

משרד הבינוי והשיכון

פרק א' - תיאור ההתפתחויות בענף הבניה

כללי:

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 לעליות 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 והתאמתו לביקושים.

נתוני ענף הבנייה כגון מספר התחלות וגמר הבנייה ונתוני שיווק קרקע של מינהל מקרקעי ישראל מצביעים בשלב זה על המשך מגמת עליית המחירים. במספר העסקאות בדיור ניכרת עלייה במהלך שנת 2009. עם זאת בשני הרבעונים הראשונים של שנת 2010 חלה ירידה מסוימת בעסקאות. הריבית הממוצעת על המשכנתאות, המשיכה במגמת ירידה בשנת 2009 ו-2010 והגיעה לרמה נמוכה ביותר, זאת על אף עליית הריבית קצרת טווח והוראות המפקח על הבנקים לעניין הפרשה נוספת בגין ההלוואות העולות על 60% מערך הנכס הנרכש. לריבית הנמוכה השפעה ניכרת על רמת הביקושים הגבוהה בשוק. עליות המחירים אינם זהות בחלקי המדינה והשונים, וככל שמתרחקים מאזור המרכז עליות המחירים משמעותיות פחות.

תופעה נוספת שהתחזקה משמעותית במהלך השנים האחרונות היא כניסה מאסיבית של משקיעים לשוק הנדל"ן. כניסת המשקיעים מוסברת הן מציפייה לעליית המחירים בשוק עקב ההיצע המוגבל בעיקר באזורי הביקוש, והן מחוסר אטרקטיביות ו/או סיכונים של האפיקים האלטרנטיביים להשקעה (כגון שוק ההון ופיקדונות). בנוסף הריבית הנמוכה על משכנתאות ופטור ממס רווח הון מעלה משמעותית את התשואה על ההון העצמי של המשקיעים. מאז שנת 2002 גדל שיעור העסקאות להשקעה מתוך כלל העסקאות בשוק בכ-50%. לכניסת המשקיעים כאמור תרומה לא מבוטלת לעליית המחירים בעיקר באזורי הביקוש אבל גם בבאר שבע וחיפה שנהנו עד לתקופה האחרונה מתשואה נאה מדמי שכירות.

"שרשרת הייצור" של דירה למגורים:

1. תכנון

שלב מרכזי 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 ורשויות הרישוי. 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-270 אלף יח"ד, לכ-95,500 זמינות תכנונית (תוכנית מפורטת מאושרת). כ-30% מתוכן אינן זמינות לשיווק בשל מגבלות שונות כגון: גבולות שיפוט, הסדרי קרקע, בעיות ביוב ומים, פינויים ועוד.

2. קרקע

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.

לצד הפעולות המוכוונות להגדלת היקף הקרקעות הזמינות, מעודדת הממשלה עיבוי וחיזוק האזורים העירוניים הקיימים במתכונת שתפורט להלן, דבר שיאפשרו ניצול יעיל יותר של תשתיות קיימות מחד גיסא, ושמירה על ריאות ירוקות ועתודות קרקע לדורות הבאים מאידך גיסא.

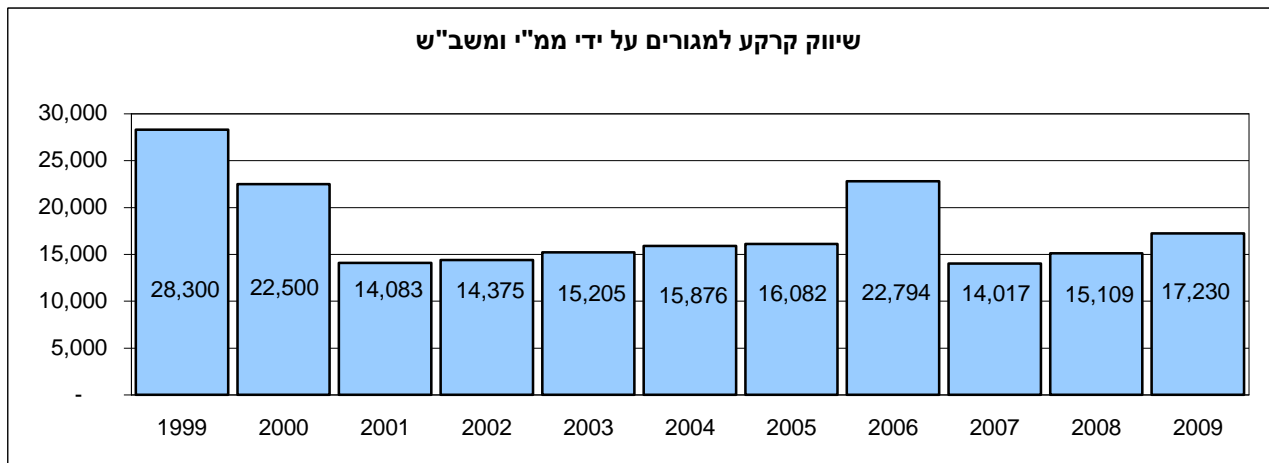
אי לכך, מכוונת מדיניות הממשלה, בין היתר, להגדלת אינטנסיביות השימוש בקרקע ולציפוף הבנייה באזורים המבונים תוך ניצול תשתיות קיימות באמצעים הבאים:

- א. הגדלת הצפיפות בתוכניות באמצעות הגדלת אחוזי הבנייה.
- ב. עידוד פעילות הסקטור הפרטי במסגרת פרויקטי 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).

3. שיווק קרקע למגורים

בשנת 2001 חלה ירידה משמעותית במספר עסקאות שווקי הקרקע למגורים שאושרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל אולם מאז ועד שנת 2007 התייצב מספר העסקאות על כ-15 אלף עסקאות בשנה. בשנת 2008 עמד מספר העסקאות המאושרות על כ-15 אלף יח"ד ובשנת 2009 עמד מספר העסקאות על כ-17 אלף יח"ד, עלייה לעומת שיווי 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 לדירור, 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, משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל. 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, בעקבות החלטת הממשלה 3205 מיום 29.5.94, החל משרד הבינוי והשיכון להפעיל שיטת חיוב המתבססת על אומדן עלות ומאזן הוצאות - הכנסות. המשרד אימץ מודל תקציבי הפועל על פי עיקרון של משק כספי סגור, אשר בו עלויות הפיתוח מועמסות במלואן על יחידות הדירור ונגבות מן הקבלנים, זאת מלבד רכיבי הסבסוד באזורי עדיפות לאומית וביישובי מיעוטים בהתאם להחלטות הממשלה השונות.

5. מימון

ענף הבנייה הינו צרכן גדול של אשראי לטווח קצר (ליווי פיננסי של פרויקטי בנייה), ולטווח הארוך (נטילת משכנתאות). בהתאם להתפתחויות בענף הנדל"ן כפי שתואר לעיל נמצא האשראי להלוואות לדירור במגמת עלייה, כך שסך המשכנתאות שניתנו במחצית הראשונה של 2010 גבוה ב-52% מסך המשכנתאות שניתנו בתקופה המקבילה בשנת 2009. זוהי אינדיקציה נוספת לגידול במספר העסקאות ועליית המחירים. במהלך

חודש יולי 2010 הודיע המפקח על הבנקים על הגדלת ההפרשה לחובות מסופקים למשכנתאות באחוז מימון גבוה מ-60%, קביעה שבשילוב עם עליית ריבית בנק ישראל בחודשים האחרונים עשויה להביא ל"התקררות השוק". עם זאת הריביות לטווח הארוך, המשפיעות באופן ישיר על עלויות המשכנתאות עדיין נמצאות ברמות הנמוכות.

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. גם לגבי השלבים האחרים של הליך הרישום (רישום צו בית משותף ורישום זכויות המשתכנים בלשכות הרישום) ישנה גולציה הדוקה מצד גופי המדינה השונים.

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. חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, קובע כי עסקה במקרקעין מסתיימת רק עם רישום הזכויות בספרי המקרקעין. מספר הדירות אשר טרם הגיעו לרישום בלשכות רישום המקרקעין מוערך בכ-700,000.

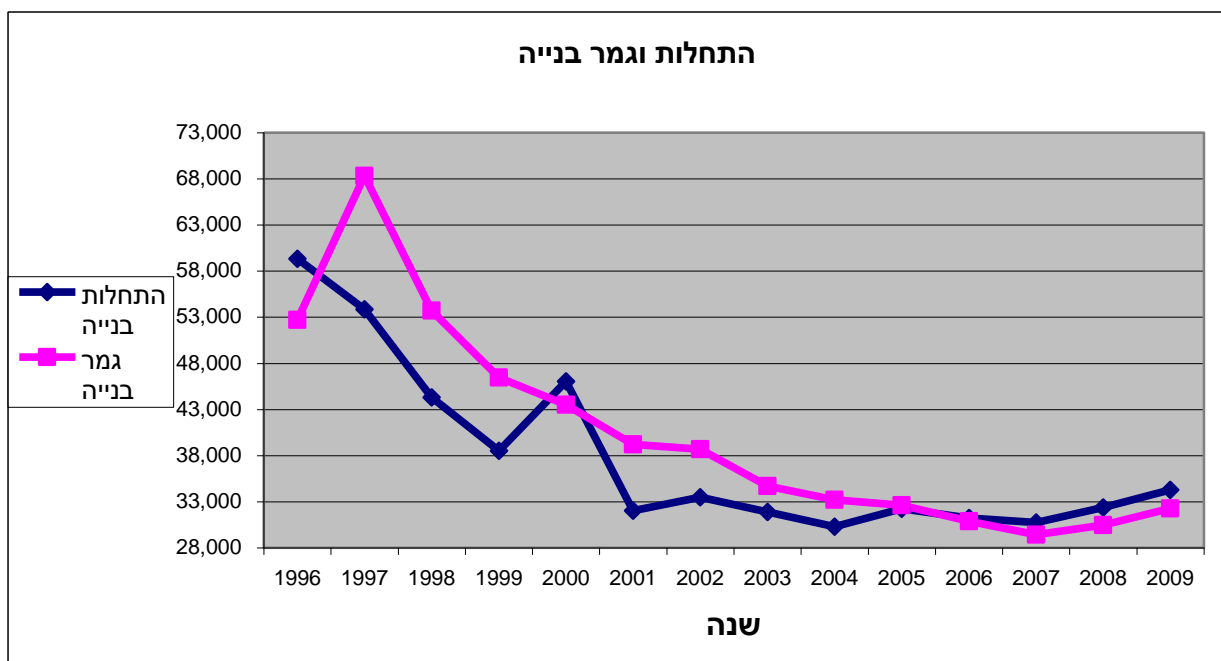
נוכח מצב זה הקימה הממשלה בשנת 1995 ועדה בינמשרדית להאצת הרישום זכויות במקרקעין במטרה לזרז את רישום הדירות שבנייתן נסתיימה בעבר ולהסדיר את התנאים לרישום זכויות רוכשי דירות חדשות במועד אכלוסן.

נתונים נבחרים על ענף הבנייה

התחלות וגמר בנייה למגורים

בשנת 2009 נמשכה מגמת העלייה בהיקף התחלות הבניה למגורים לעומת שנת 2008. מגמה זו נמשכת אף בשנת 2010 ומושפעת מעליות המחירים בשוק הנדל"ן. בין השנים 2007-2009 חלה עלייה של 11.5% בהתחלות הבנייה (גידול של 3,531 יח"ד).

גמר הבנייה למגורים נגזר מהיקף ההתחלות ומהיקף הביקושים בפועל. מאז השיא בשנת 1997 חלה ירידה רצופה בגמר הבנייה למגורים. רק משנת 2007 מורגשת תחילת מגמת עלייה בגמר הבנייה. בין השנים 2007-2009 חלה עלייה של 9.5% בגמר בנייה (גידול של 2,823 יח"ד).

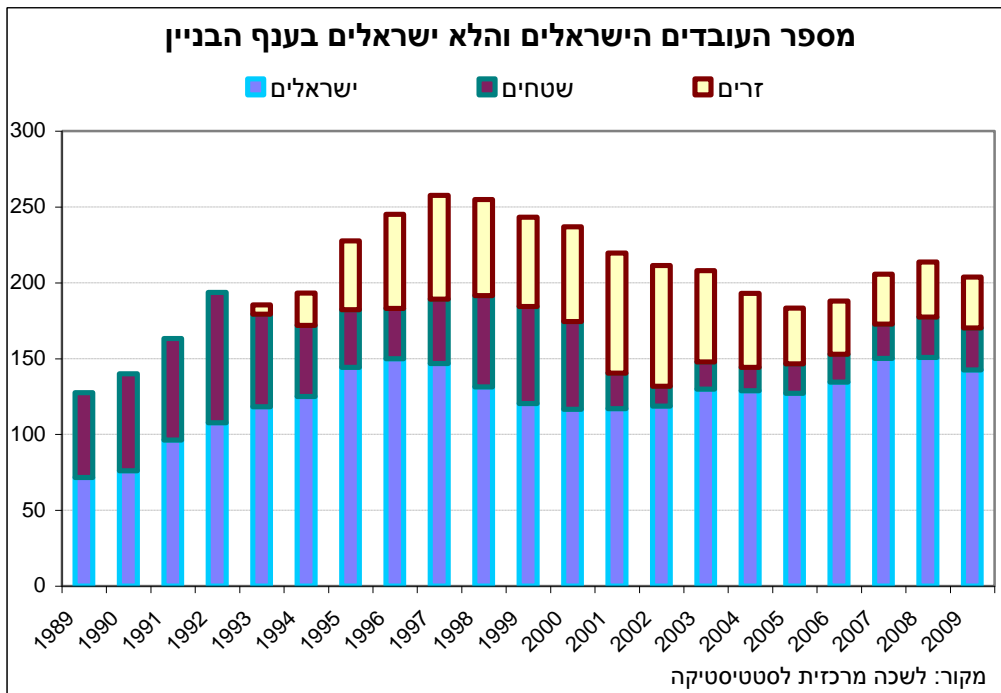


מועסקים בענף הבנייה

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.

החל מסוף שנות ה-90 וראשית שנות האלפיים הורגשה מגמת ירידה במספר המועסקים בענף, בהתאם לצמצום נפח הפעילות בענף. החל משנת 2006 מורגשת עלייה הדרגתית במספר המועסקים בענף תוך עליית שיעור הישראלים העוסקים בבנייה.

הגידול במספר המועסקים בא לידי ביטוי בעיקר בגידול מספר העובדים הישראלים, 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- 27.7 אלף בשנת 2009, 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 2009 ניכרת מגמת עלייה 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- 33.6 אלף בשנת 2009 (מתוכם כ- 8,000 עובדים חוקיים). שיעורם מסך המועסקים בענף ירד בהתאמה מ- 39% ל- 17%.

עובדים ישראלים:

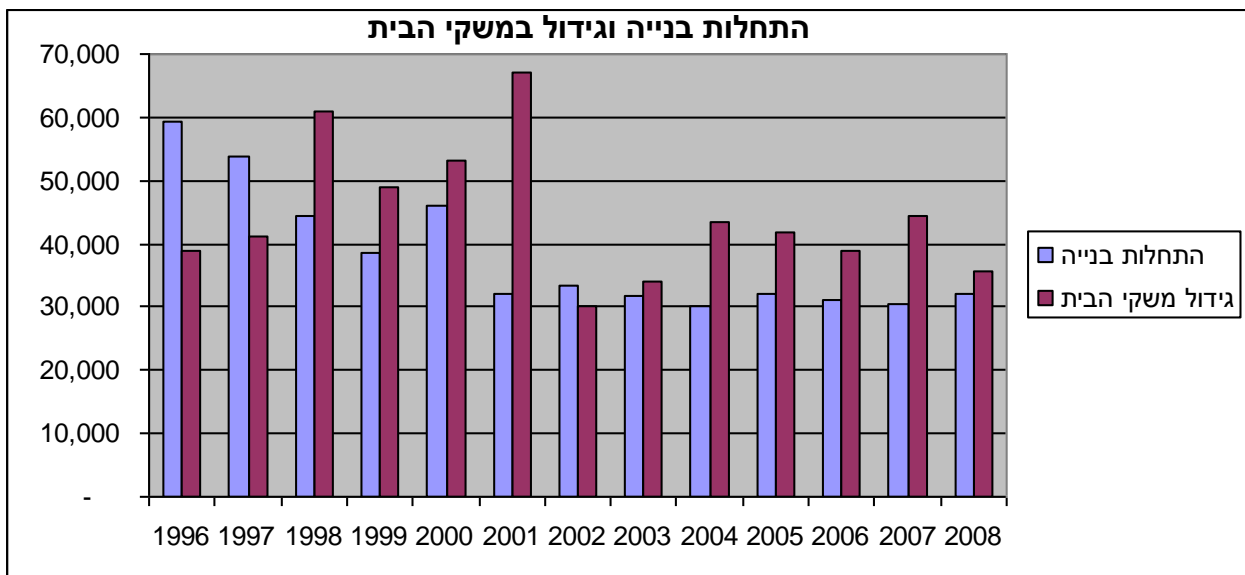
בשנים 2000 עד 2003 חלה עלייה במספר העובדים הישראלים בענף, זאת כתוצאה מהירידה במספר העובדים מהשטחים (עם פרוץ האינתיפאדה) ומהירידה במספר העובדים הזרים לאחר מכן. בשנים 2004 ו-2005, נבלמה מגמת העלייה במספר המועסקים הישראלים, במקביל להתייצבות במספר העובדים הלא ישראלים, ומאז סוף שנת 2005 שבה מגמת העלייה במספרם.

הביקוש לדיור

הביקושים בשוק הדיור נגזרים מארבעה משתנים עיקריים:

1. הגידול הטבעי נטו של האוכלוסייה.
2. הגירה אל המדינה וממנה.
3. שיפור ברמת החיים.
4. ביקוש להשקעות בדירות.

שיעור הגידול הכולל של האוכלוסייה הינו המשתנה המשפיע על הביקוש לדיור 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 להשקעות בדיור, בין היתר, בקרב תושבי חוץ.

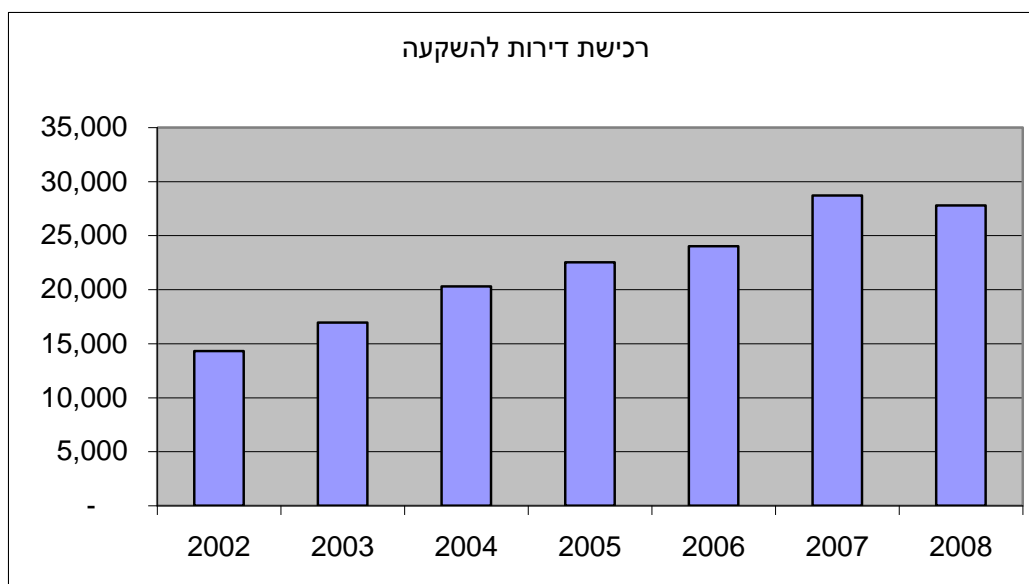


מכאן עולה בבירור כי נוצר פער משמעותי במלאי הדירות במהלך 12 השנים. בהתאם ירד מספר הדירות בביקוש לדיור חלה עלייה במהלך השנים 2009-2010, הן לדירות ביוזמת ממ"י וביוזמה פרטית, והן לדירות ביוזמת משרד השיכון. ממוצע מכירת הדירות החדשות ירד במחצית הראשונה של שנות ה-2000 עם פרוץ האינתיפאדה והמשבר הכלכלי, ונמצא במגמת עלייה החל מהמחצית השנייה של העשור.



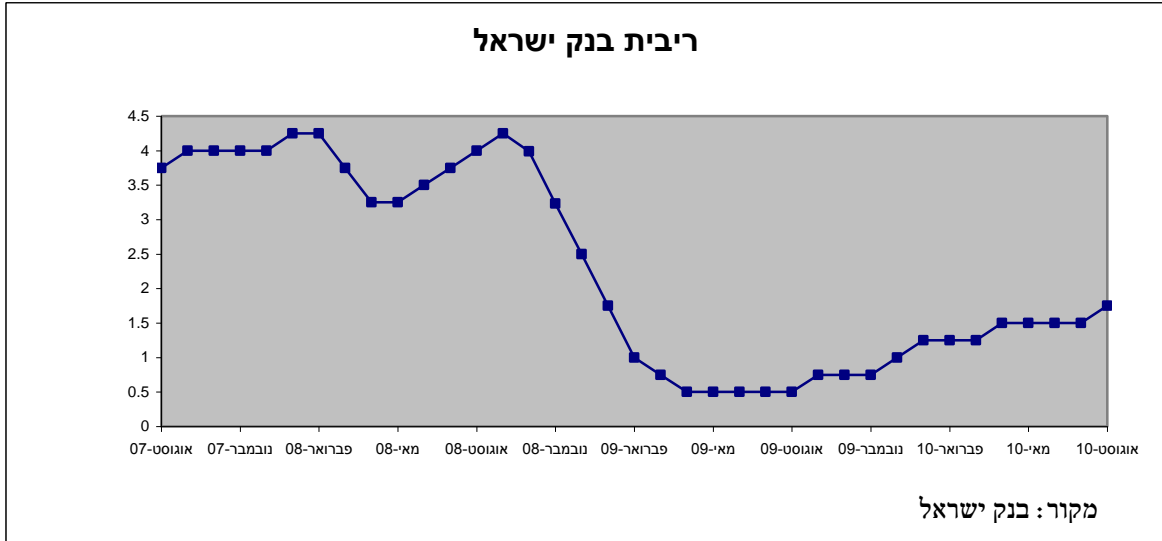
טעמי האוכלוסייה

בשנים האחרונות ניכרת ירידה בשיעור הדיירים-בעלים. הדבר בה לידי ביטוי בגידול בשיעור רכישת הדירות שהינן דירה ל"השקעה". היקף הדירות הנרכשות להשקעה מעידות הן על התפתחות שוק השכירות (לפי נתוני למ"ס בת"א מעל ל-50% ממשקי הבית מתגוררים בשכירות) והן כי רכישת דירה הינה אפיק השקעה פופולארי בתקופת אי וודאות בשוק ההון, לאור המשבר העולמי, וסביבת ריבית נמוכה על נכסים בשוק ההון. לפי דוחות מינהל הכנסות המדינה רכישת דירה להשקעה הפכה רווחת ודירות רבות יותר נרכשות בכל אזורי הארץ. במהלך שנת 2009 נסגר הפער בין מחיר עסקה ממוצע של דירה להשקעה לבין מחיר עסקה ממוצע של דירה יחידה (שלא להשקעה). פער זה עמד לפני שנים אחדות על 21%. המשמעות הינה כי תמהיל הדירות הנרכשות על ידי משקיעים מתרחב לדירות שמחירן נמוך יותר באיזורים שונים בארץ. בהתאם, בשנים האחרונה חלה עלייה ניכרת בהיקף העסקאות בערים כגון חיפה ובאר שבע, שנהנו ממחירים נמוכים יחסית ותשואה גבוהה על שכ"ד.

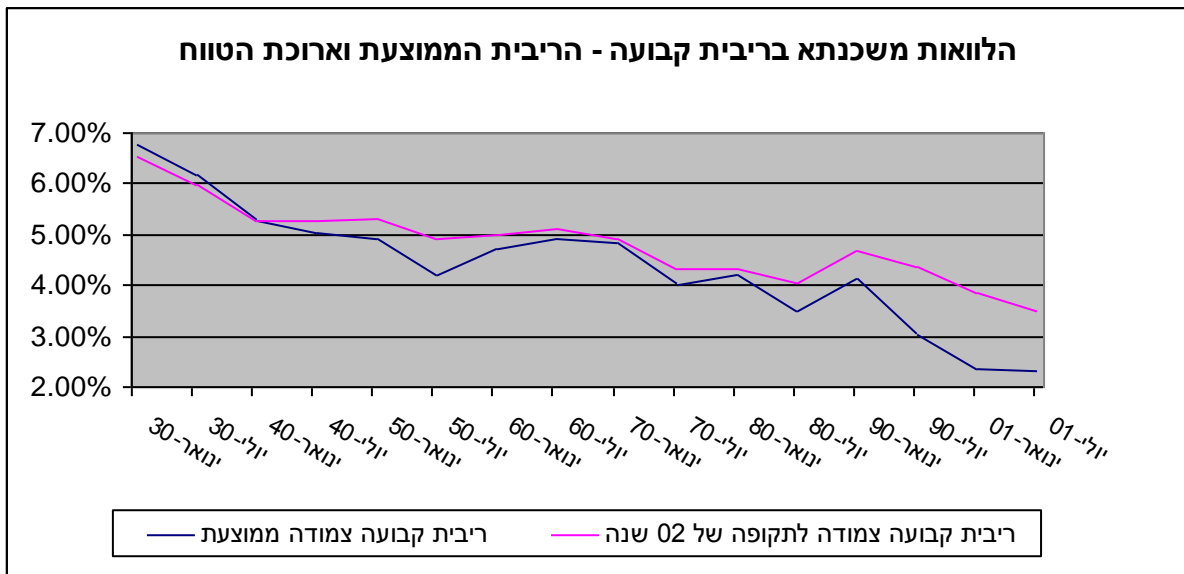


ריבית על המשכנתאות

עקב המשבר הכלכלי במהלך 2008 ירדה ריבית בנק ישראל והגיעה במהלך 2009 לרמתה הנמוכה ביותר אי פעם, ועולה מאז בהדרגה. ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות השונות בהן נלקחת הלוואת משכנתא: פריים, ריבית קבועה צמודה למדד, ריבית משתנה, ריבית עוגן וכיוצ"ב. כאמור מגרף לעיל ריבית בנק ישראל ירדה ברצף מחודש ספטמבר 2008 ועד חודש אפריל 2009 אז הגיעה לרמה של מחצית האחוז. מאז הריבית עולה בהדרגתיות, תוך שימת לב של בנק ישראל לעליות המחירים בשוק הנדל"ן. לריבית קשר הדוק למחירי הדירות וריבית נמוכה "מלבה" את מחירי הדיור, מעודדת פרטים, הן משקיעים והן רוכשי דירה יחידה למינופים משמעותיים בהלוואת משכנתא והן מורידה את אטרקטיביות אפיקי השקעה אחרים במשק.



חרף עליית ריבית בנק ישראל בשנה האחרונה, הריבית הממוצעת על משכנתאות צמודות למדד, וכן על משכנתאות ל-20 שנים ומעלה צמוד למדד ממשיכות לרדת והגיעו לשפל חדש ביולי 2010.

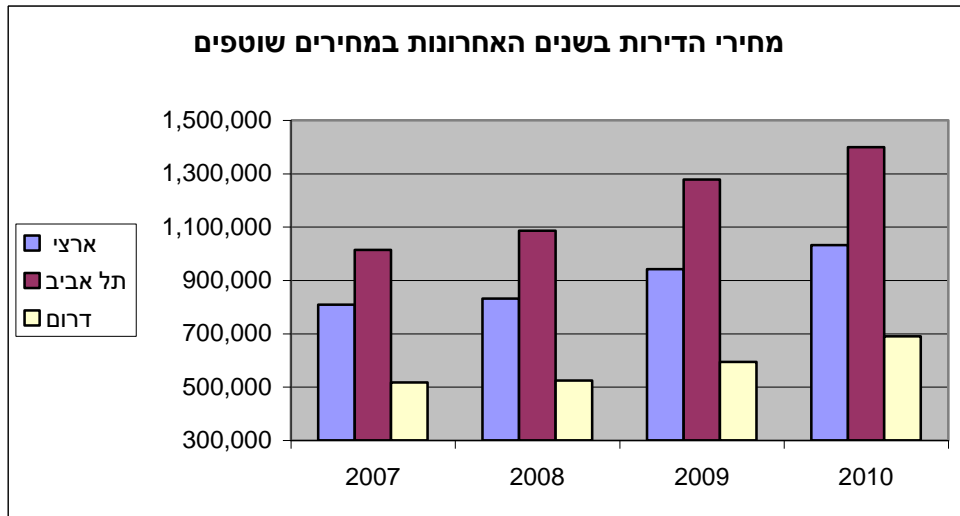


שיווי משקל בשוק הדיור

מחירי דירות בבעלות ומחירי שכר דירה

מאז תחילת שנת 2008 החלה עלייה משמעותית במחירי הדיור לאחר ירידות רצופות בשנים שלפני כן. כאמור עליית המחירים איננה זהה בין מרכז לפריפריה. מורדים שונים של מחירי הדיור (הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מינהל הכנסות המדינה והשמאי הממשלתי) מוצאים כי ישנה עלייה משמעותית במחירי הדיור, נומינלית וריאלית.

להלן מחירי דירות ממוצעים באזורים שונים בארץ, כפי שנתקבלו מנתוני רשות המיסים:

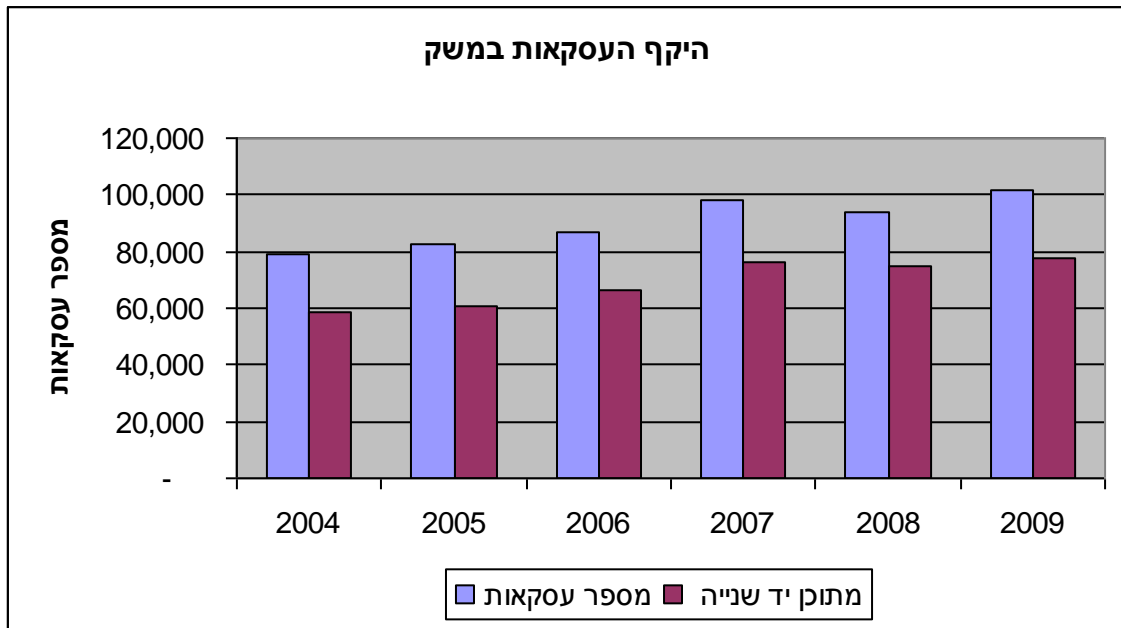


| שנה | ארצי | תל אביב | דרום | חיפה | צפון | ירושלים |
|-----------------------|-----------|-----------|---------|---------|---------|-----------|
| 2007 | 808,878 | 1,014,570 | 517,785 | 584,766 | 473,372 | 1,053,521 |
| 2008 | 831,730 | 1,086,200 | 524,365 | 583,329 | 455,219 | 1,136,268 |
| 2009 | 942,061 | 1,277,769 | 593,489 | 649,137 | 485,243 | 1,248,954 |
| 2010 | 1,032,166 | 1,399,081 | 689,819 | 706,493 | 542,045 | 1,419,390 |
| שיעור שינוי 2007-2010 | 28% | 38% | 33% | 21% | 15% | 35% |

מחירי השכירות עולים אף הם, בהתאם לעלייה במחירי הדירות. גם כאן קיים שוני גיאוגרפי בהתנהגות המחירים - באזורי הביקוש ישנה התעוררות ועליה משמעותית במחירי השכירות.

היקף העסקאות:

בשנים האחרונות עלה מספר העסקאות בשוק, וכן גדל חלקן של דירות יד שנייה, עדות למחסור בהתחלות בנייה ולפעילות ערה בשוק.



בשנים 2008-2010 חלה עלייה משמעותית במחירים בשוק הנדל"ן. ריבית נמוכה, היצע קרקעות מתוכננות לבנייה לא מספק בתוספת מדיניות מס מטיבה ביחס לאפיקי השקעה אחרים הביאו לעליות מחירי הנכסים בשוק הדיור וכתוצאה מכך לעליית מחירי השכירות. היות והיצע הדירות בטווח הקצר איננו גמיש חלק ניכר מהגידול בביקושים בשוק הוביל לעליית מחירים משמעותית. על מנת למתן את עליות המחירים על הממשלה לפעול להגדלת היצע הדיור באמצעות שיווק מאסיבי של קרקעות וקידום הליכי התחדשות עירונית. מאידך, כל פעולה שתעודד את הביקושים בשוק כגון, סבסוד משכנתאות, הטבות מס על דירות ועוד יתורגמו מיד לעלייה נוספת במחירי הדירות ושכר הדירה. יש לזכור כי לעלייה בשכ"ד המהווה כ-20% ממדד המחירים לצרכן השפעות אינפלציוניות משמעותיות.

פרק ב' - תיאור המשרד

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. כמו כן, המשרד ממונה על הפעלת תכניות הסיוע בדיוור לזכאים באמצעות משכנתאות מסובסדות ומענקים (לעולי אתיופיה ולנכים בלבד) לרוכשי דירות, מענקי השתתפות בשכר דירה והקצאת פתרונות דיור לאוכלוסיות נזקקות במסגרת הדיוור הציבורי, לרבות הדיוור לגיל הזהב (הוסטלים). בנוסף, בהיבט הרגולטורי מטפל המשרד ברישום קבלנים, בהכנת קוד הבנייה לאור המלצות וועדת זיילר ובהפעלת חוק המכר.

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, ובהתאם למדיניות שמתווה הנהלת המשרד. במסגרת הסיכום התקציבי בין המשרד למשרד האוצר לשנת 2010 סוכם על שינוי המבנה הארגוני של המשרד באופן שיותאם לשינוי שחל בתפקידיו, לרבות קליטת פעילות הפיתוח ממנהל מקרקעי ישראל ושינוי שיטת ההפעלה של פיתוח תשתיות למגורים על ידי המשרד כפי שיפורט בהמשך. בהתאם לסיכום, על הנהלת המשרד להציג הצעה למבנה הארגוני חדש כאמור עד ליום 15 באוקטובר 2010.

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

1. אגף פרוגרמות

- 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.
- ז. ריכוז הפעלת התוכנית לריכוז מאמץ בטיפול במרקם העירוני הקיים בהתאם לסיכום תקציבי בין המשרד למשרד האוצר מיולי 2009, לאחר שזו גובשה על ידי האגף לתכנון ערים.

2. האגף לתכנון והנדסה

- 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. **האגף 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.
4. **המינהל לבנייה כפרית**
- המינהל לבניה כפרית מופקד על פרוגרמות תכנון ופיתוח ביישובים הכפריים. 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 ביישובי אזור עדיפות לאומית א'. כמו כן מבצע המינהל השלמת תשתיות ותיקות ומוסדות ציבור ביישובים כפריים. יצויין כי, ברמת המחוזות בוצע איחוד בין הבניה העירונית לכפרית.
5. **אגף מימון ותקציבים**
- 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.
6. **אגף הכספים (חשבות)**
- 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 וחיסכון 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.
7. **אגף נכסים ודיור**
- א. הכנה ועריכת פרוגרמה שנתית ורב שנתית של שיווק קרקעות לבנייה למגורים:
- (1) קביעת היקף שיווקי הקרקע לבנייה ומסלולי השיווק על ידי המשרד ביישובים 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.

8. האגף למידע וניתוח כלכלי

- 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

- א. תכנון וקביעת מדיניות הסיוע בדיור
 - (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 ניתוח 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 בדיור.
 - (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 לדיור

- 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 מדורג בשכר דירה בדיוור הציבורי לצורך קביעת שכר דירה מדורג 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 לדיוור, 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 הציבור, שברובן שייכות לתחום הסיוע לדיוור.
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 להסדרת תביעות קרקע בנגב ויישוב הבדואים תושבי הפזורה, בהתאם לחקיקה הקיימת.

ועדת גולדברג, אשר הוקמה על מנת לבחון את מצבם של הבדואים בנגב הגישה את המלצותיה בפברואר 2009. ממשלת ישראל פועלת ליישום החלטות אלו שעיקרן הגדלת הפיצוי בפשרות קרקע בנגב, לצד הסדרת ההתיישבות על כל היבטיה, לרבות אכיפה. לצורך יישום ההמלצות אושרה הגדלת היקף כ"א של הרשות מ-40 תקנים ל-86 בשנת 2011. המשך הקמת הרשות תבצע בהתאם להחלטות הממשלה וקידום חקיקה מתאימה בנושא.

13. רשם הקבלנים

רשם הקבלנים פועל מכוח חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות התשכ"ט – 1969. על פי חוק זה רק קבלן הרשום 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.

המרכז למיפוי ישראל

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

1. 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

2. תפקידי המרכז למיפוי ישראל

א. המרכז מהווה סמכות מקצועית בענף הגיאודזיה וממונה על גיבוש המדיניות הממשלתית, קביעת תקנות ותקנים לביצוע מדידות, פיקוח על הענף, רישוי מודדים וניהול פנקס המודדים המוסמכים וכן ייזום וביצוע מחקרים בנושאי גאודזיה, קדסטר, קרטוגרפיה וחישה מרחוק. כמו כן מפ"י מפתח ומנהל את רשת הבקרה הגיאודטית העומדות לרשות המודדים לביסוס כל מדידה חדשה. 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.

ב. 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. מפ"י עוסק בהסדר קרקעות, בשיתוף פעולה הדוק עם משרדי ממשלה אחרים. 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. 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, מעדכןם ומגביר את נגישותם לממשלה ולציבור.

פרק ג' - דגשים עיקריים בהצעת התקציב

הצעת תקציב משרד השיכון לשנות הכספים 2011-2012 (סעיפים 70,42,29,43) מסתכמת בכ-5.6 מיליארד ש"ח ובכ-5.5 מיליארד ש"ח בהתאמה, מהם כ-3.6 מיליארד ש"ח וכ-3.5 מיליארד ש"ח בהתאמה בהוצאה נטו, וכ-2 מיליארד ש"ח בכל אחת מהשנים בהוצאה מותנית בהכנסה. בשנים 2011-2012 תועמד לרשות המשרד הרשאה להתחייב בגובה של כ-3 מיליארד ש"ח בכל אחת מהשנים.

פעילות המשרד מכוונת בעיקר לשיווק קרקע מפותחת וזמינה לבנייה למגורים, במטרה ליצור תנאים להרחבת היצע הדיור בדרך שתאפשר מתן מענה לביקושים המשתנים תוך שמירה על יציבות המחירים. הפעילות כוללת עשייה במגוון רחב של מרכיבים בשרשרת הייצור של דירה: איתור קרקע, תכנון ושיווק; עידוד עיבוי הבנייה במרכזי הערים תוך ניצול מערכת התשתית הקיימת; שדרוג התשתיות הקיימות; ורישום הזכויות במקרקעין. לכל אחד מהמרכיבים השפעה על היקף הפעילות בענף.

1. ייעול פעילות הפיתוח במשרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון עוסק בפעילות תכנון, פיתוח ושיווק, כיום, בהיקף של כ-800 מיליון ש"ח בשנה, הפרוסים על כ-120 אתרים שונים. פעילות זו מבוצעת באופן ישיר באמצעות מחוזות המשרד על בסיס הרשאות לתכנון שמקבל המשרד ממנהל מקרקעי ישראל. במסגרת זאת, מבצע המשרד התקשרות ישירה ופיקוח על פעילותו של כל אחד מגורמי התכנון והפיתוח: מתכננים, אדריכלים, קבלני משנה, מנהלי פרויקטים ועוד, ובהתאם לכך מנהל צבר של אלפי התקשרויות. הקושי ביישום מנגנון ביצוע ישיר של תכנון ופיתוח באתרים רבים במקביל יצר, בין היתר, גרעון מאזני בפעילות הפיתוח בהיקף של מאות מיליוני ש"ח. במסגרת הרפורמה במנהל מקרקעי ישראל מועברת פעילות הפיתוח באתרים המיועדים בעיקרם למגורים ובהם לא ניתן לבצע באמצעות הרשויות המקומיות, או גורמים פרטיים, למשרד הבינוי והשיכון. יצוין, כי מנהל מקרקעי ישראל מבצע כיום פיתוח באמצעות גורמים חיצוניים. בהתאם לכך נקבע בהחלטת ממשלה מס' 189 מיום 12.5.09 להעביר באופן הדרגתי 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. ניהול הפרויקטים המועברים למשרד ממנהל מקרקעי ישראל יתבצע באמצעות חברות מנהלות תוך הסבת התקשרויות של החברות מהמנהל למשרד הבינוי והשיכון.

2. הרחבת היצע הדיור, קידום הליכי התחדשות עירונית, מיגון וחיזוק מבנים.

א. פרויקטי התחדשות עירונית כגון פינוי-בינוי, עיבוי ותמ"א 38 מהווים כלי חשוב להגדלת היצע דירות למגורים בעיקר באזורי הביקוש תוך לניצול יעיל של משאב הקרקע והתשתיות, ותואמים את מדיניות הממשלה לשמירה על שטחים פתוחים וריאות ירוקות. לפיכך החליטה הממשלה בהחלטתה מספר 2014 מיום 15.7.10 על ביצוע שינויי חקיקה שיקלו על ביצוע הפרויקטים כאמור:

(1) תיקון חוק פינוי בינוי פיצויים כך שהרוב הנדרש לצורך הגשת תביעת נזיקין על ידי רוב מיוחס

- יעמוד על 80% במקבץ לפינוי ובינוי וכן על 66% בבניין. המקבץ לפינוי ובינוי יוגדר כמספר מבנים אשר נדרש לפנותם על מנת להקים בניין אחד חדש בהתאם לתוכנית מפורטת.
- (2) ייקבע רוב מיוחס לקביעת כדאיות כלכלית שיעמוד על 66% במקבץ לפינוי ובינוי ו-50% בבניין לצורך פנייה לגוף מוסמך בעניין הכדאיות הכלכלית. הכרעת הגוף המוסמך תחשב סופית ומחייבת לצורך הערכת הכדאיות הכלכלית בהתאם לחוק פינוי בינוי (פיצויים).
- (3) מתן הטבות המס להן זכאים דיירים במתחמים לפינוי בינוי לקשישים אשר ייבחרו שלא לקבל דירה בפרויקט, אלא תמורה כספית וזאת בכפוף למעבר לבית אבות.
- (4) הגדלת תקרת השווי לצורך הטבות המס באופן שתקרת השווי תעמוד על 150% משטח הדירה הקודמת בבניין החדש ולא תעלה על 200 מ"ר.
- (5) מתן אפשרות לרשות מקומית לתת הנחה בארנונה לדיירי פינוי בינוי בגין השטח שנוסף לבעל דירה לאחר ביצוע פינוי בינוי באופן מדורג ולמשך 4 שנים.

ב. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה (תמ"א 38):

חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה הינו יעד מרכזי של הממשלה לאור ההיתכנות הגבוהה של רעידת אדמה בישראל, על אף התמריצים הקיימים בתמ"א 38, לא חוזק עד כה מספר משמעותי של מבנים. לפיכך, במסגרת החלטת הממשלה הוחלט על הצעדים הבאים:

- (1) לאפשר פנייה למפקח על המקרקעין עם אישור הבקשה להיתר בתנאים על ידי הוועדה המקומית או רשות הרישוי לפי העניין.
- (2) להביא לדיון במועצה הארצית את התיקונים הבאים לתמ"א 38:
- (א) תיקון תמ"א 38 כך שהיקף זכויות הבנייה המרבי שיאושר מכוח תמ"א 38, במחוז תל אביב ובמחוז מרכז, ברשויות מקומיות בדירוג 8 ומעלה במדד הסוציו-אקונומי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, יעמוד על קומה וחצי, וביתר רשויות מקומיות יעמוד על 2.5 קומות.
- (ב) הענקת זכויות בניה לפי התמ"א גם מחוץ לגבולות המגרש הנדרש לחיזוק, במצבים שבהם לא ניתן לממש את כל זכויות הבניה הנוספות במגרש זה.
- (ג) הרחבת תחולת תמ"א 38, כך שתחול גם על בתים שנבנו לפני שנת 1992, תוך קביעה כי בניית ממ"דים בבניינים אלה יזכו את היזמים בהטבות הניתנות מתוקף התמ"א, כולן או חלקן.

3. ייעול פעילות הפיתוח ברשויות מקומיות

על מנת לייעל את מנגנון הפיתוח באמצעות רשויות מקומיות, בעקבות הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל והחלטת ממשלה מס' 189 מיום 15.8.2009 בנושא ייעול ניהול פעילות התכנון והפיתוח במשרד הבינוי והשיכון, הוחלט לקבוע את גובה מיסי הפיתוח שרשות מקומית תוכל לגבות מהיזמים על מנת לבצע פיתוח ציבורי בתקנות מתוקף חקיקה ראשית, ולא באמצעות חקיקת עזר עירונית. השינוי האמור יקצר את משך התקופה והעלויות הכרוכות בעדכון חוקי העזר, וכן ייתן מענה למימון הקמת מוסדות ציבור ושצ"פים ברשויות מקומיות בהן ערכי הקרקע מאפשרים זאת. בנוסף יינתן מענה למימון פרויקטים מיוחדים המצריכים השקעה נרחבת בתשתיות "ראש שטח".

4. מעבר לשיטת מדידה קדסטרית מבוססת קואורדינאטות

בשיטת המדידה הקיימת של מקרקעין בישראל קיימת תופעה של דיוק נמוך, ובעיות באחידות ובתאימות בנתונים שנוצרו בתקופות השונות. לפיכך החל המרכז למיפוי ישראל במעבר לקדסטר מבוסס קואורדינאטות. המערכת תספק נתונים על מיפוי הגושים והחלקות ברמת דיוק של סנטימטרים בודדים, תאפשר הגדרת גבולות החלקה בקואורדינאטות באופן חד-חד ערכי ותאפשר ניהול מאגר נתוני הגבולות במערכת הממוחשבת, עד כדי זמינות נתוני כל חלקה "בלחיצת כפתור". עם זאת קיימת אפשרות מעשית כי שטחי חלקות ישתנו, גם אם במידה מועטה, בשל השינויים הטכנולוגיים, דיוק מדידה נמוך בעבר ורישום לא מדויק שנעשה בעקבות כך, והמדינה או גורמים נוספים עלולים להיתבע בגין שינוי זה. על מנת לאפשר מעבר לשיטה החדשה, מבלי שהמדינה או צד אחר ידרשו לתשלומי פיצויים משמעותיים, הנחתה הממשלה בהחלטה מס' 2017 מיום 15.07.2010 את שרי המשפטים, האוצר והבינוי והשיכון להכין תזכיר חוק בו ייקבע כי שינויים בשטחים כתוצאה ממעבר לרישום על פי קדסטר מבוסס קואורדינאטות לא יראו כפגיעה בזכויות, למעט מקרים מיוחדים שייקבעו בחוק האמור.

5. חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה)

חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) אושר בכנסת בשנת 1999. עם זאת, מאז הוקפא החוק והממשלה ניהלה מספר מבצעי מכר. במצעים אלו נמכרו מעל ל-30,000 דירות. כיום היקף הדירות בדיור הציבורי עומד על כ-60,000. המשך מכירת הדירות בהתאם לחוק יקטין את יכולת הממשלה לתת מענה לאזרחים הזכאים לדיור ציבורי. לפיכך הוחלט לבטל את החוק, ולפעול בכלים אלטרנטיביים כגון שכירות ארוכת טווח לדיירים.

6. השוואת כללי הזכאות לקבלת סיוע בדיור

סיוע ברכישת דירה המבוצע על ידי משרד הבינוי והשיכון ניתן באמצעות מתן הלוואות מסובסדות, בהתאם לחוק הלוואות לדיור, התשנ"ב-1992 ולכללים שקבעו שר הבינוי והשיכון ושר האוצר על פי חוק זה. סכום הלוואת הזכאות האישית נקבע בהתאם לניקוד שצבר הזכאי, בהתאם למאפייניו אישיים, לרבות מספר שנות הזכאות, מספר הילדים, וגודל משפחה. על פי הכללים הנהוגים היום במשרד הבינוי והשיכון, משפחות חד הוריות חסרות דירה זכאיות לסיוע בהיקף מרבי, באופן אוטומטי, וללא התייחסות לניקוד שצברו בהתאם למאפיינים אישיים כאמור. כך, במקרים מסוימים, יתכן כי משפחה חד הורית עם ילד בוגר אחד תהנה מסיוע בהיקף גדול יותר ממשפחה מרובת ילדים. על כן, הוחלט במסגרת החלטת ממשלה 2067 מיום 15.7.10 לתקן את כללי הזכאות של המשרד ולקבוע כי משפחות חד הוריות תהיינה זכאיות לסיוע בהתאם לזכאות האישית, ללא ניקוד אוטומטי, ובהתאם לכך להפחית את בסיס תקציב האשראי של המשרד לשנת 2011 ב-106 מיליון ש"ח.

7. תקצוב אחזקה שיטתית בבתי גיל הזהב

תקציבי אחזקה שיטתית בבתי גיל הזהב שבבעלות משרד השיכון, אשר עד היום נוהלו מחוץ לתקציב המדינה יוכרו כהכנסה בתקציב המדינה בשנת 2011. כמו כן משנת 2011 ואילך תוקצבה פעילות זו במסגרת תקציב המשרד.

דגשי הפעילות במפ"י לשנים 2011-2012

- א. פעילויות התומכות בהאצת רישום המקרקעין לרבות ביצוע פרויקט קדסטר מבוסס קאורדינטות בשטחים לא מבונים בנגב, ותחילת כניסה לשטחים נוספים
- 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 ולמשלה.

כאמור במסגרת המדיניות הכלכלית לשנים 2011-2012 הוחלט לקדם את מערכת קדסטריית מבוססת קאורדינטות, תקצר משמעותית את הכנת התוכניות לצורכי רישום.

פרק ד' - עיקרי השינויים בהצעת התקציב

הצעת תקציב משרד הבינוי והשיכון לשנת הכספים 2011 מסתכמת בכ- 5.6 מיליארד ש"ח ולשנת הכספים 2012 מסתכמת בכ- 5.5 מיליארד ש"ח.

תקציב הפיתוח (סעיף 70)

| הרשאה להתחייב | הוצאה מותנית בהכנסה | הוצאה נטו | סעיף 70 |
|------------------|---------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------|
| 2,718,594 | 919,350 | 1,835,624 | תקציב מקורי לשנת 2010 (באלפי ש"ח) שינויים במעבר לתקציב 2011 |
| | | -77,000 | 1. מיגון שדרות |
| | | -26,000 | 2. פיתוח מזרח לכיש |
| 686,000 | 785,000 | 69,556 | 3. מודל מימון – הוצאה נטו |
| -149,469 | | -149,469 | 4. מודל מימון אשראי |
| 49,811 | | 49,811 | 5. קרן תקציבית מכרז הבנקים |
| -40,000 | | -63,750 | 6. העברה לסעיפים תקציבים שונים |
| | | -154,000 | 7. הפחתות ייעודיות החלטות ממשלה |
| 80,000 | | 80,000 | 8. אשראי תקציבי- עולי אתיופיה |
| 69,000 | 302,250 | 69,000 | 9. תוספות ממשלה |
| | | -77,791 | 10. הפחתות רוחביות בהתאם להחלטות הממשלה |
| 3,333,245 | 2,006,400 | 1,560,580 | סה"כ תקציב לשנת 2011 במחירי 2011 שינויים במעבר לתקציב 2012 |
| | | -200,000 | 11. מיגון שדרות |
| -135,000 | -25,000 | 125,000 | 12. מודל מימון |
| 30,548 | | 30,548 | 13. מודל מימון אשראי |
| 4,320 | | 4,320 | 14. קרן תקציבית מכרז הבנקים |
| -30,000 | | -30,000 | 15. הפחתות ייעודיות החלטות ממשלה |
| | | -25,930 | 16. הפחתות רוחביות בהתאם להחלטות הממשלה |
| 3,229,868 | 1,979,400 | 1,464,517 | סה"כ תקציב לשנת 2012 במחירי 2012 |

1. הפחתת תקציב מיגון שדרות בהתאם למתווה המימוני שנקבע.
2. הפחתת תקציב פיתוח יישובי מזרח לכיש בהתאם להחלטת ממשלה מספר 2379 מיום 20.9.2007.
3. תקציבי הוצאה נטו, הוצאה מותנית והרשאה להתחייב הנדרשים לפעילות הפיתוח של המשרד, בהתאם למודל מימון.
4. תקציב האשראי לדיור הנדרש לתחום הסיוע בדיור בהתאם למודל מימון.
5. היקף האשראי התקציבי הנדרש למתן אשראי ממקורות תקציביים בהתאם לסיכום מול הבנקים.
6. העברות לסעיפים שונים (תקצוב חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה).
7. הפחתות בהתאם להחלטות ממשלה מיום 15.7.2010.
8. תוספת לתקציב האשראי לעולי אתיפיה בהתאם לתוכנית החומש.
9. תוספת תקציבית בהתאם לסיכום תקציבי.
10. הפחתות רוחביות בהתאם להחלטות ממשלה.
11. הפחתת תקציב מיגון שדרות בהתאם למתווה המימוני שנקבע.
12. תקציבי הוצאה נטו, הוצאה מותנית והרשאה להתחייב הנדרשים לפעילות הפיתוח של המשרד, בהתאם למודל מימון.
13. תקציב האשראי לדיור הנדרש לתחום הסיוע בדיור בהתאם למודל מימון.
14. היקף האשראי התקציבי הנדרש למתן אשראי ממקורות תקציביים בהתאם לסיכום מול הבנקים.
15. הפחתות בהתאם להחלטות ממשלה מיום 15.7.2010.
16. הפחתות רוחביות בהתאם להחלטות ממשלה.

סך תקציב הפיתוח של משרד הבינוי והשיכון עומד על כ- 2,737 מיליון ש"ח בהרשאה להתחייב בשנת הכספים 2011 ועל כ-2,606 מיליון ש"ח בהרשאה להתחייב בשנת הכספים 2012. תקצוב המזומן מתבצע בהתאם למודל המימון, המבוסס על קצב התקדמות הפרויקטים של המשרד, ועומד בשנת 2011 על כ-890 מיליון ש"ח ובשנת 2012 על כ-839 מיליון ש"ח.

בהתאם להחלטת הממשלה מס' 3205 מיום 29.5.94 מופעל תקציב משרד הבינוי והשיכון לפיתוח תשתיות בשיטת משק כספי סגור בהתאם לאומדן עלויות הפיתוח. אומדני עלויות הפיתוח מתעדכנות במהלך חיי הפרויקט בהתאם לתוצאות המכרזים בפועל. באזורי עדיפות לאומית מופחת מאומדן עלויות הפיתוח כאמור היקף הסבסוד שנקבע בהתאם לכללי המשרד. שיטה זו מופעלת 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:

1. רשויות מקומיות.
 2. חברות מפתחות או חברות מנהלות מהמגזר הפרטי.
 3. מחוזות המשרד.
- בהתאם להחלטה כאמור יצומצם היקף פעילות הפיתוח של המשרד באמצעות המחוזות בהדרגה באופן שעד שנת 2011, תופעל 50% מפעילות הפיתוח הכוללת של המשרד על ידי הגופים הלא ממשלתיים. בנוסף, במסגרת הרפורמה במקרקעי ישראל, הועברה למשרד הבינוי והשיכון האחריות לפיתוח אתרים המיועדים בעיקרם למגורים 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

בהתאם להחלטת ממשלה מספר 160 מיום 13.12.2009 בדבר מפת אזורי עדיפות לאומית, מצוי משרד הבינוי והשיכון בעיצומה של עבודת מטה לשינוי כללי סבסוד הפיתוח על מנת להתאימם להחלטת הממשלה האמורה, תוך התחשבות, בין היתר, בהיקף ההגירה ביישובים, עלות קרקע מפותחת ביחס לעלויות הפיתוח ועוד. בנוסף, בהתאם להחלטת הממשלה מספר 3975 מיום 24.08.2008, מופנים כל התקציבים שברשות משרד הבינוי והשיכון המיועדים לבניית מוסדות ציבור לאזורי הפריפריה, כאשר מימון הקמת מוסדות ציבור במרכז הארץ יבוצע באמצעות גביית מס מבני ציבור כפי שיפורט בהמשך.

להלן יעקר פעילות המשרד באזורי הפריפריה:

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. הסדרת התיישבות הבדואים בנגב תוך 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. עבודות הפיתוח מתבצעות בהתאם לקצב השיווק של המגרשים הכוללים, בין היתר, מגרשים למפוני גוש קטיף וצפון השומרון.

תקציב הסיוע בדיוור (סעיף 42)

| הרשאה להתחייב | הוצאה מותנית בהכנסה | הוצאה נטו | סעיף 42 |
|------------------|---------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------|
| | 4,820 | 2,042,088 | תקציב מקורי לשנת 2010 (באלפי ש"ח) שינויים במעבר לתקציב 2011 |
| | | 5,155 | 1. סבסוד מודל מימון |
| | | -11,065 | 2. מכרז בנקים עמלות + סבסוד |
| | | -15,514 | 3. עמלות שכ"ד + משכנתאות |
| | 4,820 | 2,020,664 | סה"כ תקציב לשנת 2011 במחירי 2011 שינויים במעבר לתקציב 2012 |
| | | 3,900 | 4. סבסוד מודל מימון |
| | -25,000 | 4,564 | 5. מכרז בנקים עמלות + סבסוד |
| | | -10,094 | 6. עמלות שכ"ד + משכנתאות |
| | | 10,000 | 7. מענקים לעולי אתיופיה |
| | 4,820 | 2,029,034 | סה"כ תקציב לשנת 2012 במחירי 2012 |

1. היקף הסבסוד הנדרש לאשראי ממקורות תקציביים.
2. היקף התקציב הנדרש לעמלות לבנקים להלוואות הניתנות מכספי בנק + סבסוד
3. היקף התקציב הנדרש למימון עמלות הבנקים למתן משכנתאות ממקורות ממשלתיים.
4. היקף הסבסוד הנדרש לאשראי ממקורות תקציביים.
5. היקף התקציב הנדרש לעמלות לבנקים להלוואות הניתנות מכספי בנק + סבסוד
6. היקף התקציב הנדרש למימון עמלות הבנקים למתן משכנתאות ממקורות ממשלתיים.
7. גידול במענקים לרכישת דירה לעולי אתיופיה.

הסיוע בדיוור ניתן בדרך של סיוע לרכישת דירה ובדרך 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 בדיור לשנת הכספים 2011 עומד על כ- 2,700 מיליון ש"ח בהוצאה נטו, מהם כ- 684 מיליון ש"ח באשראי, כ- 1,304 מיליון ש"ח סיוע בשכר דירה, 363 מיליון ש"ח מענקים וסבסוד אשראי, 315 מיליון ש"ח עמלות לחברות הסיוע ו-40 מיליון ש"ח לרזרבה להתייקרויות.

סך תקציב הסיוע בדיור לשנת הכספים 2012 עומד על כ- 2,700 מיליון ש"ח בהוצאה נטו, מהם כ- 689 מיליון ש"ח באשראי, כ- 1,297 מיליון ש"ח סיוע בשכר דירה, 358 מיליון ש"ח מענקים וסבסוד אשראי, 312 מיליון ש"ח עמלות לחברות הסיוע ו-60 מיליון ש"ח לרזרבה להתייקרויות.

יעדי מדיניות הסיוע בדיור הינם:

1. לסייע למשקי בית חסרי דירה במציאת פתרון דיור, תוך התמקדות בקבוצות האוכלוסייה החלשות יותר.
2. לסייע למשקי בית הסובלים כתוצאה מקשיים ייחודיים (כגון נכים), ממצוקת דיור, לשפר את תנאי מגוריהם.

תקציב רגיל משרד השיכון (סעיף 29)

| הרשאה להתחייב | הוצאה מותנית בהכנסה | הוצאה נטו | סעיף 29 |
|---------------|---------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------|
| | 3,500 | 207,739 | תקציב מקורי לשנת 2010 (באלפי ש"ח) שינויים במעבר לתקציב 2011 |
| | | -5,616 | 1. הפחתות רוחביות בהתאם להחלטות הממשלה |
| | | 5,220 | 2. עובדים חדשים רשות הבדואים |
| | | -626 | 3. שונות |
| | | 1,330 | 4. קידום מחירים |
| | 4,820 | 206,717 | סה"כ תקציב לשנת 2011 במחירי 2010 |
| | 4,820 | 208,047 | סה"כ תקציב לשנת 2011 במחירי 2011 שינויים במעבר לתקציב 2012 |
| | | -3,242 | 5. הפחתות רוחביות בהתאם להחלטות הממשלה |
| | | 1,370 | 6. קידום מחירים |
| | | 204,805 | סה"כ תקציב לשנת 2011 במחירי 2010 |
| | 4,820 | 206,175 | סה"כ תקציב לשנת 2012 במחירי 2012 |

1. הפחתות רוחביות בהתאם להחלטות ממשלה.
2. תקצוב קליטת עובדים חדשים לרשות להסדרת התיישבות הברואים בנגב.
3. החזר מחצית דמי הבראה, מעבר עובדים ליחידות אחרות.
4. קידום מחירים לשנת התקציב 2011.
5. הפחתות רוחביות בהתאם להחלטות ממשלה.
6. קידום מחירים לשנת התקציב 2012

תקציב מפ"י (סעיף 43)

| הרשאה להתחייב | הוצאה מותנית בהכנסה | הוצאה נטו | סעיף 43 |
|------------------|---------------------------|-----------|----------------------------------------|
| | 3,500 | 68,324 | תקציב מקורי לשנת 2010 (באלפי ש"ח) |
| | | | שינויים במעבר לתקציב 2011 |
| | | 750 | שונות |
| | | -912 | 1. הפחתות שכר |
| | | 560 | 2. דמי הבראה |
| | | -1,804 | 3. הפחתות רוחביות בהתאם להחלטות הממשלה |
| | | 397 | 4. קידום מחירים |
| | | 66,917 | סה"כ תקציב לשנת 2011 במחירי 2010 |
| | | 67,314 | סה"כ תקציב לשנת 2011 במחירי 2011 |
| | | | שינויים במעבר לתקציב 2012 |
| | | -456 | 5. הפחתות שכר |
| | | -603 | 6. הפחתות רוחביות בהתאם להחלטות הממשלה |
| | | 400 | 7. קידום מחירים |
| | | 66,265 | סה"כ תקציב לשנת 2011 במחירי 2010 |
| | | 66,665 | סה"כ תקציב לשנת 2012 במחירי 2012 |

1. הפחתות בתקציב השכר בהתאם להחלטות ממשלה.
2. החזר מחצית דמי הבראה
3. הפחתות רוחביות בהתאם להחלטות ממשלה.

4. קידום מחירים לשנת התקציב 2011
5. הפחתות בתקציב השכר בהתאם להחלטות ממשלה.
6. הפחתות רוחביות בהתאם להחלטות ממשלה.

פרק ה' - ניתוח הצעת התקציב

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

סך תקציב הסיוע בדיור לשנת הכספים 2011 עומד על כ- 2,704 מיליון ש"ח בהוצאה נטו, מהם כ- 684 מיליון ש"ח באשראי, כ- 1,304 מיליון ש"ח סיוע בשכר דירה, 363 מיליון ש"ח מענקים וסבסוד אשראי, 315 מיליון ש"ח עמלות לחברות הסיוע ו-40 מיליון ש"ח רזרבה להתייקרויות.

סך תקציב הסיוע בדיור לשנת הכספים 2012 עומד על כ- 2,720 מיליון ש"ח בהוצאה נטו, מהם כ- 689 מיליון ש"ח באשראי, כ- 1,297 מיליון ש"ח סיוע בשכר דירה, 358 מיליון ש"ח מענקים וסבסוד אשראי, 312 מיליון ש"ח עמלות לחברות הסיוע ו-60 מיליון ש"ח לרזרבה להתייקרויות.

תקציב הסיוע בדיור (42)

תקציב הסיוע בדיור 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 הסיוע לרכישת דירה לשנת הכספים 2011 בהוצאה נטו עומד על 1,041 מיליון ש"ח, מהם: מענקים וסבסוד אשראי 358 מיליון ש"ח ואשראי 684 מיליון ש"ח.
- בשנת הכספים 2012 עומד התקציב בהוצאה נטו על 1,050 מיליון ש"ח, מהם: מענקים וסבסוד אשראי 371 מיליון ש"ח ואשראי 689 מיליון ש"ח.
- 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 לדיור.
 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:

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

*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. יחידים מעל גיל 45

ב. נכים

ג. מנטרלי הכור בצ'רנוביל

טבלת הסיוע הבסיסי בש"ח לפי הניקוד:

| נפח המשכנתא (4%) ל25/28 שנים | רמת הניקוד |
|---------------------------------|-------------|
| 62,400 | עד 1,399 |
| 74,350 | 1,400-1,499 |
| 85,250 | 1,500-1,599 |
| 96,190 | 1,600-1,699 |
| 107,090 | 1,700-1,799 |
| 117,985 | 1,800-1,899 |
| 128,930 | 1,900-1,999 |
| 139,825 | 2,001-2,099 |
| 150,720 | 2,100-2,199 |
| 161,665 | 2,200 ויותר |

תוספת סיוע לזכאים ששרתו בשירות חובה בצה"ל/שירות מילואים, בשירות לאומי או בשירות מילואים פעיל לזכאים חסרי דירה ששרתו, שירות חובה בצה"ל או בשירות לאומי ניתנת תוספת של 1% מהמשכנתא הבסיסית בגין כל חודש שירות. לחיילי מילואים נקבע בשנת 2010 תוספת של 1% בגין כל חודש שירות במילואים. 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 בדיור ניתנת מגיל 30 ואילך).
- להלן פירוט כללי סיוע המקום:

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 לדירור, 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 דירתי מיוחד הנדרש על פי הנחיות פיקוד העורף.

מתן אשראי ממקורות הבנקים למשכנתאות

על פי הסכם שנחתם עם הבנקים למשכנתאות במרץ 2008, הלוואות לזכאים חסרי דירה שצברו פחות מ-1700 נקודות או זכאים חסרי דירה, שלא באזורי עדיפות לאומית שצברו 1701-1999 נקודות ניתנות ממקורות בנקאיים. בתמורה זכאים הבנקים להחזר הסבסוד הגלום בהלוואה בתוספת מרווח שנקבע במכרז. כל שמונת הבנקים למשכנתאות מספקים שירות זה לזכאים על פי ההסכם.

משכנתאות ומענקים לעולים יוצאי אתיופיה

תקציב המשכנתאות לעולי אתיופיה עומד בשנת 2011 על 270 מיליון ש"ח, מתוכו: מענקים וסבסוד אשראי כ-190 מיליון ש"ח ואשראי כ-80 מיליון ש"ח. בשנת הכספים 2012 עומדים התקציבים האמורים על כ-200 מיליון ש"ח ו-80 מיליון ש"ח בהתאמה.

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 המרכזי לעולי אתיופיה, עומד על 579 אלף ש"ח באשראי מסובסד (עולים באתרי קרוונים).

במסגרת תיקון תוכנית החומש לקליטת בני העדה האתיופית, אשר אושרה בהחלטת ממשלה מס' 1979 מיום 15.07.2010, ניתנים גם מענקים מוגדלים ביישובים בהם שיעור יוצאי אתיופיה נמוך מאד וכן משכנתאות מוגדלות לזוגות צעירים לרכישת דירה ביישובים כאמור.

תקציב הסיוע לעולי אתיופיה נרשם בתוכנית עולים חדשים ומשכנתאות לזוגות אתיופים צעירים ילידי הארץ נרשמות בתוכנית הסיוע לותיקים.

סיוע לקיבוצים

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.

סיוע בהחזר משכנתא לקשישים

סיוע בהחזר משכנתאות לקשישים – סיוע בהחזרי משכנתא לקשישים עד לסך של 300 ש"ח בחודש ניתן החל מחודש אפריל 2010 בהתאם לכללים הבאים:

א. נטלו משכנתא עד תאריך 4.11.2007.

ב. המשכנתא ניתנה לצרכי דיור בלבד.

ג. מחיר הדירה (המשוער) נכון לתאריך 4.11.2007 נמוך מהסכומים הבאים:

860,000 ש"ח למי שרכש דירה למשפחתו בלבד

1,000,000 אלפי ש"ח למי שרכש דירה יחד עם קרוב משפחתו מדרגה ראשונה בתוכנית צירופי זכאויות.

ד. החזר החודשי של ההלוואה בגין חודש 11/07 גבוה מהסכומים הבאים:

500 אלפי ש"ח אם הדירה באזור עדיפות לאומית

800 אלפי ש"ח בשאר היישובים

ה. מתקיים/ים מקצבת זקנה כולל השלמת הכנסה ו/או קצבת נפגעי נאצים עד 49% נכות וסוג נזק 1,2,3.

ו. לפחות אחד מבני הזוג בן 70 ומעלה.

סיוע ברכישת דירה באזורי עדיפות לאומית

נוסף על המשכנתא הניתנת לכל זכאי בהתאם למאפייניו האישיים, ניתנת תוספת משכנתא לזכאים הרוכשים דירות ביישובים שבאזורי עדיפות לאומית עפ"י הפרוט הבא:

5. בהתאם לתקן מס' 6 לחוק הלוואות לדירה, 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.

6. אזור עדיפות לאומית א' - סיוע לרכישת דירה (למשפחות), בסך 97,200 ש"ח בהלוואה מסובסדת. יחידים זכאים לסיוע בגובה 50% מהסיוע הניתן למשפחות.

7. אזור עדיפות לאומית ב' - סיוע לרכישת דירה בבנייה רוויה בלבד בסך 67,200 ש"ח. יחידים זכאים לסיוע בגובה 50% מהסיוע הניתן למשפחות.

8. רוכשי דירה חדשה ביישובי קו העימות זכאים לתוספת סיוע מקום בסך של 38,400 ש"ח באשראי מסובסד, וכן למענק למיגון דירתו מיוחד הנדרש על פי הנחיות פיקוד העורף.

מענקי השתתפות בשכר דירה

תקציב הסיוע בשכ"ד לעולים חדשים עומד על 827 מיליון ש"ח לשנת הכספים 2011 ועל 822 מיליון ש"ח לשנת הכספים 2012.

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.

הסיוע למשפחות ותיקות כולל משפחות זכאיות המתקיימות מהבטחת הכנסה או זכאים המתקיימים מקצבת אי כושר השתכרות בשיעור של 75% ויותר וכן משפחות הממצות כושר השתכרות והכנסתן נמוכה.

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 ממצים 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.

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 מקצבת הבטחת הכנסה בלבד. הוראות מעבר מבטיחות שהעלייה בשכר הדירה החודשי תהיה במדרגות של עד 50 ש"ח לשנה.

תקציב הפיתוח (סעיף 70)

סך תקציב הפיתוח של משרד הבינוי והשיכון עומד על כ- 2,737 מיליון ש"ח בהרשאה להתחייב בשנת הכספים 2011 ועל כ- 2,606 מיליון ש"ח בהרשאה להתחייב בשנת הכספים 2012. תקצוב המזומן מתבצע בהתאם למודל המימון, המבוסס על קצב התקדמות הפרויקטים של המשרד, ועומד בשנת 2011 על כ- 890 מיליון ש"ח ובשנת 2012 על כ- 839 מיליון ש"ח.

פיתוח תשתיות בנייה חדשה

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 2011-2012. 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 עומד על סך של כ- 12 מיליון ש"ח בכל אחת משנות הכספים 2011-2012 ומיועד 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.

מוסדות ציבור

משרד השיכון תומך בבניית מוסדות ציבור בהתאם לתקן לבניית מוסדות ציבור לבנייה החדשה ביישובי הפריפריה בלבד בהתאם להחלטת ממשלה מספר 3975 מיום 24.8.08. ביצוע מוסדות ציבור על ידי משרד הבינוי והשיכון מבוצע על מנת למנוע את העמסת עלות מוסדות הציבור על מחיר הקרקע באזורי הפריפריה שהינו נמוך ועלול לסכל את שיווקי הקרקעות באזורים אלו.

שיקום שכונות

תקציבי הפעולות של השיקום הפיזי נכללים בתקציב הפיתוח של המשרד. ההרשאה להתחייב עומדת על 19 מיליון ש"ח לשנת הכספים 2011 ועל 15 מיליון ש"ח לשנת הכספים 2012. פעולות נוספות של פרויקט שיקום שכונות חברתי מתקצבות 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.

בנייה כפרית

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'. סך ההרשאה לפעולות המינהל לבנייה כפרית עומד על 87 מיליון ש"ח בשנת הכספים 2011 וכ- 84 מיליון ש"ח בשנת הכספים 2012. 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.

הסכמי הניהול עם חברות משכנות

תוכניות אלו נועדו לתקצוב הסכמי ניהול בין המדינה לבין חברות שיכון ציבורי, המנהלות נכסי דיור ציבורי. מבנה ההסכמים דומה בין החברות השונות, ועיקרו: החברות מנהלות את הנכסים עבור המדינה, ואילו המדינה מצידה משלמת להם עמלת ניהול קבועה וכן מתקצבת את אחזקת הנכסים ומשלמת לחברות עמלות בגין מכר. מאידך נהנית המדינה מהכנסות משכ"ד וממכר בגין נכסים אלו. הסכמי עמידר ושיקמונה נחתמו בשנת 2005-2006 בהתאמה. הסכם עם חברת עמיגור נחתם לראשונה במהלך שנת 2010 לתקופה של שבע שנים. במסגרת ההסכם

נדרשות מהחברות התייעלות ארגונית ותפעולית אשר משתקפת בהפחתה בעמלות הניהול המשולמות להן. היקף הסכם עמידר עומד כ-950 מיליון ש"ח למשך חמש שנים ופג במהלך שנת 2010. עם זאת החברה והמדינה ממשיכות לפעול בהתאם לתנאי ההסכם עד אשר ייחתם הסכם חדש. היקף הסכם עמיגור עומד על כ-224 מיליון ש"ח למשך 7 שנים. כמו כן סוכם עם חברת עמיגור על המשך ניהול יחידות הדיור בהוסטלים שבבעלותה בהיקף תקציבי של 201 מיליון ש"ח.

ישן מול חדש

במסגרת פיתוח שכונות חדשות בניהול משרד השיכון גובה המשרד סכום נוסף, מעבר לחיובי הפיתוח הנע בין 2,000-6,000 ש"ח ליח"ד. רשות מקומית שתבקש להיכלל בתוכנית תתחייב להקצות 50% מהכנסותיה מהיטל השבחה בגין האתרים שיכללו בתוכנית, ליעדים שיוגדרו במסגרת תוכנית ישן מול חדש. בכספים אלו משתמש המשרד לשיקום תשתיות ובניית מוסדות ציבור באיזורים הוותיקים של אותה רשות מקומית. התוכנית שממומנת כאמור מהכנסות, מתוקצבת כהוצאה מותנית בהכנסה, וכן בהרשאה להתחייב המשמשת למימון התקשרויות לביצוע העבודות בשכונות הוותיקות. בכל אחת משנות התקציב 2011-2012 עומד תקציב ההרשאה להתחייב של התוכנית על 30 מיליון ש"ח, בהתאם לצפי ההכנסות במסגרת התוכנית.

תקציב רגיל- משרד הבינוי והשיכון (סעיף 29)

הצעת התקציב לשנת הכספים 2011 עומדת על 208 מיליון ש"ח בהוצאה נטו ו-3.5 מיליון ש"ח בהוצאה מותנית בהכנסה ולשנת הכספים 2012 על 206 מיליון ש"ח בהוצאה נטו ו-3.5 מיליון ש"ח בהוצאה מותנית בהכנסה.

המרכז למיפוי ישראל (סעיף 43)

הצעת תקציב המרכז למיפוי ישראל לשנת הכספים 2011 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 | 44 מיליון ש"ח |
| תקציב ישיר לפעולות | 23 מיליון ש"ח |
| תקציב פעולות מותנה בהכנסה | 27.5 מיליון ש"ח |

הצעת תקציב המרכז למיפוי ישראל לשנת הכספים 2012 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 | 44.6 מיליון ש"ח |
| תקציב ישיר לפעולות | 22 מיליון ש"ח |
| תקציב פעולות מותנה בהכנסה | 27.5 מיליון ש"ח |

מבנה תקציב המרכז למיפוי ישראל מביא לידי ביטוי הפרדה בין מספר סוגי פעולות: פעולות הנושאות אופי של תקורה המתקצבות 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.

פרק ו' - הסבר מפורט של תקציב משרד הבינוי והשיכון

כללי

תקציב הסיוע בדיוור (42)

4209 מענקים וסבסוד ריבית

7009 הלוואות לרכישת דירה

תחומי פעולה נועד לביצוע סיוע במשכנתאות ובמענקים (ליוצאי אתיופיה ולנכים). תחום 7009 כולל את האשראי נטו, ו-4209 את סבסוד האשראי והמענקים.

מבנה תקציב הסיוע לרכישת דירה

420901 עולים חדשים

700901 עולים חדשים

תקציב זה נועד לביצוע סיוע לרכישת דירה לעולים חדשים חסרי דירה - סבסוד ריבית ומענקים ליוצאי מרכז קליטה

420901 ותיקים חסרי דירה

700901 ותיקים חסרי דירה

תקציב הסיוע לרכישת דירה לוותיקים חסרי דירה - סבסוד ריבית ומענקים ליוצאי מרכז קליטה. הסיוע לוותיקים חסרי דירה נקבע כאמור בהתאם לזכאות האישית.

420913 סיוע מיוחד

700913 סיוע מיוחד

תוכנית זו מיועדת לכלל פעילויות הסיוע שאינן לחסרי דירה או סיוע ישיר במשכנתאות ובמענקים: ועדות חריגים, הועדה להקלה בהחזרי משכנתא בהתאם לחוק הלוואות לדיוור, התשנ"ב-1992, וכן למימון הלוואות וסבסוד ריבית עבור תשלום שכר טרחת עו"ד, מענקים לרכישת דירות נכסי רכישה לנכים, סיוע לקיבוצים ומושבים, סיוע למפוני גוש קטיף, סיוע מיוחד לחסרי דירה הנשואים מעל 10 שנים (תוכנית +10) וסיוע בהחזר משכנתא לקשישים

420916 סיוע באיזורי עדיפות לאומית

700916 סיוע באיזורי עדיפות לאומית

סיוע מקום הינה תוספת סיוע מעבר לזכאות האישית לכל זכאי הרוכש דירה באיזורי עדיפות לאומית.

4212 מענקי השתתפות בשכר דירה

מענקי השתתפות בשכר דירה מיועדים למימון סיוע בתלשום שכר דירה לאוכלוסיות אשר אין ביכולתן לממן את מלוא שכר הדירה וכן לסייע לעולים חדשים בקליטתם בארץ.

421201 מענקי השתתפות בשכר דירה

תוכנית זו מיועדת למימון סיוע בשכ"ד לעולים חדשים. ניתן להמיר את הסיוע בשכ"ד לסיוע בהחזר משכנתאות. בנוסף ישנו סיוע מוגדל לקשישים.

421203 תושבים ותיקים

תוכנית זו מיועדת למימון סיוע בשכ"ד למשפחות זכאיות המתקיימות מהבטחת הכנסה או זכאים המתקיימים מקצבת אי כושר השתכרות בשיעור של 75% ויותר וכן משפחות הממצות כושר השתכרות והכנסתן נמוכה.

4213 עמלות ניהול הסיוע**421301 עמלות ניהול תיקי שכר דירה**

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

421302 עמלות תיקי הלוואות

תוכנית זו מיועדת 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.

70 תקציב הפיתוח

תחום הפיתוח במשרד הבינוי והשיכון, מתקצב 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.

7067 פעולות פיתוח**706701 תכנון**

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

- 706702 תשתיות לבנייה חדשה
תוכנית זו מיועדת להמשך פיתוח תשתיות באתרים ששווקו בין השנים 1994-2010 ולפיתוח תשתיות באתרים אשר ישווקו בשנים 2011-2012. מימון התוכנית הינו מהכנסות וסבסוד פיתוח.
- 706703 תשתיות לבנייה חדשה במגזרי המיעוטים
תוכנית זו מיועדת לביצוע תשתיות לבניה חדשה במגזרי המיעוטים. מימון התוכנית הינו מהכנסות וסבסוד פיתוח.
- 706704 דיור לקשיש
תוכנית זו מיועדת למימון ניהול בתי גיל הזהב וכן לתחזוקה שיטתית של מבנים אלו. בתי גיל הזהב מנוהלים על ידי חברת עמיגור (יחידות דיור שבבעלותה) ועל ידי חברות משכנות שזכו במכרזי ניהול
- 706713 תקן מוסדות ציבור
תוכנית זו מיועדת למימון הקמת מוסדות ציבור עבור הבנייה החדשה (משנת 1995 ואילך) בהתאם לתקן ברודט. מוסדות ציבור הינם מגרשי ספורט, מתנ"סים קהילתיים, מעונות יום, בתי כנסת ומקוואות.
- 7069 פעולות שוטפות
706901 רכישת דירות נכסי רכישה
תוכנית זו מיועדת לרכישת דירות נ"ר לנכים רתוקים או משפחות רב מצוקתיות. הדירה נרכשת על ידי המדינה ומצטרפת למלאי הדירות בדיוור הציבורי.
- 706903 שיקום שכונות והשלמת פיתוח בשכונות ותיקות
תוכנית זו מיועדת למימון פעולות שיקום שכונות פיזי ב-37 שכונות ברחבי הארץ.
- 706903 פיתוח ותשתיות ביישובי המיעוטים
תקציב זה מאגם את כל המשאבים המופנים לתמיכה במגזרי המיעוטים וכולל תקציבים המיועדים להשלמת מוסדות ציבור, שיקום שכונות ופיתוח תשתיות במגזר הערבי, הבדואי, הדרוזי והצ'רקסי.
- 706906 פינויים
תוכנית זו מיועדת לפינויים כלכליים באתרים המיועדים לשיווק מחדש. תקציב זה ממומן ע"י מינהל מקרקעי ישראל.
- 706908 חידוש החזקה והרחבת דירות בניהול חברות משכנות ומאכלסות
תוכנית זו מיועדת 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, פרוזת, חלמיש ועמידר, וכן שיפוץ ואחזקה בדירות הציבוריות בהתאם לחוק זכויות הדייר בדיוור הציבורי.

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 706909 | בנייה כפרית |
| תוכנית זו מיועדת למימון פעולות הפיתוח בבנייה הכפרית בדומה לתוכנית תשתיות לבנייה חדשה. | |
| 706910 | פיתוח מערכות מידע |
| תקציב האגף למערכות מידע עומד על 10 מיליון ש"ח בהרשאה להתחייב בכל אחת משנות התקציב 2011-2012. | |
| 706911 | פעולות שונות |
| תוכנית זו נועדה לביצוע פעולות שונות בתחום הפיתוח ועיקרן תשלום פסקי דין, ביצוע החלטות ממשלה שונות ומיגון שדרות ועוטף עזה. | |
| 706914 | אבטחה במזרח ירושלים |
| תוכנית זו נועדה לביצוע אבטחת מזרח ירושלים שבאחריות משרד השיכון. | |
| 706926 | מבצע מכירת דירות הדיור הציבורי לבעליהן |
| התקציב מיועד למימון הפעלת מכר הדיור הציבורי, ובכלל זה עמלות לחברות המשכנות, שיפוי הסוכנות היהודית בהתאם להסכם שבין הסוכנות לבין המדינה בדבר קניית הדירות שבבעלות הסוכנות על ידי המדינה. | |
| 706927 | הסכם עמידר |
| 706928 | הסכם שקמונה |
| 706934 | הסכם עמיגור |
| תוכניות אלו נועדו למימון הסכמי ניהול דירות הדיור הציבורי עם החברות המשכנות איתן יש למשרד הסכם ניהול. הסכמי הניהול הינם הסכמים מסודרים המחליפים הסדרים היסטוריים בין החברות לבין המדינה. | |
| 706932 | ישן מול חדש |
| תוכנית זו נועדה למימון פעילות פיתוח בחלקים הותיקים של יישוב בו מתבצעת פעילות שיווק ופיתוח על ידי המשרד. התוכנית ממומנת מגביית היטל ישן מול חדש. | |
| 706933 | ריכוז מאמץ |
| תוכנית זו נועדה לשיקום ושיפור המרקם הקיים ב-10 יישובים בפריפריה שנבחרו על פי קריטריונים שגובשו על ידי צוות משותף למשרדי השיכון והאוצר. | |
| 7070 | פרוייקטים מיוחדים - פיתוח במסגרת משק כספי סגור |
| בהתאם להחלטת הממשלה בדבר ניהול הפיתוח באתרים המשוקים על ידי משרד הבינוי והשיכון באמצעות משק תקציבי סגור, נפתחו בשלב זה תוכניות לניהול הפיתוח והשיווק במתכונת זו במספר פרויקטים משמעותיים: | |

| | | |
|--------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 707002 | מודיעין | התוכנית מיועדת לפיתוח האתרים בעיר מודיעין וביניהם "בוכמן דרום", "ציפור צפון", "איחוד אתרים" "מע"ר", "קייזר" ותשתיות ראש שטח. |
| 707003 | אלעד | התוכנית מיועדת לפיתוח העיר אלעד. עד עתה שוקקו באלעד בשלבים א' ו-ב' כ-7,000 יח"ד ובשנת 2011 מיועדות לשיווק 60 יח"ד נוספות וכן שטחי מסחר. |
| 707005 | מעלה אדומים | התוכנית מיועדת לפיתוח העיר מעלה אדומים. בשנת 2011 צפויות לשיווק 200 יח"ד במסגרת שלב ג' של הפרוייקט וכן השלמות עבודות תשתית. |
| 707006 | ראש העין | שיווק יח"ד הדיור בראש העין יחל ברבעון אחרון 2010. במסגרת שלב א סוכם על שיווק 2,000 יח"ד. שלב ב' מונה כ-4,500 יח"ד. |
| 707007 | חומת שמואל | התוכנית מיועדת לפיתוח שכונת חומת שמואל. בשנת 2011 צפוי שיווקן של 500 יח"ד נוספות. |
| 707009 | יבנה | התוכנית של האתר מיועדות לשיווק 2,900 יח"ד, עד כה שוקקו כ- 1,500 יח"ד ובשנים 2011-2012 צפוי שיווקן של כ-1,000 יח"ד נוספות. |
| 707011 | חריש | בחריש מתוכנן בשנים 2011-2012 שיווק בהיקף של 5,600 יח"ד וייתכן כי בשנים אלו, בהתאם לקצב השיווק ישווקו יחידות נוספות. במהלך שנת 2010 סיכמו משרדי השיכון והאוצר על תחילת תכנון לביצוע בעיר חריש. |
| 7071 | התנתקות | מימון תוכנית התנתקות מורכב מתקציבי משרדי ממשלה שונים בהתאם להחלטות ממשלה להקמת כל יישוב ויישוב. מתכונת הקמת היישובים הינה באמצעות הסכם העתקה פרטני שנחתם עם הקהילה או פיתוח במתכונת של משק סגור. |
| 7072 | מימון תוכנית המשכית | |
| 707226 | מימון התחייבויות עד שנת 2006 | |

תוכנית זו נועדה למימון התחייבויות משנים קודמות שבוצעו בתקציב משרד הבינוי והשיכון וטרם שולמו. כלומר, חוזים אשר נחתמו עד שנת 2006, הרשאה להתחייב בגינם חובה, וקצב התשלום במזומן לספק מתבצע כעת לאורך מספר שנים.

המרכז למיפוי ישראל (43)

4301 תחום פעולה כללי

430101 שכר

תוכנית זו נועדה למימון שכר עובדי המרכז

430105 עבודות עבור גורמי חוץ

תוכנית זו מיועדת למימון ביצוע עבודות מדידה ע"י גורמי חוץ שונים.

430102, 430103, 430108, 430114 הוצאות אמרכלות, מחשוב ואחרות

תוכניות אלו נועדו להוצאות כלליות של המרכז, שדרוג ואחזקה של מערכות המחשוב שלו ומימון המשימות במסגרת הוועדה הבינמשרדית להאצת הרישום בספרי המקרקעין.