

# רכישה ומכירה של דירות הדיור הציבורי

תקציר

## רקע

מערך הסיוע הממשלתי בתחום הדיור הוא מרכיב מרכזי ברשת המגן שהמדינה פורסת לאוכלוסייה החלשה בחברה. המערך כולל את דירות הדיור הציבורי שהמדינה משכירה ללא הגבלת זמן בשכר דירה מסובסד לאוכלוסייה זו. משרד הבינוי והשיכון אחראי לניהול מאגר דירות הדיור הציבורי, ובכלל זה לרכישת דירות ולמכירת דירות לדיירים מכוח חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998 (החוק), בעיקר באמצעות עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ. זה כמה עשורים שמלאי הדירות הציבוריות מצטמצם, בעיקר כי המדינה מכרה לדיירים יותר דירות משרכשה. בד בבד עלה מספר הזכאים הממתינים לדירה ציבורית ומשך ההמתנה לדירה התארך.

## נתוני מפתח

3.2 מיליארד ש"ח

שווי ההנחות שנתנה המדינה לדיירים שרכשו את דירותיהם מכוח החוק משנת 2014 עד סוף שנת 2019 בגין כ-10,000 הדירות שרכשו

42,000

דיירים זכאים מכוח החוק לרכוש בשנת 2019 את הדירה הציבורית שבה הם מתגוררים

53,000

דירות במאגר דירות הדיור הציבורי בשנת 2019 לעומת כ-60,000 דירות, כ-5 שנים קודם לכן, בשנת 2014

31 חודשים

משך הזמן הממוצע שהמתינו לדירה ציבורית הדיירים שעברו להתגורר בדור ציבורי בשנת 2019

3,700

ממתינים לדירה בדיור הציבורי בשנת 2019

3.4 מיליארד ש"ח

עלות רכישת 2,600 הדירות שנרכשו למאגר הדיור הציבורי בשנים 2014 עד 2019

---

---

## פעולות הביקורת

בחודשים פברואר עד אוגוסט 2019 בדק משרד מבקר המדינה היבטים בנושא רכישת הדירות הציבוריות ומכירתן לדיירים מכוח החוק, פעולות שנקט משרד הבינוי למיצוי פוטנציאל מלאי הדירות ויישום החלטות ופעולות שנעשו לשם הגדלת מלאי הדירות הציבוריות. הבדיקות נעשו במשרד הבינוי ובעמידר. בדיקות השלמה נעשו במשרד האוצר: באגף החשב הכללי ובמטה הדיור הלאומי, ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ובמשרד העלייה והקליטה.



---

## תמונת המצב העולה מן הביקורת

המשרד אינו רוכש דירות ביישובים שבהם אין דירות ציבוריות, לרבות בערים שהמדד החברתי-כלכלי שלהן נמוך, כגון מודיעין עילית, אום אל-פחם ורהט. בכך נמנעת מאוכלוסייה נזקקת ביישובים האלה האפשרות לממש את זכותם לדיור ציבורי בעיר מגוריהם, בדומה לנזקקים ביישובים שבהם יש דירות ציבוריות.

בשנת 2018 הוקם מכוח החלטת ממשלה צוות בין-משרדי בראשות מנכ"ל משרד הבינוי ובין חבריו נציגים ממשרד האוצר, רמ"י וגופים ממשלתיים אחרים (כדי להמליץ על תוכנית פעולה להגדלת מלאי הדירות הציבוריות. הצוות לא הגיש המלצה לממשלה כנדרש עקב אי-הסכמה בין חבריו.

אף שהמדינה קיבלה החלטות שנועדו להרחיב את מאגר הדירות הציבוריות כגון: הקצאת דירות במרכז "מחיר למשתכן", הקצאת חלק מהתמורה שתתקבל מייזום התחדשות עירונית לטובת רכש דירות ושימוש בדירות עזובות בניהול המדינה - תוספת הדירות הצפויה להתווסף למאגר הדירות בשנים הקרובות - כ-200 דירות - זעומה ביחס למלאי הדירות הקיים (כ-0.4%) וצפויה לתת מענה רק ל-4.5% מהמתנינים לדיור ציבורי.

אף שכשליש מהדיירים הנכנסים להתגורר בדירות הציבוריות מדי שנה (כ-600 בממוצע) הם עולים חדשים, המשרד שלח לדיירים מכתבים המיידעים אותם בדבר הזכות לרכוש את הדירה בעברית בלבד.

רוב הדיירים לא מימשו את זכותם לרכוש את הדירה (כ-42,000 דיירים היו זכאים בשנת 2019, אך בשנים 2014 - 2019 נרכשו רק כ-10,000 דירות); למרות זאת עד מועד סיום הביקורת לא חן משרד הבינוי את הסיבות לכך.



בשנים האחרונות החל משרד הבינוי לפעול ביתר שאת בכמה דרכים למיצוי פוטנציאל הדירות במאגר הדיור הציבורי לטובת הזכאים, ובכלל זה פינוי הגופים הציבוריים ששכרו את הדירות לצרכים שונים והעברת הדירות לטובת מגורי הזכאים.

בעמידר נבדקו כמה פעולות בתהליך מכירת הדירות לדיירים, הנוגעות לקביעת שווי הדירות וגובה ההנחות, ונמצא כי הן בוצעו כנדרש ובהתאם להנחיות המשרד בנדון.

---

# עיקרי המלצות הביקורת

מומלץ כי משרד הבינוי יבחן את האפשרות לרכוש דירות ציבוריות גם ביישובים שכיום אין בהם דיוור ציבורי, כדי שהזכאים ביישובים האלה יוכלו להתגורר בדירה ציבורית ביישוב מגוריהם, בפרט ביישובים המדורגים באשכול חברתי-כלכלי נמוך בהם מתגוררות אוכלוסיות בני המיעוטים והחרדים. מוצע כי המשרד יבחן גם מתן פתרונות מידיים לאותם זכאים כדי לצמצם את הפגיעה בהם עד שתוצע להם דירה מתאימה ביישוב מגוריהם.

מומלץ שמשרד הבינוי יחדש את עבודת המטה עם הגופים הממשלתיים הרלוונטיים לשם גיבוש תוכנית פעולה לאומית עבור הנזקקים לסיוע בדיוור. במסגרת עבודת המטה מומלץ לבחון בראייה אסטרטגית את ההיבטים שהעלו גורמי המקצוע בסוגיה זו, למשל את היעילות הכלכלית של החזקת מלאי הדיוור הציבורי לעומת חלופות, כמו הגדלת הסיוע בשכר דירה, וכן לבחון את עמדות גורמי המקצוע בעניין צמצום מלאי הדירות.

ראוי שמשרד הבינוי יבחן מפעם לפעם את תמהיל רכישת הדירות, תוך הקפדה על האיזון הראוי בין צורכי הזכאים, פיזור נדרש של הדירות הציבוריות והעלויות של הדירות הנרכשות.

מומלץ לבחון צעדים שיאפשרו הקצאה מרבית של דירות ציבוריות במכרזים הבאים של "מחיר למשתכן", לשם צמצום הפערים מצד אחד ושמירת הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים מצד אחר.

מומלץ כי משרד הבינוי ישקול להרחיב את ייזום הפרויקטים להתחדשות עירונית שהוא מקדם כיום רק בנכסים בניהול עמידר גם לנכסים שבניהול חברות מאכלסות אחרות, בין היתר על פי שיקולי היתכנות ויעילות כלכלית.

על משרד הבינוי להמשיך לקדם את המהלכים שהוא נוקט לשם מימוש פוטנציאל הדירות, כמו מכירת דירות העומדות ריקות בשוק החופשי ושימוש בתמורה לרכישת דירות ציבוריות. ראוי גם שהמשרד יבחן לעומק את האפשרות לקדם מעבר של דיירים לדירה קטנה יותר, המתאמת למספר הנפשות במשפחות הזכאיות לדירה.

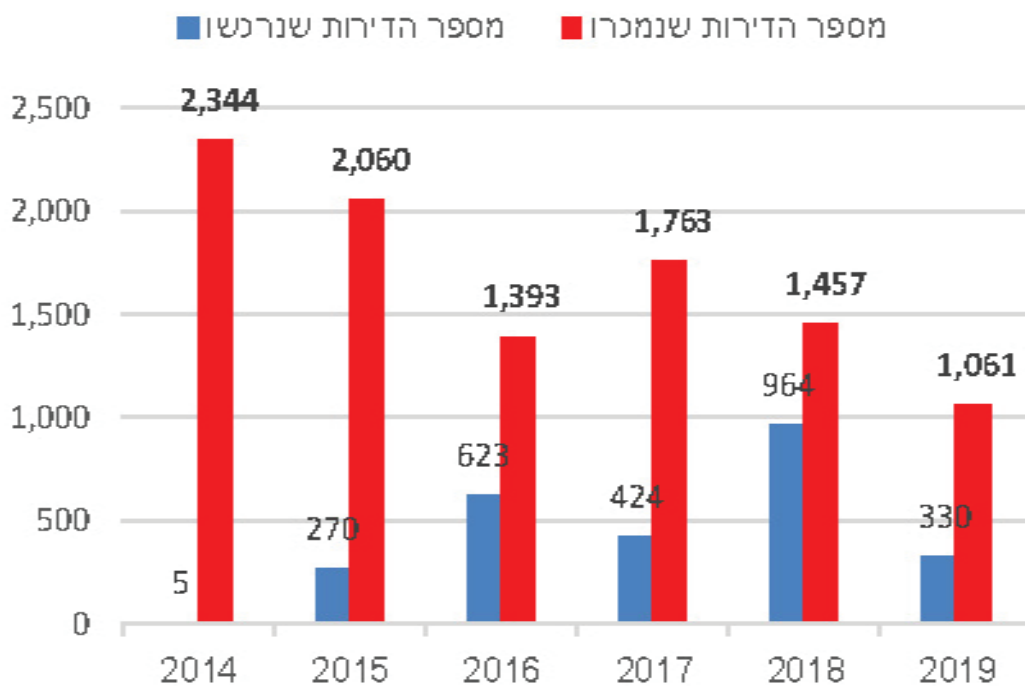
על המשרד לפעול להנגשת המידע לדיירים בדבר זכאותם לרכוש את הדירות, בין היתר באמצעות יידועם בשפה שבה הם שולטים וחיזוק הממשק מולם. ראוי שהמשרד יבדוק אם קיימים חסמים בירוקרטיים למיצוי הזכאות ואם אכן קיימים חסמים, יפעל להסרתם.

---

## סיכום

בשנים 2014 - 2019 נקטה הממשלה פעולות להגדלת מלאי הדירות הציבוריות. עם זאת, תוספת הדירות הצפויה בשנים הקרובות אינה עתידה לענות על הצרכים הקיימים. בשל כך מתחדד הצורך כי משרד הבינוי ישלים עבודת מטה בין-משרדית לגיבוש מענה רחב ומגוון יותר לזכאי הדיוור הציבורי ויפעל ליישום ההחלטות בנושא.

מספר הדירות הציבוריות שרכש משרד הבינוי ומספר הדירות שמכר לדיירים, 2014 - 2019



על פי נתוני משרד הבינוי, בעיבוד משרד מבקר המדינה.