבורי ועימו המאמץ להשבת הדירות משימוש של שוכרים ציבוריים לשימוש של דיר הציבורי. ניתן לראות בכך נזק בתרשים 34 כי אכן לאורך השנים הושבו או נפכו בשווין המלא מרבית הדירות שהיו מושכרות לשוכרים ציבוריים לטובת הממ庭נים בתור לדיר ציבורי. כך, משנהת 2018 ועד לשנת 2022 הצטצטם סגנון השוכרים הציבוריים בלמעלה מ-60%, והמשרד ממשיך לפועל להשבת הדירות למאגן הדיר הציבורי.

תרשים 33 | ייחוז דיר המושכרות לשוכרים ציבוריים



קליטת עולי אוקראינה ומדינות האזור

בעקבות מצב החירום והלחימה באוקראינה בתחילת שנת 2022 והרצון של ממשלת ישראל בהיערכות מהירה לקליטת עולים חדשים שיגעו לישראל מאוקראינה, רוסיה ומדינות האזור באמצעות מענים בתחום הדירות ותחומים נוספים שיאפשרו תהילין קליטה מיטבי, תוקצב משרד הבינוי והשיכון, בשיתוף פעולה מול משרד העליה והקליטה והסוכנות היהודית לא", בסך של 20 מיליון ש"ל לשיפוץ יחידות דירות מלאי הדירות הציבורי אשר לא היו מיועדות לאוכלוס עקב היעדר ביקוש של זכאים ממתינים או עקב עלות שיפוץ גבוהה. במסגרת השיפוץ, שופצו, חודשו והושמשו תוך ארבעה חודשים 278 דירות דירות ציבורי ו- 255 יחידות דירות בבתי גיל הזה בכל רחבי הארץ. מתוך סך הדירות שנשופצו אוכלסו בעולים 193 יחידות דירות בלבד. אותן דירות שאכלוסן לא צלה אוכלסו בזכאי משרד הבינוי והשיכון וכן בזכאי משרד העליה והקליטה.

תרשים 34 | יחידות דירות שהוקמו במהלך שנת 2022 לאוכלוס צפוי של עולי אוקראינה ומדינות האזור, במספרים מוחלטים



תרשים 35 | יחידות דירות מאוכלסות בעולים מאוקראינה ומדינות האזור, במספרים מוחלטים





משרד הבינאי והשיכון
אגף בכיר נכסים וחברות
קלרמן גאנט 3, ירושלים
MOCH.GOV.IL