

# תיאור וניתוח הצעת תקציב משרד הבינוי והשיכון לשנים 2021 ו-2022

כתיבה: תמיר אגמון, כלכלן | אישור: עמי צדיק, מנהל המחלקה לפיקוח תקציבי  
תאריך: ז' בחשוון תשפ"ב, 13 באוקטובר 2021

פיקוח תקציבי

## תוכן עניינים

1.....	תמצית	
2.....	תקציב משרד הבינוי והשיכון.....	1.
5.....	מחירי הדיור.....	2.
5.....	2.1 שינוי במחירים, בשכר ובהכנסה של משק בית.....	
7.....	2.2 השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים.....	
8.....	כלי סיוע בישראל.....	3.
8.....	3.1 משכנתאות מוכוונות.....	
10.....	3.2 דיור ציבורי.....	
14.....	3.3 סיוע בשכר דירה.....	
14.....	4. ניתוח מגדרי של תקציב השכר במשרד.....	

## תמצית

מסמך זה נכתב לקראת דיון של ועדת הכספים ב-14 באוקטובר 2021 בנושא הצעת תקציב משרד הבינוי והשיכון (להלן: המשרד) לשנים 2021 ו-2022. במסמך מוצגות הסוגיות העיקריות הנוגעות לתחומי הפעילות של המשרד ומובאים נתונים על תקציב המשרד בשנים 2018-2020 ועל הצעת התקציב לשנים 2021 ו-2022.

סך התקציב המקורי **נטו** של כל הסעיפים באחריות משרד הבינוי והשיכון עלה מכ-5.27 מיליארד ש"ח בשנת 2018 לכ-5.65 מיליארד ש"ח בשנת 2022, גידול בשיעור מצטבר של כ-7.2%, בהשוואה לגידול בשיעור של כ-20.1% בתקציב המדינה **נטו** לחישוב מגבלת ההוצאה. סך התקציב ברוטו של המשרד עלה מכ-8.9 מיליארד ש"ח בשנת 2018 לכ-9.4 מיליארד ש"ח בשנת 2022, גידול בשיעור מצטבר של כ-4.8%. בהצעת התקציב לשנת 2021 ההוצאה המותנית בהכנסה מהווה כ-38.5% מסך התקציב ברוטו. למשרד הוקצה תקציב להתמודדות עם נגיף הקורונה בשיעור נמוך מסך התקציב ברוטו (12 מיליון ש"ח בשנת 2020 וכ-177 מיליון ש"ח בשנת 2021).

בין השנים 1997 עד 2020 עלה מדד מחירי דירות בבעלות בכ-127.3%, מדד שכר דירה עלה בכ-69.8% ומדד שכר ממוצע למשרת שכיר עלה בכ-105.8%. עד שנת 2018 עלה מדד הכנסה כספית נטו של משק בית בשיעור גבוה מדד מחירי הדיור בבעלות. מאז נובמבר 2020 חלה עלייה חדה במדד תשומות הבנייה למגורים, בעיקר בגין עליית מחיר הברזל בעולם ובגין התייקרות מחירי ההובלה הימית.

בתחום הסיוע **הממשלתי** בדיור לזכאים, נאמד סך התקציב בשנת 2020 בכ-6.5 מיליארד ש"ח, מזה כ-2.1 מיליארד ש"ח בסיוע בשכ"ד (32%), כ-1.7 מיליארד ש"ח במחיר למשתכן (27%), כ-1.7 מיליארד ש"ח במשכנתאות מוכוונות (26%) וכ-937 מיליון ש"ח בדיור הציבורי (15%). בשנת 2020 סך מממשי המשכנתאות המוכוונות היה כ-12,000, גידול של 442% בהשוואה לשפל בשנת 2015, ותקציב הביצוע (כולל מענקים וסבסוד ריבית ואשראי נטו) היה כ-1,692 מיליון ש"ח, גידול של 717% בהשוואה לשפל בשנת 2015. בתקופה זו האוכלוסייה גדלה בכ-9.8%, פער העשוי להעיד על מצוקת הדיור ומקורות המימון של משקי בית רבים לאור עליית מדד מחירי דירות בבעלות בכ-16.3% בתקופה זו.

מלאי הדירות בדיור הציבורי היה באוגוסט 2021 כ-52 אלף דירות, ירידה של כ-19% לעומת 2010, בעיקר בגין מכירת דירות לדיירים בעשור האחרון. סך משקי הבית הממתינים לדיור ציבורי היה באוגוסט 2021 כ-5.8 אלף, גידול של כ-99.9% לעומת 2016. מספר הממתינים לקבלת דירה ראשונה (חסרי בית) היה באוגוסט 2021 כ-4.4 אלף, גידול של כ-77.5% לעומת 2016 ומספר משפרי הדיור היה באוגוסט 2021 כ-1.4 אלף, גידול של כ-223.3% לעומת 2016. בשנת 2018 היו כ-171.7 אלף זכאים לסיוע בשכר דירה, גידול של 18.4% לעומת 2014. סך תקציב הסיוע בשכ"ד בשנת 2019 היה כ-2.1 מיליארד ש"ח, גידול בשיעור של כ-64% לעומת 2010.

ניתוח מגדרי של השכר ותקציב השכר בקרב עובדי המשרד בשנת 2019 מעלה כי תקציב השכר של הנשים במשרד היה כ-61% מסך תקציב השכר. לעומת זאת, תקציב השכר של הגברים הבכירים במשרד היה כ-73% מסך תקציב השכר במשרד. ניתוח מגדרי של תקציב הסיוע בדיור בשנת 2019 מעלה כי לגברים הוקצו כ-53% מסך תקציב הביצוע של הסיוע בשכר דירה, כ-90% מסך תקציב הביצוע של סיוע בהלוואות לדיור וכ-51% מסך תקציב הביצוע של הדיור הציבורי.

## 1. תקציב משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון (להלן המשרד) אחראי על יישום מדינות הממשלה בתחומי השיכון והבנייה למגורים. יעדיו המרכזיים של המשרד לשנת 2022: הרחבת היצע הדיור; תוכניות לשיווק קרקע במחיר מופחת; רכש דירות חדשות בדיור ציבורי; קידום פיתוח ביישובי המיעוטים. תקציב המשרד פרוס על **סעיף 29** (משרד הבינוי והשיכון), **סעיף 42** (מענקי בינוי ושיכון), **סעיף 43** (המרכז למיפוי ישראל), **סעיף 70** (תקציב פיתוח) ו**תחום פעולה 5435** (הרשות להתחדשות עירונית). טבלה 1 להלן מציגה את התקציב המקורי נטו, ברוטו והרשאה להתחייב לפי סעיפים ראשיים בשנים 2018-2022 ואת הצעת התקציב לשנים 2021 ו-2022.

### טבלה 1: תקציב מקורי של השיכון בשנים 2018-2022 והצעת התקציב לשנים 2021-2022 (מיליוני ש"ח)<sup>1</sup>

סעיף	שנה	מקורי נטו	הוצאה מותנית	מקורי ברוטו	הרשאה להתחייב
סעיף 29 - משרד הבינוי והשיכון	2018	269.7	9.0	278.7	-
	2019	261.2	9.2	270.4	-
	2020	333.2	11.0	344.2	-
	2021	258.9	19.0	277.9	-
	2022	256.3	19.0	275.3	-
	<b>שינוי</b>	<b>-5.0%</b>	<b>111.0%</b>	<b>-1.2%</b>	
סעיף 42 - מענקי בינוי ושיכון	2018	2,720.7	4.3	2,725.0	-
	2019	2,597.9	-	2,597.9	-
	2020	3,142.1	-	3,142.1	-
	2021	3,295.7	-	3,295.7	-
	2022	3,444.7	-	3,444.7	-
	<b>שינוי</b>	<b>26.6%</b>	<b>-100.0%</b>	<b>26.4%</b>	
תחום פעולה 5435 - הרשות להתחדשות עירונית	2018	37.3	-	37.3	80.0
	2019	45.1	-	45.1	92.0
	2020	55.8	-	55.8	6.2
	2021	96.2	-	96.2	106.8
	2022	96.7	-	96.7	96.8
	<b>שינוי</b>	<b>159.4%</b>		<b>159.4%</b>	<b>21.0%</b>
סעיף 70 - פיתוח שיכון	2018	2,145.7	3,624.7	5,770.4	5,176.7
	2019	2,023.3	3,667.8	5,691.1	4,995.8
	2020	1,815.4	3,667.8	5,483.1	4,200.0
	2021	1,993.5	3,667.8	5,661.3	6,069.0
	2022	1,742.2	3,667.8	5,410.0	5,265.6
	<b>שינוי</b>	<b>-18.8%</b>	<b>1.2%</b>	<b>-6.2%</b>	<b>1.7%</b>
סעיף 43 - המרכז למיפוי ישראל	2018	97.8	20.8	118.6	0.8
	2019	99.3	20.9	120.2	0.8
	2020	94.1	17.9	112.0	-
	2021	97.6	20.9	118.5	-
	2022	110.1	20.9	131.0	12.3
	<b>שינוי</b>	<b>12.6%</b>	<b>0.3%</b>	<b>10.4%</b>	<b>1434.5%</b>
סך הכול תקציב משרד הבינוי והשיכון	2018	5,271.2	3,658.8	8,930.0	5,257.5
	2019	5,026.8	3,697.8	8,724.6	5,088.6

<sup>1</sup> מקורי נטו, הוצאה מותנית בהכנסה והרשאה להתחייב: משרד האוצר, [קבצי פיסקלי דיגיטלי](#), כניסה: 3 באוקטובר 2021. משרד האוצר, [תיקון תוכנית מפורטת תיקון תקציב המשכי לשנת 2020](#), ספטמבר 2021. בשנת 2020 לא היה תקציב מקורי והנתונים מתייחסים לתוכנית המפורטת של התקציב המשכי.

סעיף	שנה	מקורי נטו	הוצאה מותנית	מקורי ברוטו	הרשאה להתחייב
	2020	5,428.7	3,696.6	9,137.3	4,206.2
	2021	5,741.9	3,707.6	9,626.5	6,175.8
	2022	5,650.0	3,707.6	9,357.6	5,374.7
<b>שינוי</b>		<b>7.2%</b>	<b>1.3%</b>	<b>4.8%</b>	<b>2.2%</b>

מהנתונים ניתן לראות את הדברים הבאים:

- סך התקציב המקורי **נטו** של המשרד עלה מכ-5.27 מיליארד ש"ח בשנת 2018 לכ-5.65 מיליארד ש"ח בשנת 2022, גידול בשיעור של כ-7.2%, בהשוואה לגידול בשיעור של כ-20.1% בתקציב המדינה **נטו** לחישוב מגבלת ההוצאה בתקופה זו.<sup>2</sup>
- סך התקציב **ברוטו** עלה מכ-8.9 מיליארד ש"ח בשנת 2018 לכ-9.4 מיליארד ש"ח בשנת 2022, גידול בשיעור מצטבר של כ-4.8%.
- בהצעת התקציב לשנת 2021 **ההוצאה המותנית בהכנסה** מהווה כ-38.5% מסך התקציב ברוטו.<sup>3</sup> רוב רובה של ההוצאה המותנית בהכנסה הוא בתחום פעולה: "בנייה חדשה" (7002), כלומר, הגידול בתקציב זה מבוסס על הכנסות המתקבלות מראש בתחילת הפרויקט במסגרת "משק כספי סגור" בגין שיווק קרקעות, בעוד ההוצאות של הפרויקט מתהוות ומשולמות בהתאם לקצב הפיתוח בפועל. תחום פעולה זה מיועד למימון מגוון רב של פעולות פיתוח כגון: תכנון עתודות קרקע, מדידות, ניהול פרויקטים, חברות מנהלות, חברות מתכננות, ביצוע והשלמת עבודות פיתוח בשכונות חדשות (בכל רחבי הארץ, לרבות חריש, ראש העין, נצרת עלית, יבנה ומודיעין). כמו כן, נכללות בתחום זה פעולות פיתוח במסגרת הבנייה הכפרית וסבסוד תשתיות ביישובים כפריים.<sup>4</sup>
- למשרד הבינוי והשיכון הוקצה תקציב להתמודדות עם נגיף הקורונה בשיעור נמוך מסך התקציב ברוטו: כ-189 מיליון ש"ח בסעיף 70 (פיתוח שיכון): כ-12 מיליון ש"ח בשנת 2020 וכ-177 מיליון ש"ח בשנת 2021.
- **ההרשאה להתחייב** של המשרד גדלה מכ-5.26 מיליארד ש"ח בשנת 2018 לכ-5.37 מיליארד ש"ח בשנת 2022, גידול בשיעור מצטבר של כ-2.2%.
- יש לציין כי התקציבים בשנת 2020 ובשנת 2021 כוללים תקציב ייעודי להתמודדות עם הקורונה בסך 12 מיליון ש"ח ו-177 מיליון ש"ח, בהתאמה. בסעיף תקציבי 70 (פיתוח שיכון). טבלה 2 להלן מציגה את התקציב ברוטו של משרד הבינוי והשיכון לשנת 2019.

<sup>2</sup> אגף התקציבים במשרד האוצר, [קבצי פסקלי דיגיטלי](#) (שנים שונות), עיבוד של מרכז המחקר והמידע של הכנסת; משרד האוצר, [הצעת תקציב המדינה לשנות הכספים 2022-2021](#), כניסה בתאריך: 3 באוקטובר 2021.

<sup>3</sup> להרחבות על מונחי התקציב ראו, אליעזר שוורץ, [מונחון לביאור מושגי התקציב](#), מרכז המחקר והמידע של הכנסת, אוקטובר 2019.

<sup>4</sup> החשב הכללי, [דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020](#), משרד הבינוי והשיכון, ביאור ו', עמוד 256, 31 בדצמבר 2020.

## טבלה 2: התקציב ברוטו של משרד הבינוי והשיכון לשנת 2019 (מיליוני ש"ח)<sup>5</sup>

סעיף	תחום פעולה	מאושר	ביצוע	שיעור ביצוע	התחייבויות	שיעור ביצוע כולל
2901	משרד ראשי	399.3	330.9	82.9%	55.8	96.8%
<b>29</b>	<b>סך משרד הבינוי והשיכון</b>	<b>399.3</b>	<b>330.9</b>	<b>82.9%</b>	<b>55.8</b>	<b>96.8%</b>
5435	הרשות להתחדשות עירונית	63.6	56.3	88.5%	6.2	98.3%
<b>5435</b>	<b>הרשות להתחדשות עירונית</b>	<b>63.6</b>	<b>56.3</b>	<b>88.5%</b>	<b>6.2</b>	<b>98.3%</b>
4201	סבסוד ריבית להלוואות ומענקים	896.2	903.3	100.8%	-	100.8%
4202	סיוע בשכר דירה	2,068.5	2,056.1	99.4%	5.1	99.6%
4203	עמלות ניהול הסיוע	139.2	115.5	83.0%	23.6	99.9%
<b>42</b>	<b>סך מענקי בינוי ושיכון</b>	<b>3,104.0</b>	<b>3,074.9</b>	<b>99.1%</b>	<b>28.7</b>	<b>100.0%</b>
7002	בנייה חדשה	6,810.3 <sup>6</sup>	3,277.3 <sup>7</sup>	48.1%	2,910.7 <sup>8</sup>	90.9%
7003	פעולות פיתוח במרקם הוותיק	343.6	318.4	92.7%	25.2	100.0%
7004	פעולות שיכון	179.9	132.7	73.8%	26.4	88.4%
7005	דיוור ציבורי	1,744.4	1,123.1	64.4%	568.1	97.0%
<b>70</b>	<b>סך פיתוח שיכון</b>	<b>9,078.2</b>	<b>4,851.5</b>	<b>53.4%</b>	<b>3,530.4</b>	<b>92.3%</b>
4302	שכר ותפעול	83.9	73.4	87.5%	7.0	95.8%
4303	פעולות מיפוי	80.1	38.6	48.2%	33.4	89.9%
	אחרים	0.5	-	0.0%	0.5	100.0%
<b>43</b>	<b>סך המרכז למיפוי ישראל</b>	<b>164.5</b>	<b>112.0</b>	<b>68.1%</b>	<b>40.9</b>	<b>92.9%</b>
	<b>סך תקציב משרד הבינוי והשיכון</b>	<b>12,809.6</b>	<b>8,425.6</b>	<b>65.7%</b>	<b>3,662.0</b>	<b>94.4%</b>

ניתן לראות כי התקציב המאושר ברוטו של המשרד בשנת 2019 היה כ-12.8 מיליארד ש"ח, תקציב הביצוע ברוטו לפני התחייבויות היה כ-8.4 מיליארד ש"ח, שיעור ביצוע כ-65.7%, ושיעור ביצוע כולל התחייבויות כ-94.4%. בתחום פעולה "בנייה חדשה" (7002) היה קיים בשנת 2019 תת ביצוע בסך של כ-2.9 מיליארד ש"ח (לעומת התקציב המקורי), שנבע, כאמור לעיל, ברובו מניהול פרויקטים במסגרת "משק כספי סגור", כאשר ההכנסות מתקבלות מראש ואילו ההוצאות של הפרויקט מתהוות ומשולמות בהתאם לקצב הפיתוח בפועל, וכן בשל התארכות תהליכי הפיתוח החל משלב התכנון וכלה בביצוע עבודות הפיתוח בפועל, אשר נעשות במסגרת התקשרויות רב שנתיות, בתקופות שבין מספר חודשים למספר שנים. גם בשנת 2019 השיווקים הרבים הביאו לגידול ניכר בהכנסות, שכנגדן קיימות התחייבויות, שתמומשה בעתיד במזומן.<sup>9</sup>

<sup>5</sup> החשב הכללי, [דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019](#). משרד הבינוי והשיכון (עמוד 235), המרכז למיפוי ישראל (עמוד 296). כניסה בתאריך: 3 באוקטובר 2021. תקציב הביצוע ברוטו כולל הכנסה מיועדת.

<sup>6</sup> התקציב המאושר ברוטו הכולל בתחום פעולה 7002 בשנת 2019 היה כ-6,810.3 מיליון ש"ח, כאשר כ-6,689.7 מיליון ש"ח תוקצבו למשרד הבינוי והשיכון ו-120.6 מיליון ש"ח הועברו לרמ"י במסגרת אותו תחום פעולה (7002), בתקנות 70020411 ו-70020529. יפתח עשהאל, רפרנט שיכון, אגף תקציבים, משרד האוצר, שיחת טלפון, 4 באוקטובר 2021; החשב הכללי, [דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019](#), עמודים: 235 (משרד הבינוי והשיכון), עמוד 240 (רמ"י), 31 בדצמבר 2019.

<sup>7</sup> תקציב הביצוע ברוטו הכולל בתחום פעולה 7002 בשנת 2019 היה כ-3,277.3 מיליון ש"ח, כאשר כ-3,164.5 מיליון ש"ח בוצעו על ידי משרד הבינוי והשיכון ו-112.8 מיליון ש"ח בוצעו על ידי רמ"י במסגרת אותו תחום פעולה (7002), בתקנות 70020411 ו-70020529. יפתח עשהאל, רפרנט שיכון, אגף תקציבים, משרד האוצר, שיחת טלפון, 4 באוקטובר 2021.

<sup>8</sup> ההתחייבויות לשנים הבאות בתחום פעולה 7002 בשנת 2019 היו 2,910.7 מיליון ש"ח, כאשר 2,902.9 מיליון ש"ח תוקצבו למשרד הבינוי והשיכון ו-7.8 מיליון ש"ח תוקצבו לרמ"י במסגרת אותו תחום פעולה (7002). החשב הכללי, [דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019](#), עמודים: 235 (משרד הבינוי והשיכון), עמוד 240 (רמ"י), 31 בדצמבר 2019.

<sup>9</sup> החשב הכללי, [דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019](#), משרד הבינוי והשיכון, ביאור ו', עמוד 235, 31 בדצמבר 2019.

טבלה 3 להלן מציגה את השינויים בתקציב המקורי ברוטו של המשרד בין השנים 2019 ו-2022.

**טבלה 3: השינויים בתקציב המקורי ברוטו של משרד הבינוי והשיכון בין השנים 2019-2022 (מיליוני ש"ח)**<sup>10</sup>

סעיף	תחום פעולה	מקורי ברוטו 2019	הצעת תקציב 2021	הצעת תקציב 2022	שיעור שינוי
2901	משרד ראשי	267.2	277.9	271.7	1.7%
2904	רזרבות	3.2	-	3.7	14.8%
<b>29</b>	<b>סך משרד הבינוי והשיכון</b>	<b>270.4</b>	<b>277.9</b>	<b>275.3</b>	<b>1.8%</b>
5435	הרשות להתחדשות עירונית	45.1	96.2	96.7	114.5%
<b>5435</b>	<b>הרשות להתחדשות עירונית</b>	<b>45.1</b>	<b>96.2</b>	<b>96.7</b>	<b>114.5%</b>
4201	סבסוד ריבית להלוואות ומענקים	535.7	1,036.6	1,091.3	103.7%
4202	סיוע בשכר דירה	1,829.0	2,127.0	1,972.9	7.9%
4203	עמלות ניהול הסיוע	161.2	132.0	114.7	-28.8%
4204	רזרבות	72.0	-	265.8	269.4%
<b>42</b>	<b>סך מענקי בינוי ושיכון</b>	<b>2,597.9</b>	<b>3,295.7</b>	<b>3,444.7</b>	<b>32.6%</b>
7002	בנייה חדשה	4,209.4	4,051.5	3,815.2	-9.4%
7003	פעולות פיתוח במרקם הוותיק	235.6	278.5	215.5	-8.5%
7004	פעולות שיכון	184.3	256.1	280.2	52.0%
7005	דיוור ציבורי	1,004.1	1,075.2	1,031.4	2.7%
7007	רזרבה	57.7	-	67.6	17.3%
<b>70</b>	<b>סך פיתוח שיכון</b>	<b>5,691.1</b>	<b>5,661.3</b>	<b>5,410.0</b>	<b>-4.9%</b>
4302	שכר ותפעול	75.0	70.8	72.2	-3.8%
4303	פעולות מיפוי	42.2	47.7	54.4	28.8%
4304	רזרבות	2.9	-	4.4	49.3%
<b>43</b>	<b>סך המרכז למיפוי ישראל</b>	<b>120.2</b>	<b>118.5</b>	<b>131.0</b>	<b>9.0%</b>
	<b>סך תקציב משרד הבינוי והשיכון</b>	<b>8,724.6</b>	<b>9,449.5</b>	<b>9,357.6</b>	<b>7.3%</b>

ניתן לראות כי הצעת התקציב ברוטו של המשרד לשנת 2022 היא כ-9.36 מיליארד ש"ח לעומת כ-8.72 מיליארד ש"ח בשנת 2019, עלייה של כ-7.3%. לפי הצעת התקציב, בשנת 2022 תקציב סעיף 42 (מענקי בינוי ושיכון) יגדל בכ-32.6% (לעומת התקציב בשנת 2019), תקציב סעיף 70 (פיתוח שיכון) יקטן בכ-4.9%, והתקציב השוטף (29) יגדל בכ-1.8%.

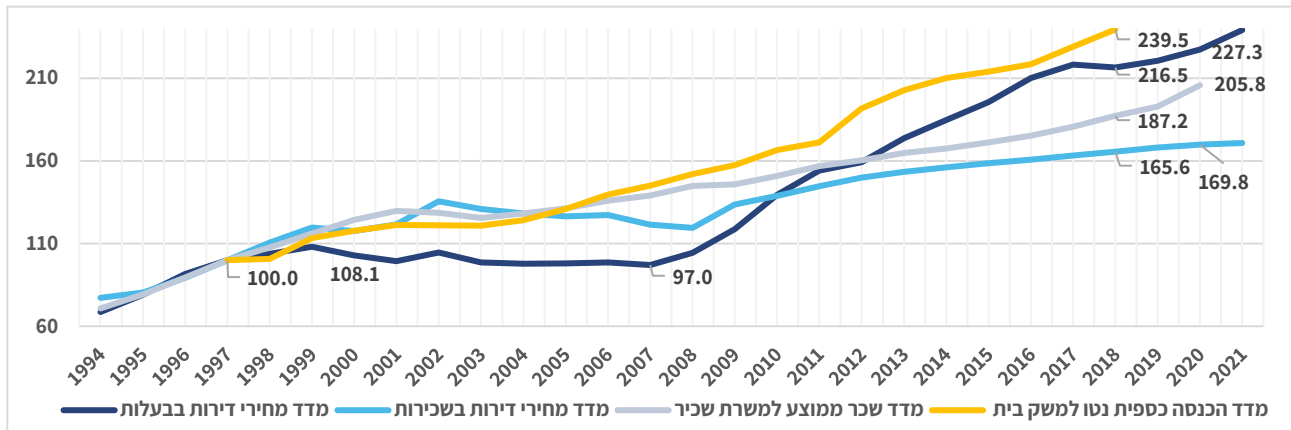
## 2. מחירי הדיור

### 2.1 שינוי במחירים, בשכר ובהכנסה של משק בית

שוק הדירות מתנהג באופן מחזורי בגין שינויים בגורמי ביקוש (דמוגרפיה, הכנסה ושער ריבית) הנתקלים בהיצע קשוח. תרשים 1 להלן מציג את מדדי מחירי דירות בבעלות, מחירי דירות בשכירות, שכר ממוצע למשרת שכיר והכנסה כספית נטו למשק בית בשנים 1994-2021.

<sup>10</sup> משרד האוצר, [קבצי פיסקלי דיגיטלי](#), כניסה: 3 באוקטובר 2021.

### תרשים 1: מדדי מחירי דירות בבעלות, שכ"ד, שכר ממוצע והכנסה למשק בית (1994-2021, נומינלי)<sup>11</sup>



אפשר לראות כי מדד מחירי דירות בבעלות עלה בשנים 1997 עד 2018 בכ-116.5%, מדד שכר דירה עלה בכ-65.6%, מדד שכר ממוצע עלה בכ-87.2% ומדד הכנסה כספית נטו למשק בית עלה בכ-139.5%. מדד השכר הממוצע עלה בקצב נמוך ממדד מחירי דירות בבעלות. עם זאת, המדד החשוב הוא הכנסה כספית נטו של משק בית, **שעלה בשיעור גבוה ממדד מחירי הדירור בבעלות**, בעיקר בגין עלייה בשיעור ההשתתפות בשוק העבודה מכ-52.4% בשנת 1997 לכ-60.7% בסוף 2020 ולכ-62.7% באוגוסט 2021,<sup>12</sup> שהובילה לגידול במועסקים למשק בית.

התנהגות מדד מחירי דירות בבעלות מלמדת על שני שלבים במחזור העסקים:

#### שלב ראשון: עליית מחירים -

- בתחילת מחזור העסקים נוצר גידול מהיר בביקוש בשל **גידול בעלייה לישראל** (העלייה ממדינות בריה"מ החל מ-1989) או בשל **שער ריבית נמוך** (המשבר הכלכלי ב-2008);
- הגידול המהיר בביקוש לדירות מביא לעליית מחירים מהירה שכן **היצע הדירות קשיח יחסית**, כלומר גדל באופן איטי עקב זמני תכנון, אישור ובניית דירה ארוכים יחסית. הגידול בביקוש ועליית המחירים מובילים לצמצום הדרגתי של מלאי הדירות.
- כך, בשנים 1994 עד 1999 מדד מחירי דירות בבעלות עלה ב-57.5%, שלב ראשון במחזור העסקים.

#### שלב שני: התייצבות וירידת מחירים -

- עם הירידה במלאי הדירות והעלייה במחירים, מגדילים היצרנים את היצע הדירות תוך הגדלת השקעות והפנמת שיפורים טכנולוגיים;

בשנים 1997 עד 2020 עלה מדד מחירי דירות בבעלות בכ-127.3%, מדד שכר דירה עלה בכ-69.8% ומדד שכר ממוצע למשרת שכיר עלה בכ-105.8%.

<sup>11</sup> הלמ"ס, **מאגר מדדי מחירים**, מדד מחירי דירות בבעלות, מדד מחירי דירות בשכירות (מתוך **מחולל מחירים ומדדי מחירים**); **שכר ממוצע למשרת שכיר**; **סקר הוצאות משקי בית** - הכנסה כספית נטו למשק בית. שנים שונות. עיבודי מרכז המחקר והמידע של הכנסת. לגבי מדד הכנסה כספית נטו למשק בית הנתון המעודכן הוא לשנת 2018.

<sup>12</sup> הלמ"ס, **ירחון סקר כוח אדם אוגוסט 2020**, בקרב בני 15 ומעלה, שנים שונות.

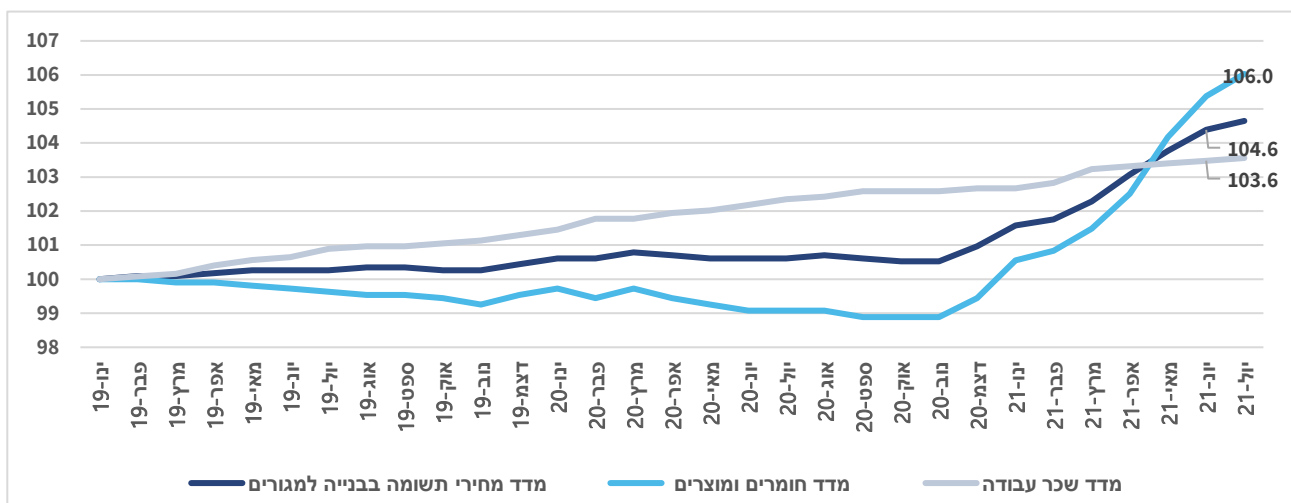


- עם הזמן, הגורמים שהביאו להגדלת הביקוש (גל עלייה או ריבית נמוכה) נחלשים, היצע גדל ומתחילה ירידת מחירים עד להופעת גל ביקושים חדש וחוזר חלילה. הגורם המוביל הוא התמתנות הביקושים שגוררת הקטנת היצע.
  - כך, בשנים 1999 עד 2007 מדד מחירי דירות בבעלות ירד ב-10.2%, שלב שני במחזור העסקים.
- בשנים 2007 עד מחצית 2021 מדד מחירי דירות בבעלות עלה ב-146.5%, שלב ראשון במחזור עסקים חדש. לאורך השנים מדד מחירי דירות בבעלות עולה. קרי, במחזור עסקים שיעור ירידת המדד נמוך משיעור עלייתו. בשנים 1994 עד מחצית 2021 עלה מדד מחירי הדירות בבעלות בשיעור שנתי ממוצע של כ-4.7% ומדד מחירי דירות בשכירות עלה עד אוגוסט 2021 בשיעור שנתי ממוצע של כ-3%.

## 2.2 השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים

תרשים 2 להלן מציג את השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים, ובתוכו מדד חומרים ומוצרים ומדד שכר מינואר 2019 עד יולי 2021.

תרשים 2: מדד מחירי תשומה בבנייה ומרכיביו העיקריים (ינואר 2019 עד יולי 2021)<sup>13</sup>



ניתן לראות כי מינואר 2019 עד יולי 2021 מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים עלה בכ-4.6%, ומתוכו מדד חומרים ומוצרים עלה בכ-6% ומדד שכר עבודה עלה בכ-3.6%. בחינת מרכיבי המדד מלמדת כי מדד ברזל ומוצרי מתכת עלה בתקופה זו בכ-14.5%, העלייה החדה החלה בנובמבר 2020.<sup>14</sup> לפי התאחדות בוני הארץ, מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים עלה מאז נובמבר 2020 בעיקר בשל התייקרות הברזל בעולם ובגין התייקרות מחירי ההובלה הימית.<sup>15</sup>

<sup>13</sup> שם. משקלות: חומרים ומוצרים 44%, שכר עבודה 42.8%, שכירת ציוד ורכב 10.3%, הוצאות כלליות 2.9%. [ירחון לסטטיסטיקה של מחירים - מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים, יולי 2021](#), לוח 1.4 - משקלות ב"מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים", 15 באוגוסט 2021.

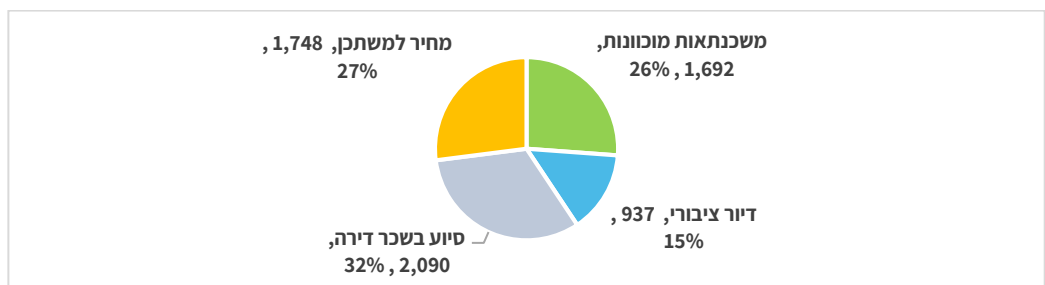
<sup>14</sup> שם.

<sup>15</sup> זיו לזר, התאחדות בוני הארץ, שיחת טלפון, 8 ביוני 2021.

### 3. כלי סיוע בישראל

משרד הבינוי והשיכון מפעיל כמה כלי סיוע בתחום הדיור, מאז שנת 2015 כלי הסיוע העיקרי הוא תוכנית **מחיר למשתכן**. כלים נוספים, הקיימים שנים רבות ומיועדים לזכאים העומדים בתבחינים, הם משכנתאות מוכוונות, דיור ציבורי וסיוע בשכר דירה לשוכרים בשוק החופשי. בנוסף, בשנים האחרונות חתמה הממשלה על הסכמי גג עם רשויות מקומיות רבות, במסגרתן הרשות המקומית מסכימה להגדלת הבנייה למגורים בתחומה בתמורה להשקעות ממשלתיות בתשתיות נדרשות, כגון תחבורה ציבורית, מחלפים וכדומה. בתרשים 3 להלן פירוט התקציבים שיועדו לכלים אלו בשנת 2020.

**תרשים 3: תקציב כלי סיוע בתחום הדיור (2020, מיליוני ש"ח)<sup>16</sup>**



ניתן לראות כי בשנת 2020 סך התקציב נאמד בכ-6.5 מיליארד ש"ח, מזה כ-2.1 מיליארד ש"ח בסיוע בשכ"ד (32%), כ-1.7 מיליארד ש"ח במחיר למשתכן (27%), כ-1.7 מיליארד ש"ח במשכנתאות מוכוונות (26%) וכ-937 מיליון ש"ח בדיור הציבורי (15%).

#### 3.1 משכנתאות מוכוונות<sup>17</sup>

לפי **חוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992** (להלן: החוק), משרד השיכון נותן הלוואות ומענקים לזכאים חסרי דיור לשם רכישת דירה. ההלוואות ניתנות לרוב לפי מנגנון אשר במסגרתו הניקוד

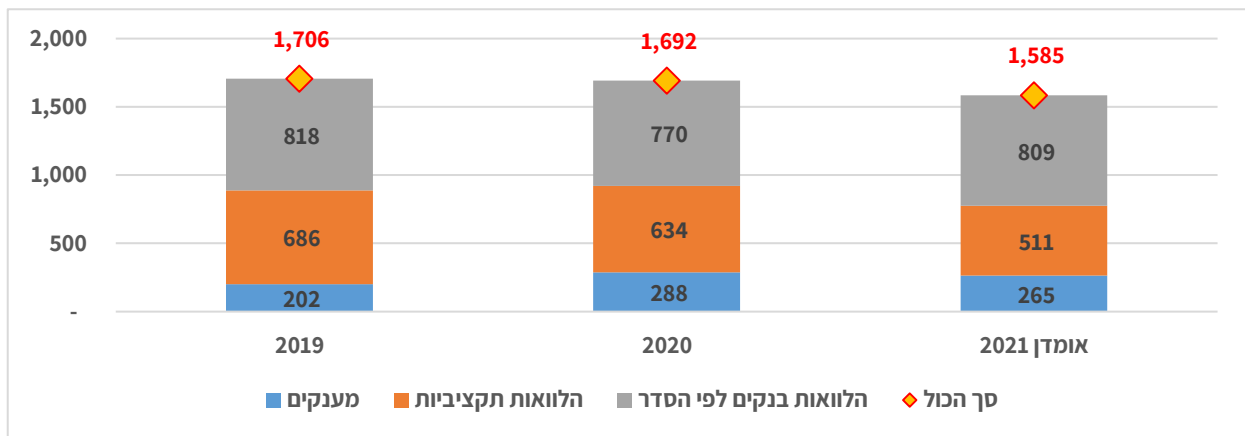
<sup>16</sup> **תקציב דיור ציבורי, סיוע בשכר דירה**; ביצוע ברוטו של תקנות 7005 (דיור ציבורי), 4202 (סיוע בשכר דירה) - משרד האוצר, **דוחות כספיים ליום 31 לדצמבר 2020**, עמוד 256, יולי 2021; **תקציב משכנתאות מוכוונות**: מצגת משרד הבינוי והשיכון לוועדת הכספים של הכנסת בנושא חוק ההסדרים 2021-2022 - פרק ג' - הלוואות לדיור, שקף 16; **תקציב מחיר למשתכן**: רותם ברמלי, רפרנט רמ"י, אגף התקציבים, משרד האוצר, דוא"ל, 3 ביוני 2020, שיחת טלפון, 3 באוקטובר 2021. אומדן תקציב "מחיר למשתכן" הוא ממוצע של השנים 2015 עד 2020 (כ-10.5 מיליארד ש"ח בשנים 2015 עד 2020), וכולל אובדן הכנסות בגין הנחות בשיווק קרקעות (8.2 מיליארד ש"ח), סבסוד קבלנים (1.1 מיליארד ש"ח) ומענקי רוכשים (1.1 מיליארד ש"ח). יש לציין כי נתוני סבסוד הקבלנים (סבסוד פיתוח) ומענקי רוכשים משקפים אומדני התחייבויות בגין מכרזים, בהתאם לכללי תכנית מחיר למשתכן, ולא ביצוע בפועל. כמו כן, מעבר לסבסודים אלה, חלק מהיישובים מקבלים סבסוד נוסף בגין השתייכות לאזור עדיפות לאומית על-פי התנאים המפורטים ב**החלטת ממשלה מס' 1527** מיום 13 ביוני 2016 וב**החלטת ממשלה מס' 4302** מיום 25 בנובמבר 2018. משרד האוצר, **דוחות כספיים ליום 31 לדצמבר 2020**, עמוד 379, יולי 2021. בנוסף, לתכנית "מחיר למשתכן" קיימות תכניות סיוע עיקריות נוספות שמושיט המשרד: תכנית 10 פלוס, תכנית "מחיר מופחת" (החליפה את תכנית "מחיר למשתכן" ב-8 בספטמבר 2020 ותקפה לשנים 2020-2023), מענקים ליוצאי אתיופיה, מענקים ליוצאי אתיופיה המפנים מרכזי קליטה ועוד. מצגת משרד הבינוי והשיכון לוועדת הכספים של הכנסת בנושא חוק ההסדרים 2021-2022 - פרק ג' - הלוואות לדיור, שקף 11, 6 באוקטובר 2021.

<sup>17</sup> פרק זה מעדכן שני מסמכים שנכתבו במרכז המחקר והמידע של הכנסת: עמי צדיק, **תיאור וניתוח הצעת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2021 ו-2022)**, התשפ"א - 2021 - הלוואות לדיור, ספטמבר 2021; תמיר אגמון, **ניתוח הצעה להשתתפות הממשלה במימון רכישת דירה ראשונה והשוואה למודל מחיר למשתכן**, פברואר 2021.

של הזכאים וסוג התוכנית קובעים את גודל ההלוואה. לכל חסר דיור נקבע ניקוד, בהתאם לתבחינים, וגובה ההלוואה עולה עם הניקוד. בחלק מהתוכניות (לאוכלוסיות ספציפיות או ליישובים מסוימים) קיימת הלוואה מוגדלת. גובה המשכנתה המוכוונת בתוכניות הרגילות נע בין 60,000 ש"ח לבין 220,000 ש"ח, ובממוצע הוא 93,000 ש"ח. כל ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן בריבית קבועה.<sup>18</sup>

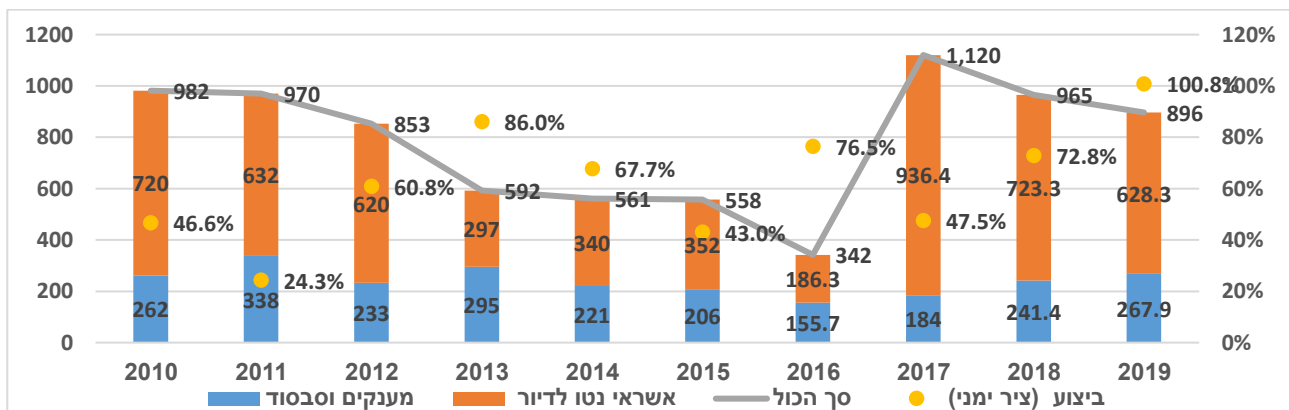
תרשים 4 מציג תקציבי הביצוע של משכנתאות מוכוונות בשנים 2019-2020 ואומדן ל-2021.

**תרשים 4: תקציבי הביצוע של משכנתאות מוכוונות בשנים 2019-2020 ואומדן ל-2021 (מיליוני ש"ח)**<sup>19</sup>



ניתן לראות כי בשנת 2020 סך תקציבי הביצוע של משכנתאות מוכוונות היה כ-1.7 מיליארד ש"ח, קיטון בשיעור של כ-0.8% לעומת שנת 2019. הלוואות מהבנקים לפי הסדר היוו כ-45.5% מסך המשכנתאות המוכוונות בשנת 2020, הלוואות התקציביות היוו כ-37.5% והמענקים תפסו נתח של כ-17% בשנה זו. תרשים 5 להלן מציג את תקציבי הסיוע המאושרים נטו במשכנתאות בחלוקה למענקים וסבסוד ולאשראי בדיור בשנים 2010 עד 2019.

**תרשים 5: תקציבי הסיוע המאושרים נטו במשכנתאות בשנים 2010-2019 (במיליוני ש"ח שוטפים)**<sup>20</sup>



<sup>18</sup> משרד האוצר, [דוחות כספיים ליום 31 לדצמבר 2020](#), עמוד 390, יולי 2021.

<sup>19</sup> משרד הבינוי והשיכון, מצגת לוועדת הכספים של הכנסת בנושא חוק ההסדרים 2021-2022 - פרק ג' - הלוואות לדיור, שקף 16, אוקטובר 2021.

<sup>20</sup> ליזה צ'סקיס, משרד הבינוי והשיכון, דוא"ל, 1 ביוני 2020. בשנים 2010-2015 נתוני התקציב הם **ברוטו**, ההבדל לתקציב הנטו הוא מינורי.

ניתן לראות כי סך תקציב הסיוע המאושר נטו במשכנתאות היה בשנת 2019 כ-896.2 מיליון ש"ח ושיעור ביצוע 100.8%, בהשוואה לכ-982 מיליון ש"ח בשנת 2010 (שיעור ביצוע 46.6%), ירידה בשיעור של כ-8.7% בתקציב המאושר נטו ועלייה בשיעור של 97.4% בתקציב הביצוע. בשנת 2017 חל גידול של כ-778 מיליון ש"ח בסך תקציב הסיוע המאושר לדיור וגידול של כ-271 מיליון ש"ח בתקציב הביצוע לעומת 2016, בגין שלוש סיבות:

**הפחתת הריבית.** בתיקון מספר 13 לחוק הלוואות דיור, התשנ"ב-1992 מנובמבר 2015, נקבע שהריבית תהיה 0.5% פחות מהריבית הממוצעת על משכנתאות (בריבית קבועה צמודה) אותה מפרסם בנק ישראל, ולא יותר מ-3%, בהתאם לתקופת ההחזר שבחר הלווה. התיקון לחוק הוביל להגדלת הביקושים לאשראי לדיור.<sup>21</sup>

**תמהיל הרוכשים.** תכנית "מחיר למשתכן" גרמה למודעות גדולה יותר להלוואה מסובסדת. עקב כך, נכנסה לפלח רוכשי דירה ראשונה אוכלוסייה בעלת כושר השתכרות נמוך יחסית, הזכאית להלוואות המסובסדות. אגב כך דחקה את המשקיעים, בנוסף להעלאת המיסוי עליהם (במחצית 2015 מס רכישה על משקיעים הועלה מ-5% ל-8%, והוביל לירידה במשקלם בסך רוכשי הדירות מ-27.6% בשנת 2015 לכ-16.9% בשנת 2020).<sup>22</sup>

**"מחיר למשתכן".** באותה תקופה החלו זוכים רבים בהגרלות תוכנית "מחיר למשתכן" לקבל הלוואות לרכישת הדירה, שאלמלא התוכנית לא היו נוטלים הלוואה, ועל-כן התוכנית הביאה להגדלת הביקושים לאשראי לדיור. בנוסף, בתוכנית ניתנו מענקים לרוכשי דירות בפריפריה.

לסיכום, רוכשי דירות אלו נהנו עתה משלוש סיבות שהובילו לגידול בביקושים להלוואות מסובסדות: ריבית נמוכה יותר, הנחה בתוכנית "מחיר למשתכן" ומענק רכישה בפריפריה. כתוצאה מכך, ניתנה בשנת 2017 תוספת תקציבית לאשראי לדיור של מעל 700 מיליון ש"ח.<sup>23</sup> לפי הצעות התקציב לשנים 2021 ו-2022, סך תקציב הסבסוד והאשראי יהיה כ-1,036.6 מיליון ש"ח בשנת 2021 וכ-1,091.3 מיליון ש"ח בשנת 2022.<sup>24</sup>

### 3.2 דיור ציבורי<sup>25</sup>

משרד הבינוי והשיכון מעניק סיוע בדיור בשני אופנים עיקריים: זכאות לדירה בשכירות בדיור הציבורי, וסיוע בשכר דירה בשוק הפרטי. תנאי הזכאות בכל אחד מהמסלולים הם שונים, אולם

<sup>21</sup> משרד הבינוי והשיכון, [הפחתת הריבית על המשכנתאות](#), 28 בפברואר 2016.

<sup>22</sup> משרד האוצר, [סקירת ענף הנדל"ן למגורים לרבעון הרביעי 2015](#), 28 במרץ 2016, רבעונים שונים. [סקירת ענף הנדל"ן למגורים דצמבר 2020](#), 10 בפברואר 2021, חודשים שונים.

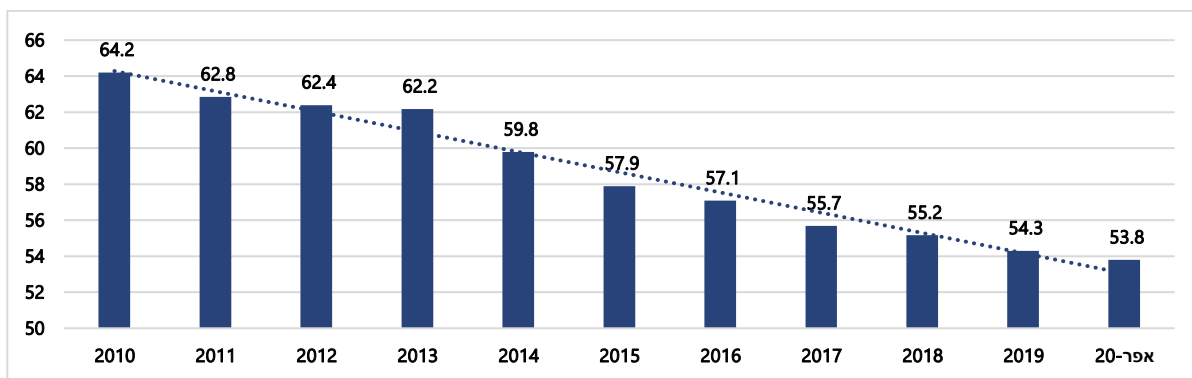
<sup>23</sup> יוסי שבת, מנהל אגף בכיר מידע וניתוח כלכלי, משרד הבינוי והשיכון, שיחת טלפון, 18 ביוני 2020; מיכאלה גרזון, משרד הבינוי והשיכון, שיחת טלפון ודוא"ל, 21 ביוני 2020; שני מנדל לאופר, רפרנטית שיווק, אגף תקציבים, משרד האוצר, שיחת טלפון, 22 ביוני 2020.

<sup>24</sup> תקציב תחום פעולה מספר 4201 (סבסוד ריבית להלוואות ומענקים).

<sup>25</sup> פרק זה לקוח מתוך: ד"ר איילה אליהו, [נתונים על זכאים לדיור ציבורי ולסיוע בשכר דירה](#), מרכז המחקר והמידע של הכנסת, אוקטובר 2021, ומעדכן מסמך שכתב תמיר אגמון, [ניתוח הצעה לסבסוד רכישת דירה ראשונה והשוואה למודל מחיר למשתכן](#), מרכז המחקר והמידע של הכנסת, פברואר 2021.

ככלל, התנאי הבסיסי לקבלת סיוע בדיור הוא שלא תהיה דירה בבעלותו של מבקש הסיוע, ולא היתה דירה בבעלותו בעשר השנים שקדמו לבקשה. שני שלישים מהדירות הציבוריות הפנויות מוקצים לזכאי משרד השיכון, ושליש מוקצה לזכאי משרד העלייה והקליטה. משרד העלייה והקליטה מנהל את תהליך בחינת הזכאות לדיור ציבורי של העולים החדשים.<sup>26</sup> תרשים 6 להלן מציג את מלאי הדירות בדיור בציבורי בעשור האחרון.

**תרשים 6: מלאי הדירות בדיור הציבורי בשנים 2010 עד אפריל 2020 (אלפים)**<sup>27</sup>



**מלאי הדירות בדיור הציבורי היה באוגוסט 2020 כ-53.8 אלף, ירידה של כ-16.2% לעומת 2010. הירידה נגרמה בגין מכירת דירות לדיירים בעשור האחרון.**

מלאי הדירות בדיור הציבורי היה באפריל 2020 כ-53.8 אלף, ירידה של כ-16.2% לעומת 2010. הירידה נגרמה בגין מכירת דירות לדיירים בעשור האחרון.<sup>28</sup> נכון לאוגוסט 2021 מלאי הדירות הציבוריות הוא כ-52 אלף דירות, ובהן התגוררו כ-122 אלף דיירים (לא כולל בתי גיל הזהב).<sup>29</sup> כמו כן, היו כ-5.8 אלף משקי בית זכאים של משרד הבינוי והשיכון שהמתינו לדיור ציבורי, מהם כ-4.4 אלף זכאים הממתנים לדירה ראשונה בדיור הציבורי, וכ-1.4 אלף דיירי הדיור הציבורי הממתנים להחלפת דירה.<sup>30</sup> על פי נתוני משרד העלייה והקליטה, נכון לאוגוסט 2021 היו 5,865 משקי בית זכאים של המשרד, ועוד 19,272 זכאים אזרחים ותיקים, שהמתינו לדיור ציבורי. בנוסף לדירות הדיור הציבורי, משרד השיכון מפעיל דיור מיוחד לאזרחים ותיקים (מי שהגיעו לגיל פרישה). נכון לאוגוסט 2021 היו 12,500 יחידות דיור לגיל הזהב, שבהן התגוררו 13,500 דיירים.<sup>31</sup> כלומר, ברוב יחידות הדיור מתגורר דייר אחד. תרשים 7 להלן מציג את כמות הדירות שנרכשה לדיור הציבורי בשנים 2010-2019.

<sup>26</sup> מבקר המדינה, דוח שנתי 70, 'רכישה ומכירה של דירות הדיור הציבורי, 2020.

<sup>27</sup> נדב לחמן לזר, מנהל אגף בכיר, משרד הבינוי והשיכון, דוא"ל, 31 במאי 2020. בנוסף, כ-24 אלף קשישים קיבלו דירות בדיור מוגן באחריות משרד השיכון ומשרד העלייה וקליטה. בנק ישראל, 'דוח שנתי 2018', פרק ח': סוגיות רווחה ומדינות ציבוריות, מרץ 2019.

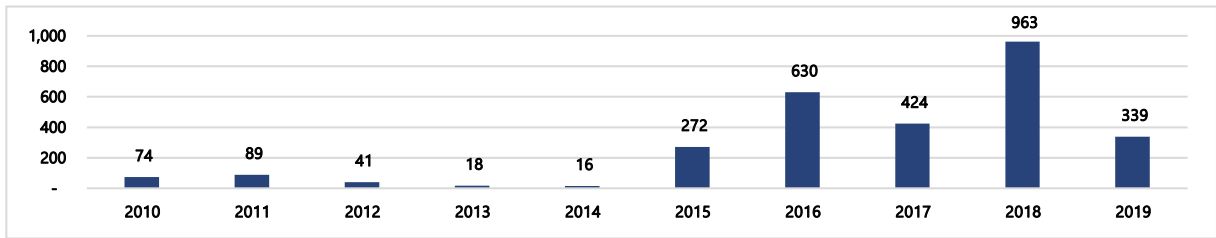
<sup>28</sup> בנק ישראל, 'דוח שנתי 2018', פרק ח': סוגיות רווחה ומדינות ציבוריות, מרץ 2019.

<sup>29</sup> נתנאל לפידות, הממונה על אגף נכסים וחברות במשרד הבינוי והשיכון: הכנסת ה-24, ועדת הכלכלה, פרוטוקול מס' 8, הדיור הציבורי בישראל, 3 באוגוסט 2021.

<sup>30</sup> נתנאל לפידות, הממונה על אגף נכסים וחברות במשרד הבינוי והשיכון: הכנסת ה-24, ועדת הכלכלה, פרוטוקול מס' 8, הדיור הציבורי בישראל, 3 באוגוסט 2021. הנתונים נכונים ל-12 באוגוסט 2021. רות מנע, סגנית מנהל מינהל לסיוע בדיור, דוא"ל, 11 באוקטובר 2021.

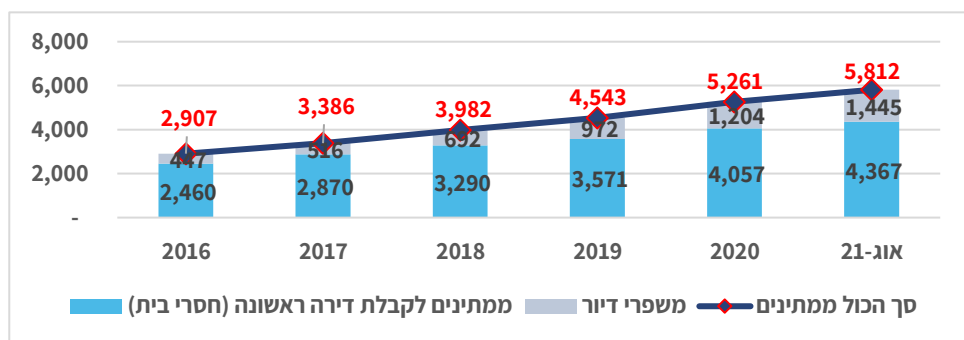
<sup>31</sup> נתנאל לפידות, הממונה על אגף נכסים וחברות במשרד הבינוי והשיכון: הכנסת ה-24, ועדת הכלכלה, פרוטוקול מס' 8, הדיור הציבורי בישראל, 3 באוגוסט 2021.

### תרשים 7: כמות הדירות שנרכשה לדיור הציבורי בשנים 2010 עד 2019<sup>32</sup>



ניתן לראות כי בשנת 2019 נרכשו 339 דירות עבור הדיור הציבורי. בשנים 2011 עד 2014 חלה ירידה בכמות הדירות שנרכשו ומשנת 2015 חלה עלייה עד לשיא רכישות של 963 דירות בשנת 2018. תרשים 8 להלן מציג את מספר משקי הבית זכאים של המשרד הממתינים לדיור ציבורי.

### תרשים 8: משקי בית זכאים ממתנים לדיור ציבורי בשנים 2015 עד אוגוסט 2021<sup>33</sup>



סך משקי הבית הממתנים לדיור ציבורי היה באוגוסט 2021 כ-5.8 אלף, גידול של כ-99.9% לעומת 2016.

סך משקי הבית הממתנים לדיור ציבורי היה באוגוסט 2021 כ-5.8 אלף, גידול של כ-99.9% לעומת 2016. מספר הממתנים לקבלת דירה ראשונה (חסרי בית) היה באוגוסט 2021 כ-4.37 אלף, גידול של כ-77.5% לעומת 2016 ומספר משפרי הדיור היה באוגוסט 2021 כ-1.44 אלף, גידול של כ-223.3% לעומת 2016. לפי מר יעקב שנרב, מנהל מינהל סיוע בדיור במשרד הבינוי והשיכון, קיימת עלייה בטור חשבונאי של מספר הממתנים לדיור ציבורי משום שכל שנה נוספים זכאים חדשים לפי התבחינים. לדבריו, שר הבינוי והשיכון נתן את אישורו לרכש של 1,700 דירות לטובת הדיור הציבורי בשלוש השנים הבאות.<sup>34</sup> כמו כן, לפי החלטה 4078 של הממשלה ה-34 הוקמה ועדה לדין בהגדלת כמות הדירות בדיור ציבורי.<sup>35</sup>

כאמור, באוגוסט 2021 היו כ-5.8 אלף משקי בית זכאים של משרד הבינוי והשיכון שהמתינו לדיור ציבורי. מתוכם כ-4.4 אלף משקי בית זכאים לדיור ציבורי שהמתינו לקבלת דירה ראשונה (כלומר רק זכאים הממתנים לקבלת דירה ראשונה, ולא דיירי דיור ציבורי שממתנים להחלפת

<sup>32</sup> נדב לחמן לזר, מנהל אגף בכיר (נכסים וחברות), משרד הבינוי והשיכון, דוא"ל, 31 במאי 2020.

<sup>33</sup> יעקב שנרב, מנהל מינהל סיוע בדיור, משרד הבינוי והשיכון, שיחת טלפון, 10 באוקטובר 2021; נתוני שנת 2020 נכונים ל-2 בספטמבר 2020, נתוני שנת 2021 נכונים ל-12 באוגוסט 2021. רות מנע, סגנית מנהל מינהל סיוע בדיור, דוא"ל, 11 באוקטובר 2021.

<sup>34</sup> יעקב שנרב, מנהל מינהל סיוע בדיור, משרד הבינוי והשיכון, שיחת טלפון, 10 באוקטובר 2021.

<sup>35</sup> משרד ראש הממשלה, החלטה 4078 - תכנית חירום לאומית בתחום הדיור הציבורי, 29 ביולי 2018. בנוסף, בסוף 2017 נחתם הסכם עם עמידר לפיו החברה תגייס מיליארד ש"ח לשם רכישת דירות למלאי הדיור הציבורי.

דירה).<sup>36</sup> לפי דוח מבקר המדינה, פרק הזמן הממוצע שהמתניו מקבלי דירות בדיור הציבורי (לדירה ראשונה) בשנת 2019 היה **31 חודשים**, כאשר באזור המרכז ובירושלים פרק הזמן ארוך יותר, ובאזור הגליל והדרום פרק הזמן קצר יותר.<sup>37</sup> לפי נתוני משרד העלייה והקליטה, נכון לאוגוסט 2021 היו 5,865 משקי בית עולים (לא כולל אזרחים ותיקים) זכאים לדיור ציבורי שהמתניו לדירה בדיור הציבורי (הן זכאים הממתנינים לקבלת דירה ראשונה, והן דיירי דיור ציבורי שממתנינים להחלפת דירה). טבלה 4 להלן מציגה את מספר הממתנינים לדיור ציבורי לפי אשכול חברתי-כלכלי.

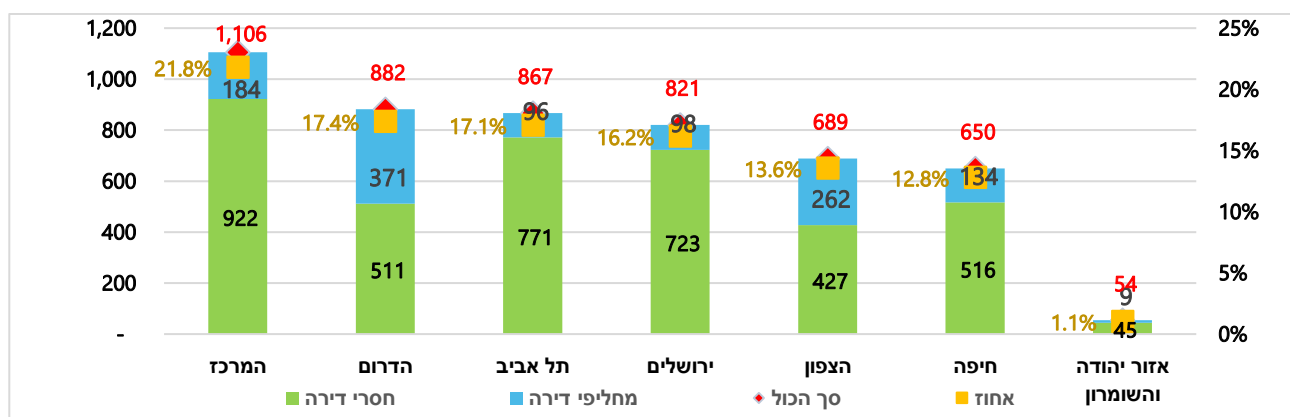
#### טבלה 4: ממתנינים לדיור ציבורי בפילוח לפי אשכול חברתי-כלכלי (נכון לתחילת יוני 2020)<sup>38</sup>

אשכול	חסרי דירה	מחליפי דירה	סך הכול ממתנינים	אחוז
1	29	2	31	0.6%
2	1,045	128	1,173	23.1%
3	238	83	321	6.3%
4	323	216	539	10.6%
5	673	371	1,044	20.6%
6	428	118	546	10.8%
7	777	150	927	18.3%
8	379	83	462	9.1%
9	19	1	20	0.4%
<b>סך הכול</b>	<b>3,915</b>	<b>1,155</b>	<b>5,070</b>	<b>100%</b>
משקל	77.2%	22.8%	100%	

ביוני 2020, כ-38.9% מסך הממתנינים לדיור ציבורי גרו במחוזות המרכז ותל-אביב וכ-31% גרו במחוזות הדרום והצפון.

אפשר לראות כי ביוני 2020 סך הממתנינים לדיור ציבורי היה **5,070**, מתוכם **77.2%** חסרי דירה ו-**22.8%** מחליפי דירה. כ-**40.6%** מהם גרו ברשויות מקומיות באשכולות 1-4, וכ-**49.7%** גרו באשכולות 5-7. בתרשים 9 להלן מספר הממתנינים לדיור ציבורי לפי מחוז.

#### תרשים 9: ממתנינים לדיור ציבורי בפילוח לפי מחוז (נכון לתחילת יוני 2020)<sup>39</sup>



ביוני 2020, כ-38.9% מסך הממתנינים לדיור ציבורי גרו במחוזות המרכז ותל-אביב וכ-31% גרו במחוזות הדרום והצפון.

<sup>36</sup> לא כולל ממתנינים לבתי גיל הזהב. אודיה אלקסלסי, מינהל לסיוע בדיור, משרד הבינוי והשיכון, שיחת טלפון, 3 באוקטובר 2021.

<sup>37</sup> מבקר המדינה, דוח שנתי 70ב', **רכישה ומכירה של דירות הדיור הציבורי**, 2020.

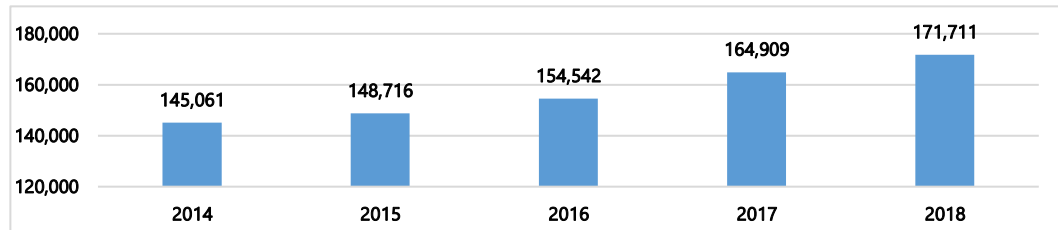
<sup>38</sup> רות מנע, סגנית מנהל מינהל לסיוע בדיור, דוא"ל, 2 ביוני 2020. בסך הכול נכללים 7 לא מוגדרים.

<sup>39</sup> רות מנע, סגנית מנהל מינהל לסיוע בדיור, דוא"ל, 2 ביוני 2020.

### 3.3 סיוע בשכר דירה

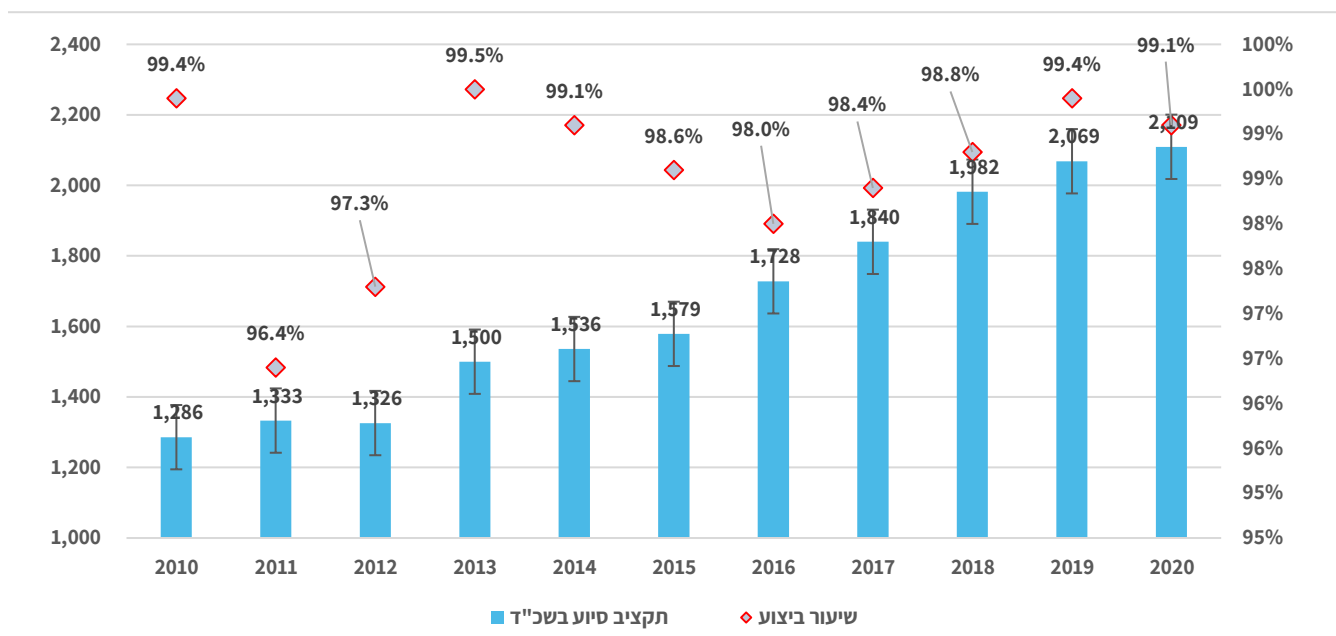
תרשים 10 מציג את מספר הזכאים לסיוע בשכר דירה בשוק החופשי.

תרשים 10: מספר הזכאים לסיוע בשכר דירה בשוק החופשי<sup>40</sup>



ניתן לראות כי בשנת 2018 היו כ-171.7 אלף זכאים לסיוע בשכר דירה, גידול של 18.4% לעומת 2014. תרשים 11 להלן מציג את תקציב הסיוע המאושר נטו בסיוע בשכר דירה בשוק החופשי.

תרשים 11: תקציב הסיוע המאושר נטו בשכ"ד בשנים 2010-2020 (במיליוני ש"ח שוטפים)<sup>41</sup>



מהנתונים אפשר לראות כי סך תקציב הסיוע בשכ"ד בשנת 2020 (תחום פעולה 4202) היה כ-2.1 מיליארד ש"ח, גידול בשיעור של כ-64% לעומת 2010.

סך תקציב הסיוע בשכ"ד בשנת 2020 היה כ-2.1 מיליארד ש"ח, גידול של כ-64% לעומת 2010.

### 4. ניתוח מגדרי של תקציב השכר במשרד<sup>42</sup>

תרשים 12 להלן מציג פילוח מגדרי של תקציב השכר בקרב כלל עובדי המשרד ובקרב העובדים הבכירים בשנת 2019.

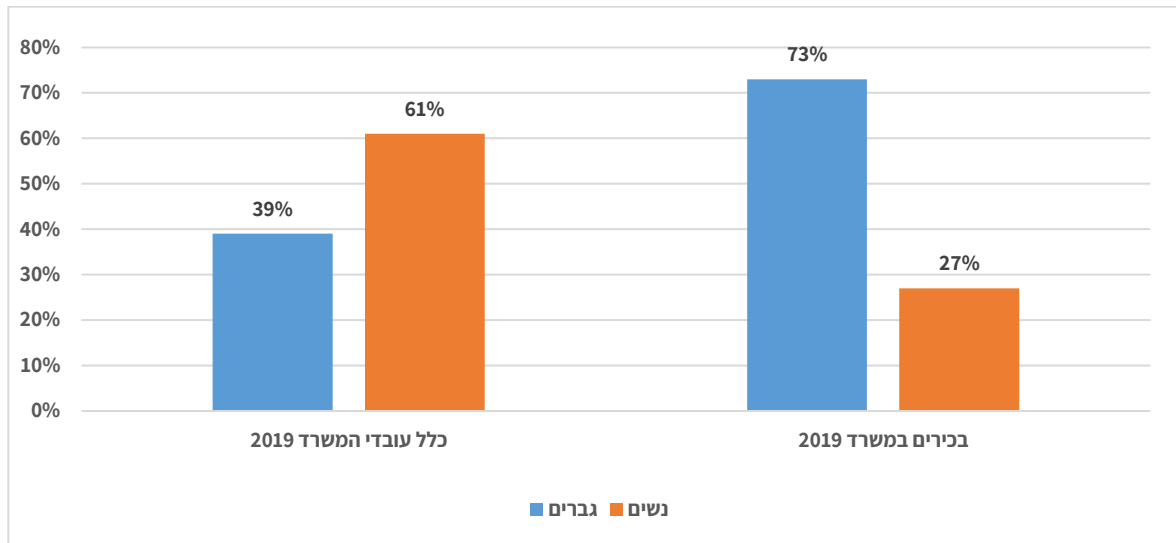
<sup>40</sup> שאול מוצפי, מנהל תחום בכיר הפעלת מערכות סיוע, משרד הבינוי והשיכון, דוא"ל, 20 בנובמבר 2019. להרחבה: נתנאל קופראק, [מעבר הדיור הציבורי בישראל, נתונים ותנאי זכאות](#), מרכז המחקר והמידע שלה כנסת, דצמבר 2019.

<sup>41</sup> שנים 2019-2010: ליזה צ'סקיס, משרד והשיכון, דוא"ל, 1 ביוני 2020; שנת 2020: משרד האוצר, [קבצי פסקלי דיגיטלי](#), כניסה: 10 באוקטובר 2021.

<sup>42</sup> משרד האוצר, [הצעת תקציב משרד הבינוי והשיכון לשנות הכספים 2021-2022](#), פרק ה: ניתוח מגדרי של הצעת התקציב, אוגוסט 2021.



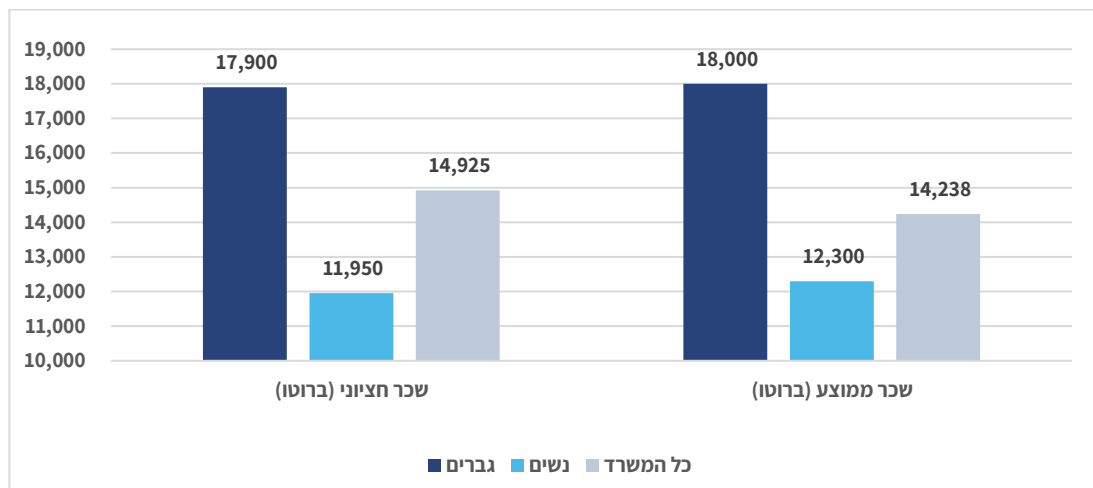
### תרשים 12: סך תקציב השכר של כלל עובדי המשרד ושל העובדים הבכירים לפי מגזר (ב-2019, %)<sup>43</sup>



ניתן לראות כי בשנת 2019 תקציב השכר של הנשים במשרד היה כ-61% מסך תקציב השכר במשרד, ו-27% מכלל תקציב השכר של העובדים הבכירים במשרד.

תרשים 13 להלן מציג פילוח מגדרי של השכר החודשי הממוצע והחציוני של עובדי המשרד בשנת 2019.

### תרשים 13: פילוח מגדרי של השכר הממוצע והחציוני של עובדי המשרד (בש"ח)<sup>44</sup>



ניתן לראות כי השכר החודשי החציוני של הגברים במשרד היה כ-17.9 אלף ש"ח, גבוה בכ-49.8% מהשכר החודשי החציוני של הנשים במשרד.

<sup>43</sup> ש.ם.

<sup>44</sup> ש.ם.