



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

המחלקה לפיקוח תקציבי

ניתוח שיעורי ההנחה לזכאים בתוכנית מחיר למשתכן

מוגש לוועדת הכלכלה

הכנסת, מרכז המחקר והמידע

קריית בן-גוריון, ירושלים 91950

טל': 02 - 6408240/1

פקס: 02 - 6496103

www.knesset.gov.il/mmm

ט"ז בשבט תשע"ז

12 בפברואר, 2017

כתיבה: איתמר מילרד, כלכלן

אישור: עמי צדיק, מנהל המחלקה לפיקוח תקציבי

תוכן העניינים

1	תמצית
2	1. תכנית מחיר למשתכן
2	1.1. רקע
2	1.2. תכנית מחיר למשתכן
3	1.3. שלבי ההצעה והשיווק
4	1.4. זכאים למחיר למשתכן
4	1.5. מאפייני הזכאים
6	1.6. הטבות ליזמים ולרוכשי הדירות
6	1.7. הטבות ותמריצים לרשויות המקומיות
8	1.8. פרויקטים של מחיר למשתכן
10	1.9. תקציב מחיר למשתכן
11	2. ניתוח שיעורי ההנחה הניתנים לדירות במחיר למשתכן
11	2.1. נתונים
12	2.2. השפעת מחיר השוק על גובה ההנחה
13	2.3. גובה ההנחה לפי מחוזות
13	2.4. גובה ההנחה לפי פריפריאליות
15	2.5. גובה ההנחה לפי רמה חברתית-כלכלית
17	נספחים
17	נספח א': רשויות מקומיות בהן מיושמת תוכנית מחיר למשתכן
19	נספח ב': תוצאות רגרסיה 1
19	נספח ג': תוצאות רגרסיה 2
20	נספח ד': תוצאות רגרסיה 3
20	נספח ה': תוצאות רגרסיה 4
21	נספח ו': התפלגות הרשויות המקומיות לפי אשכול הפריפריאליות

תמצית

מסמך זה מוגש לבקשת ועדת הכלכלה לקראת דיון ב-13 בפברואר 2017 בנושא "פערים בהטבות בין המרכז לפריפריה בתכנית מחיר למשתכן". במסמך תיאור תכנית מחיר למשתכן, אפיון הזכאים ובחינת גובה ההנחה במחיר הדירה לזוכים בהגרלות בהתאם לרמת הפריפריאליות והרמה החברתית-כלכלית של היישוב.

תכנית מחיר למשתכן מאפשרת לחסרי דירה לרכוש דירה במחיר נמוך ממחיר השוק. במסגרת התוכנית, המדינה עורכת מכרזים לשיווק קרקעות, בהם ניתנת הנחה על הקרקע והיזם/הקבלן הזוכה במכרז הוא זה המציע את המחיר הנמוך ביותר למ"ר לצרכן, בהתאם למפרט מחייב שקובעת המדינה. התכנית מביאה להנחה במחיר הדירה כלהלן: **סבסוד ממשלתי ישיר** (הנחה במחיר הקרקע ומענקים) **והפחתת מרכיבי עלות אחרים במחיר הדירה** בגין המכרז שנערך בין הקבלנים (רווח יזמי, שיווק, פרסום ועוד). לפי הערכת משרד הבינוי והשיכון, צעדים אלו יביאו להנחה ממוצעת של כ-200,000 ש"ח. בלוח להלן ההטבות הניתנות ליזם ולרוכשי הדירות בהתאם לשווי הקרקע. מהנתונים עולה כי ההטבות נעות בין 80 אלף ש"ח ל-160 אלף ש"ח, בתלות במחיר הקרקע.

סך ההטבות	סבסוד פיתוח	מענק לרוכשי דירות	הנחה ליזם	שווי הקרקע לדירה
140-100	40	60	עד 40	עד 50
160-120	40	40	40 ל-80	100-50
120-80	-	-	120-80	150-100
120	-	-	מעל 120	מעל 150

נכון לינואר 2017, היו 23,601 דירות משווקות לזכאים (ללא מכרזים שטרם נבחר בהם קבלן), בכ-63.9% מהן ההרשמה להגרלה עדיין לא נפתחה, בכ-1.7% מהן ההגרלה פתוחה ובכ-34.4% מהן ההגרלה הסתיימה. בנוסף, היו עוד 19,684 דירות מתוכננות. הגרלות אלה מיועדות ל-76.8 אלף זכאים. מספר הזכאים במגזר הערבי נמוך בהשוואה לחלקם באוכלוסייה. כמו כן, בעוד מספר הזכאים המתגוררים בישובים במגזר הערבי הוא 210 (0.3% מהזכאים), מספר הדירות המשווקות לזכאים הוא 493 (2.1% מסך הדירות המשווקות) ובנוסף יש עוד 630 דירות בתהליכי מכרז לקבלנים ביישובים המגזר הערבי.

מחיר השוק, המחיר למשתכן וההנחה לפי אשכולות פריפריאליים (באלפי ש"ח)

ההנחה ב-%	ההנחה	מחיר למשתכן (בקיזוז מענק)	מחיר שוק של דירה	אשכול פריפריאליות
23.5%	266.5	867.1	1,133.6	1 (פריפריאלי)
19.3%	165.6	694.4	860.0	2
23.4%	220.6	721.8	942.4	3
13.1%	125.9	831.8	957.6	4
20.0%	218.4	872.9	1,091.2	5
23.3%	305.9	1,005.2	1,311.1	6
22.0%	322.0	1,142.0	1,464.0	7
21.1%	371.6	1,390.2	1,761.8	8
19.8%	341.5	1,383.6	1,725.1	9 (מרכזי)
21.2%	290.4	1,077.7	1,368.1	ממוצע

ניתוח לגבי שיעור ההנחה לזכאים למחיר למשתכן ממחיר השוק של הדירות, על בסיס 77 פרויקטים ברשויות מקומיות בהן יושמה התוכנית עד כה, מעלה כי **גובה ההנחה בשקלים מושפע ממחיר השוק** אך **שיעור ההנחה באחוזים אינו מושפע ממחיר השוק**. בלוח להלן מחיר השוק, מחיר דירה למשתכן וההפרש בין מחיר השוק למחיר הדירה למשתכן (ההנחה) בשקלים ובאחוזים, בהתאם לאשכול הפריפריאלי. מהנתונים עולה כי מחיר ממוצע של דירה בתוכנית מחיר למשתכן הוא כ-1.077 מיליון ש"ח לעומת מחיר שוק של כ-1.368 מיליון ש"ח, כלומר הנחה ממוצעת של כ-290 אלף ש"ח או בשיעור

של 21.2% ממחיר השוק. מתוך ההנחה, הסבסוד הישיר הממוצע לדירה עומד על כ-92 אלפי ש"ח. ההנחה בערכים שקליים גבוהה יותר באשכולות המרכזיים לעומת האשכולות הפריפריאליים. שיעור ההנחה ממחיר השוק אינו מושפע מרמת הפריפריאליות של הרשות המקומית. בניתוח דומה שנערך על בסיס הרמה החברתית-כלכלית נמצא כי שיעור ההנחה ממחיר השוק אינו מושפע מהרמה החברתית-כלכלית של הרשות המקומית.



הכנסת

מרכז המחקר והמידע

1. תכנית מחיר למשתכן

1.1. רקע¹

בשנים האחרונות חלה עלייה חדה במחירי הדירות. כך, מחודש מאי 2007 ועד לחודש אוקטובר 2016 עלה מדד מחירי הדירות בשיעור ריאלי של כ-88.0%, ומחודש אוקטובר 2014 עד חודש אוקטובר 2016 עלה המדד בשיעור ריאלי של 17.0%.² לעלייה החדה של מחירי הדירות השפעות רבות על המשק ועל החברה בישראל, ביניהן:

- ירידה במשקל הבעלות על דירה אחת בקרב כלל משקי הבית ובמקביל עלייה במשקל בעלי 2 דירות או יותר.
- עלייה במשקל הגרים בדירות שכורות.³
- גידול במשקל ההוצאה של משק בית ממוצע על דיור מסך ההוצאה.⁴
- מחקר של בנק ישראל על מאפייני רוכשי דירה ראשונה בשנים 2002-2012,⁵ מעלה כי **נשיגות (affordability) הרכישה**, מידת הקלות של זוג צעיר לרכוש דירה, הורעה בשנים האחרונות בגין האמרת מחירי הדירות, בעיקר בקרב זוגות צעירים הרוכשים דירה לראשונה. כך סקר הוצאות משקי בית של הלמ"ס לשנים 2014-2015 מעלה כי שיעור הבעלות על דירה בקרב משקי בית בגילאים 30 עד 39, בפרט בקרב בני זוג נשואים, ירד באופן חד בשנים האחרונות.⁶

- התייקרות מחירי הדירות הובילה לגידול חד באשראי לדיור של משקי בית. מיתון עתידי במשק (אשר עשוי להוביל לעלייה חדה בשיעור האבטלה) או לחלופין עלייה חדה בשער הריבית במשק (אשר עשויה להוביל לעלייה חדה בהחזר המשכנתא על-ידי הלווים), עשויים להביא לגידול ניכר בשיעור הלווים המתקשים להחזיר ההלוואות לבנקים ולהשפעות שליליות על המשק.⁷

הממשלה מקדמת כלי מדיניות שונים, הן מצד הביקוש (הקטנת הביקוש לדירות מצד משקיעים ובכך להביא לירידת המחיר) והן מצד ההיצע (הגדלת מספר הדירות ובכך להביא לירידת מחיר) כדי לנסות למתן את עליית מחירי הדיור. יש לציין כי בחודשים האחרונים חלה ירידה במשקל המשקיעים מכלל הרוכשים, עלייה במכירת דירות על-ידי משקיעים, ירידה בכמות העסקאות בשוק ועליה ביתרת הדירות למכירה, אולם עד כה מדד מחירי הדירות בבעלות עדיין ממשיך לעלות.⁸ אחד מכלי המדיניות הננקטים על-ידי הממשלה הוא שיווק דירות במסגרת התוכנית.

1.2. תכנית מחיר למשתכן

תכנית מחיר למשתכן מאפשרת לחסרי דירה לרכוש דירה בפרויקטים שונים ברחבי הארץ במחיר נמוך ממחיר השוק. עקרונות התוכנית מבוססים על **החלטת ממשלה 547** מיום ה-14 ביולי 2013,⁹ **החלטת ממשלה 315** מיום 30 ביולי 2015¹⁰ ו**החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1442** מיום ה-27 באוקטובר 2015.¹¹ במסגרת התוכנית,

¹ מבוסס על: נטע משה ותמיר אגמון, [תיאור וניתוח הצעת תקציב משרד הבינוי והשיכון לשנות הכספים 2017-2018](#), מרכז המחקר והמידע של הכנסת, 11 בדצמבר 2016;

² הלמ"ס, [ירחון המחירים דצמבר 2016](#): לוח 1.6, 15 בינואר 2017.

³ הלמ"ס, נתונים נבחרים על דיור מסקר הוצאות משק בית, לוח 1.18.

⁴ הלמ"ס, ירחון לסטטיסטיקה של מחירים, [לוח 1.7: משקלות קבוצות הצרכה הראשיות והמשניות במדד המחירים לצרכן](#), שנים שונות.

⁵ בנק ישראל, [רוכשי דירה ראשונה - התמורות שחלו בשנים 2002-2012 בדפוסי הרכישה](#), סקירה כלכלית, 1 בדצמבר 2014.

⁶ הלמ"ס, [הדיור בישראל - ממצאים מסקר הוצאות משק הבית](#), 2015, הודעה לעיתונות, 28 בדצמבר 2016.

⁷ בנק ישראל, [מערכת הבנקאות 2014](#), סעיף 9 - מבחן קיצון מקור-כלכלי למערכת הבנקאית על יסוד תרחיש אחיד, יוני 2015.

⁸ נטע משה ותמיר אגמון, [תיאור וניתוח הצעת תקציב משרד הבינוי והשיכון לשנות הכספים 2017-2018](#), מרכז המחקר והמידע של הכנסת, 11 בדצמבר 2016;

⁹ משרד ראש הממשלה, [החלטה מספר 547 בנושא תבחינים לזכאות לדיור במחיר מופחת](#), 14 ביולי 2013.

¹⁰ משרד ראש הממשלה, [החלטה מספר 315 בנושא תכנית למתן הנחות בקרקע, מענקים וסבסוד פיתוח בבנייה רוויה](#), 30 ביולי 2015.

¹¹ רשות מקרקעי ישראל, [החלטה 1442 בנושא דיור בהישג יד](#), 27 באוקטובר 2015. יש לציין כי לאחר החלטה זו התקבלו החלטות נוספות. רשות מקרקעי ישראל, [נוסח משולב להחלטה בדבר דיור בהישג יד \("מחירן למשתכן"\)](#), 11 בדצמבר 2016.



המדינה עורכת מכרזים לבנייה על קרקע, בהם ניתנת הנחה על הקרקע והיזם/הקבלן המציע את המחיר הנמוך ביותר למ"ר לצרכן סופי זוכה במכרז, זאת בהתאם למפרט מחייב שקובעת המדינה. מכרזי מחיר למשתכן שונים ממכרזים רגילים בכך שבאחרונים היזם/הקבלן המציע את המחיר הגבוה ביותר לקרקע זוכה במכרז. התוכנית מציעה הנחות במחיר הקרקע בשיעור של עד 80%, בשילוב עם מענקים לרוכשי הדירות וסבסוד הפיתוח לקבלנים בהתאם לשווי הקרקע. שיטה זו מביאה להנחה במחיר הדירה המורכבת משני חלקים: **סבסוד ממשלתי** (הנחה במחיר הקרקע ומענקים לרוכשים ולקבלנים) ו**הפחתת מרכיבי עלות אחרים במחיר הדירה** בגין המכרז שנערך בין הקבלנים (רווח יזמי, שיווק, פרסום וכדומה). עם יציאת התוכנית הכריז משרד הבינוי והשיכון כי ההנחות במחיר הקרקע, שיטת בחירת הזוכה, הפחתת מיסים שונים והפחתת הוצאות השיווק והרווח היזמי יביאו להנחה ממוצעת של כ-200,000 ש"ח לרוכשי הדירות.¹²

תכנית מחיר למשתכן מיועדת לפרויקטים של בנייה רוויה. כלומר, בניינים שיש בהם לפחות שש דירות, בשתי קומות, ולפחות דירה אחת בכל קומה, הרשומים כבית משותף ו/או הראוי להירשם כבית משותף על פי **חוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969**. ככלל, כל המגרשים המיועדים לבנייה רוויה המשווקים כיום על-ידי משרד הבינוי והשיכון ועל-ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י), משווקים במסלול מחיר למשתכן.¹³

1.3. שלבי ההצעה והשיווק

בלוח 1 להלן שלבי ההצעה והשיווק של דירות בתוכנית מחיר למשתכן.

לוח 1 – שלבים בתוכנית למחיר למשתכן¹⁴

שלב	פירוט
בניית ההצעה	רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון מפרסמים מכרז לקבלנים ויזמים על הקרקע, תוך פירוט מספר הדירות הנדרשות, הנחות צפויות ואת תוכן המפרטים.
מכרז לקבלנים	בין הניגשים למכרז נבחר הקבלן/יזם המציע את המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה. במקרה ואין זוכה במכרז בשל היעדרות יזמים או פסילתם, ההצעה נבנית לעיתים מחדש תוך מתן הקלות. אחת מההקלות היא מכירת חלק מהדירות בשוק החופשי (יש לציין כי יש עדיפות לכך שכל הדירות יימכרו במסלול מחיר למשתכן), לרוב במסגרת תקנת שבס ¹⁵ .
הרשמה להגרלה	לאחר שנבחר קבלן/יזם במכרז נערכת הרשמה להגרלה לזכאים. ההרשמה נערכת למשך לפחות 21 ימים והנרשמים הם זכאים למחיר למשתכן בעלי אישור זכאות (ראו סעיף 1.4 להלן).
הגרלה	נערכת הגרלה בין הזכאים שנרשמו להגרלה ונערך רישום לפי סדר זכייתם בהגרלה. בתום ההגרלה נשלחות הודעות על תוצאות ההגרלה לזוכים וליתר הזכאים שנרשמו להגרלה.
בחירת הדירה	הזוכים מוזמנים על-ידי היזם לקבל מידע תכנוני ולבחון את נתוני הדירות המוצעות למכירה. סדר בחירת הדירות נעשה בהתאם לסדר הזכייה בהגרלה. ¹⁶ על הזוכה לבחור את הדירה במועד בחירת הדירות. לזוכה מוקצות עד 45 דקות לבחירת דירה ולאחר מכן הוא מאבד את זכותו. לאחר בחירת הדירה, מופנה כל זוכה על-ידי היזם לחתימה על הסכם מכר.
הצעת הדירה לזכאים ברשימת ההמתנה	במקרה וזוכה לא בחר דירה בפרויקט או שלא חתם על הסכם או שהתפנתה דירה מסיבות אחרות, פונה היזם לרשימת הזכאים ברשימת ההמתנה ומוכר את הדירות שנשארו בהתאם לסדר הזכייה בהגרלה, וזאת עד לתום חצי שנה ממועד ההגרלה.

¹² משרד הבינוי והשיכון, **המכרזים הראשוניים של המדינה בשיטת "מחיר למשתכן" החדשה יוצאים לדרך**, 23 ביולי 2015.

¹³ רשות מקרקעי ישראל, **החלטה 1430 מיום ה-15 ביולי 2015 בדבר דיוור בהישג יד ("מחיר למשתכן")**.

¹⁴ משרד הבינוי והשיכון, **תקנון הגרלת בחירת זכאים לרכישת דירות במסלולי מחיר למשתכן**, גישה: 20 בדצמבר 2016; רשות מקרקעי ישראל, החלטה 1501 מה-9 בנובמבר 2016, **נוסח משולב להחלטה בדבר דיוור בהישג יד ("מחיר למשתכן")**.

¹⁵ לפי **חוק התכנון והבנייה, התשכ"ח-1965, סעיף 32** (תקנות שבס), ניתן להגדיל את היקף הדירות בבניין ב-30% ואת שטח הבניין ב-20% מעל לתוכנית בניין ערים (תב"ע) המאושרת, באישור הוועדה המקומית. בכמה מקרים בתוכנית מחיר למשתכן, הוגדלה כמות הדירות בתוכנית המאושרת לפי תקנת שבס, וכל תוספת הדירות נותבה ללא זכאים.

¹⁶ זאת למעט במקרה שבו ויתר הזוכה על זכותו לבחירת דירה ובקביעת מועד חדש נדחה לזוכה במקרים שבהם לא יכול היה להגיע מטעמים שאושרו על-ידי המשרד.



1.4. זכאים למחיר למשתכן

הזכאים לתוכנית הם חסרי דירה, שלא היו בעלי זכות בדירה או בחלק מדירה בשש השנים האחרונות,¹⁷ אשר הינם אחד מהבאים:¹⁸ זוגות נשואים או ידועים בציבור; רווקים מעל גיל 35; הורים יחידים; נכים בני 21 ומעלה.

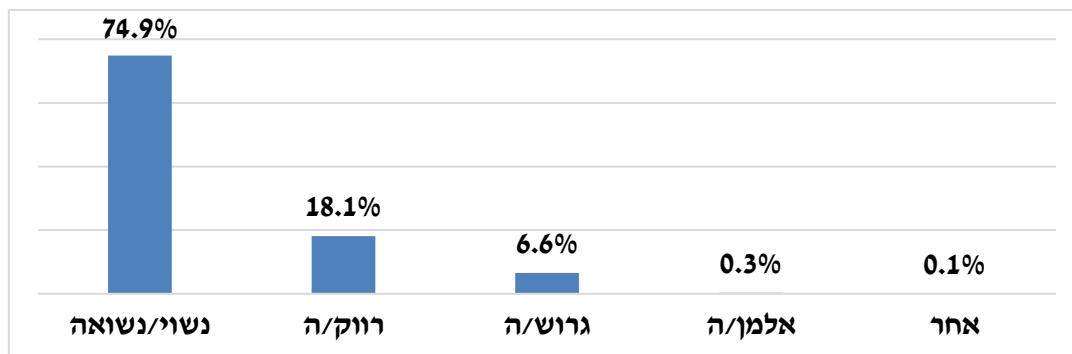
כמו כן, קיימת עדיפות לבני המקום, כלומר מי שהתגורר בשלוש השנים האחרונות או בארבע מתוך עשר השנים האחרונות בתחום שיפוטה של הרשות שבה ייבנה הפרויקט. יש לציין כי רישום לפרויקט כבן המקום אינו מבטל את האפשרות להירשם גם להגרלות אחרות ואינו מקטין את הסיכוי לזכייה בהן.¹⁹ על פי החלטת רשות מקרקעי ישראל, משקל הדירות שיוקצו בעדיפות לבני מקום יעמוד על עד 20% בכל מתחם. ביישובי מיעוטים עם אוכלוסייה של 15,000 עד 30,000 תושבים, משקל הדירות שיוקצה לתושבי המקום יעמוד על 25% וביישובים העומדים בתבחינים נוספים (אזורי עדיפות וקו עימות) המשקל מגיע עד ל-50%.²⁰

לאחרונה הוחלט לפצל את רשימת הזכאים לשתי סדרות, סדרה א' וסדרה ב'. כאשר הזכאים בסדרה א' הינם זכאים למחיר למשתכן שיש בידיהם אישור זכאות בתוקף וכאלו שהחלו בתהליך הוצאת זכאות עד ל-30 באוגוסט 2016. שאר הזכאים הועברו לסדרה ב'. כיום זכאים חדשים נרשמים לסדרה ב' בלבד. לזכאים של סדרה א' קדימות על פני הזכאים של סדרה ב'. זכאים של סדרה ב' רשאים להירשם להגרלות שאינן מסווגות כהגרלות לסדרה א', ולהגרלות של תכניות מחיר מטרה, להגרלות שלא נרשמו אליהן מספיק זכאים מסדרה א'. זכאי מסדרה א' יהפוך לזכאי מסדרה ב' במקרה ולא נרשם להגרלה אחת לפחות בשנת 2016, או שהוא ויתר על זכייה בפעם השלישית. כמו כן, סיכויי הזכייה של זכאי מסדרה א' שנרשם לפחות ל-75% מההגרלות גדלים.²¹

1.5. מאפייני הזכאים

לפי נתוני משרד השיכון והבינוי, נכון לינואר 2017 היו 76,788 זכאים למחיר למשתכן.²² בתרשים 1 להלן המצב המשפחתי של הזכאים שנרשמו לתוכנית.

תרשים 1 – זכאים שנרשמו לתוכנית מחיר למשתכן לפי מצב משפחתי (ינואר 2017)²³



מהנתונים בתרשים עולה כי 74.9% מהזכאים נשואים, 18.1% רווקים ו-6.6% גרושים. בתרשים 2 להלן הזכאים לפי קבוצות גיל.

¹⁷ כמו כן אין להם זכויות במגרש למגורים.

¹⁸ משרד הבינוי והשיכון, [מי זכאי בתכנית מחיר למשתכן?](#), גישה: 15 בדצמבר 2016.

¹⁹ שם.

²⁰ רשות מקרקעי ישראל, [נוסח משולב להחלטה בדבר דיור בהישג יד \("מחירן למשתכני"\)](#), גישה: 17 בינואר 2017.

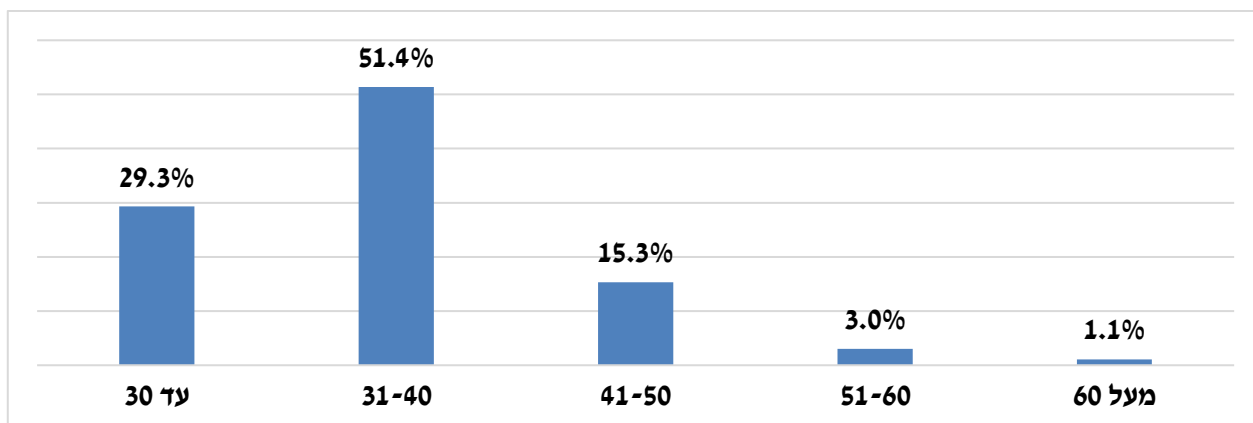
²¹ משרד הבינוי והשיכון, [תכנית מחיר למשתכן משתדרגת ומגדילה עבורכם את סיכויי הזכייה בדירה חדשה](#), 29 באוקטובר 2016.

²² משרד הבינוי והשיכון, [נתונים תקופתיים על תכנית מחיר למשתכן – ינואר 2017](#), 8 בינואר 2017.

²³ שם.

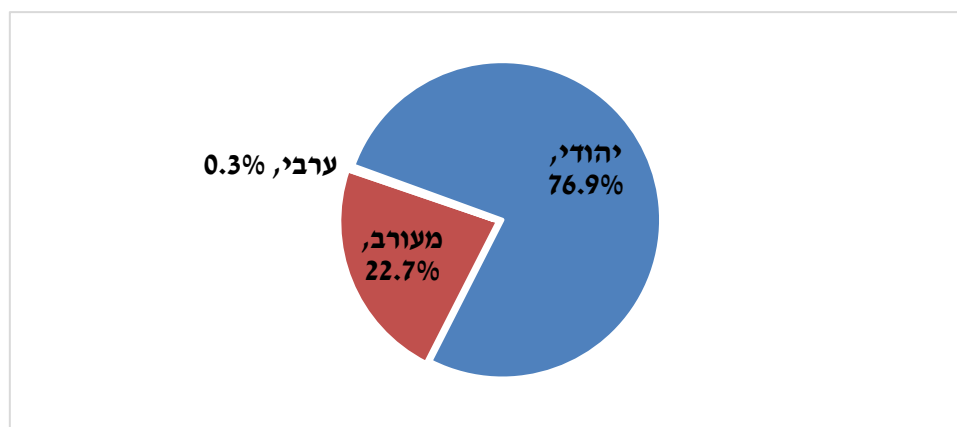


תרשים 2 - זכאים שנרשמו לתוכנית מחיר למשתכן לפי גיל (ינואר 2017)²⁴



מהנתונים בתרשים עולה כי כ-29.3% מהזכאים מתחת לגיל 30, כ-51.4% בגילאים 31 ועד 40 וכ-15.3% מעל גיל 41. כלומר רוב הזכאים הם זוגות צעירים עד גיל 40.²⁵ בתרשים 3 להלן התפלגות הזכאים שנרשמו לתוכנית לפי מגזר. יש לציין כי נבחנו היישובים בהם יש ארבעה זכאים ומעלה (ביישובים אלו 99% מהזכאים).

תרשים 3 – זכאים שנרשמו לתוכנית מחיר למשתכן לפי מגזר (דצמבר 2016)²⁶



מהנתונים בתרשים עולה כי 76.9% מהזכאים מגיעים מיישובים במגזר היהודי, כ-22.7% מגיעים מיישובים מעורבים (תל-אביב יפו, ירושלים, חיפה, רמלה, נצרת-עלית, מעלות-תרשיחא ועכו), וכ-0.3% מיישובים במגזר הערבי. בין היישובים במגזר הערבי בהם יש זכאים ניתן למצוא את נצרת (189 זכאים), סחינין (16 זכאים), שפרעם (6 זכאים), אום אל-פאחם (5 זכאים), מגיד אל-כרום (4 זכאים), בועינה-נוג'ידאת (4 זכאים) וזרזיר (4 זכאים).

יש לציין כי בקרב יישובים במגזר הערבי רק בנצרת היו דירות בהן שווקו דירות לזכאים, נכון לינואר 2017. עם זאת, יש פרויקטים נוספים שטרם נבחר בהן קבלן, הכוללים את אבו-גוש, נצרת, מגיד אל-כרום, כפר מנדא ודיר חנא. **הכמות הנמוכה של הזכאים הגרים ביישובים במגזר הערבי עשויה להקשות בעתיד על אכלוס פרויקטים אלו.** ייתכן ויש מקום לעודד זכאים במגזר הערבי להירשם לתוכנית באמצעות כלים שונים. בהקשר זה יש לציין כי רוב רובן של הדירות החדשות במגזר הערבי הן מבנייה עצמית ולא מרכישה מקבלנים.²⁷

²⁴ שם.

²⁵ ניר מסיקה, יועץ בכיר לראש מטה הדיור הלאומי, משרד האוצר, דוא"ל, 7 בפברואר 2017.

²⁶ עיבודי מרכז המחקר והמידע של הכנסת. משרד הבינוי והשיכון, [נתונים תקופתיים על תכנית מחיר למשתכן – דצמבר 2016](#), 4 בדצמבר 2016.

²⁷ תמיר אגמון, [דפוסי בניית דירות חדשות במגזר הערבי](#), מרכז המחקר והמידע של הכנסת, יולי 2014.



1.6. הטבות ליזמים ולרוכשי הדירות

ההטבות כוללות הנחה ליזם במחיר הקרקע, סבסוד פיתוח ליזם ומענקים לרוכשי הדירות בתלות בשווי הקרקע. בלוח 2 להלן שיעור ההנחה ליזם, מענק לרוכשי הדירות, סבסוד הוצאות פיתוח וסך ההטבות בהתאם לשווי הקרקע.

לוח 2 - שיעור ההנחה ליזם, מענק לרוכשי הדירות וסבסוד ההטבות בהתאם לשווי הקרקע (בש"ח)²⁸

שווי הקרקע לדירה (ש"ח)	הנחה ליזם	מענק לרוכשי דירות (ש"ח)	סבסוד פיתוח (ש"ח)	סך ההטבות (ש"ח)
עד 50,000	80% משווי הקרקע, עד 40,000	60,000	40,000	100,000 ל-140,000
100,000-50,001	80% משווי הקרקע, עד 80,000	40,000	40,000	120,000 ל-160,000
150,000-100,001	80% משווי הקרקע עד 120,000	-	-	80,000 ל-120,000
מעל 150,000	120,000	-	-	120,000

מהלוח עולה כי סך ההטבות תלוי בשווי הקרקע. ההטבות הניתנות לדירות בשווי קרקע של עד 50 אלף ש"ח נעות בין 100 אלף ש"ח (לדירות עם שווי קרקע אפס) ל-140 אלף ש"ח (שווי קרקע של 50 אלף ש"ח לדירה) ומורכבות מההנחה ליזם, ממענק לרוכשים וסבסוד חלק מהוצאות הפיתוח. ההטבות לדירות בשווי קרקע של 50,001 ש"ח עד 150,000 אלף ש"ח נעות בין 120,000 אלף ש"ח ל-160,000 אלף ש"ח ומורכבות מהנחה ליזם, ממענק לרוכשי הדירה וסבסוד חלק מהוצאות הפיתוח. ההטבות לדירות בשווי קרקע של 100,001 אלף ש"ח עד 150,000 אלף ש"ח נעות בין 80,000 אלף ש"ח ל-120,000 אלף ש"ח וההטבה לדירות עם שווי קרקע גבוה מ-150,000 אלף ש"ח לדירה היא 120,000 אלף ש"ח. בשני האחרונים ההטבה ניתנת ליזם בלבד.

יש לציין כי הרשויות המקומיות בהן הזכאים נהנים ממענק של 60,000 ש"ח, ומיושמת בהן תוכנית מחיר למשתכן, כוללות את: אופקים, דימונה, חצור הגלילית, ירוחם, מגדל העמק, מעלות-תרשיחא, מצפה רמון, נצרת, נצרת-עלית, נתיבות, סחינין, ערד, קריית שמונה ושדרות. הרשויות המקומיות בהן הזכאים נהנים ממענק של 40,000 ש"ח כוללות את: אילת, אשקלון, חריש, עפולה ורכסים.²⁹ עוד יש לציין כי בפרויקט בו אושרה מכירת חלק מהדירות בשוק החופשי ולא במסלול במחיר למשתכן (כלומר פרויקט מעורב), ומחיר הקרקע לדירה הוא 150,000 ש"ח ומטה, ניתנת הנחה של 80% גם על הדירות שאינן במחיר למשתכן.³⁰

1.7. הטבות ותמריצים לרשויות המקומיות

במקביל להטבות הניתנות לזכאים וליזמים/קבלנים, הוחלט לתמרץ גם את הרשויות המקומיות בהן נבנות דירות בתוכנית מחיר למשתכן. רשות מקומית זכאית לתמריץ אם נערך בתחומה שיווק של לפחות 250 דירות בתוכנית מחיר למשתכן בשנים 2015-2016. התמריץ הניתן לרשות מקומית שווה למכפלה של 12% מההנחה שניתנה ליזם ושיעור התשלום מהתמריץ שיוורד עם שווי הקרקע.³¹ יש לציין שבמקביל להטבה הזאת קימות הטבות נוספות לרשויות מקומיות, בניהן הסכמי פיתוח והסכמי גג (כפי שיפורט בהמשך).

²⁸ רשות מקרקעי ישראל, החלטה 1501, [נוסח משולב להחלטה בדבר דיוור בהישג יד \("מחירן למשתכני"\)](#), 9 בנובמבר 2016.

²⁹ משרד הבינוי והשיכון, [הטבות במימון הדירה](#), גישה: 17 בינואר 2017.

³⁰ רשות מקרקעי ישראל, החלטה 1501, [נוסח משולב להחלטה בדבר דיוור בהישג יד \("מחירן למשתכני"\)](#), 9 בנובמבר 2016. סעיף 6.

³¹ שם. שיעור התשלום מהתמריץ נע בין 60% לשווי הקרקע לדירה של 600-800 אלפי ש"ח עד ל-85% לשווי קרקע לדירה עד 380 אלפי ש"ח.



בלוח 3 להלן פירוט התשלום לדירה לרשות המקומית בתלות בשווי הקרקע לדירה.

לוח 3 – תשלום בפועל לדירה בהתאם לשווי הקרקע, ההנחה ליזם ושיעור התשלום מהתמריץ³²

שווי הקרקע לדירה	תשלום לרשות המקומית פר דירה
עד 50,000	עד 4,100
100,000-50,001	4,100 עד 8,200
150,000-100,001	8,200 עד 12,200
380,000-150,001	12,200
500,000-380,001	10,800
600,000-500,001	9,400
800,000-600,001	8,600

מהנתונים עולה כי התשלום לרשות המקומית פר דירה מגיע עד ל-12,200 ש"ח ברשויות מקומיות בהן שווי הקרקע הוא 150,001 ש"ח עד 380,001 ש"ח. רשויות מקומיות בהן שווי הקרקע נמוך מ-150,000 ש"ח לדירה זכאיות לתמיכה נמוכה יותר וכך גם רשויות מקומיות בהן שווי הקרקע גבוה מ-380,000 ש"ח לדירה. יש לציין כי התמיכה הנמוכה יחסית ביישובים בעלי שווי קרקע נמוך נובעת מגובה ההנחה ליזם, הנמוך יחסית, אשר ממנו נגזרת התמיכה. התמיכה הנמוכה יחסית ברשויות מקומיות בעלות שווי קרקע גבוה נובעת משיעור תשלום התמריץ ששיעורו קטן החל מ-380,001 ש"ח.³³

יש לציין כי מהתשלום לרשות המקומית מקוזזות הוצאות פיתוח נוספות, בגין מבני ציבור שאין חובה לבנותם, ומקוזזת התוספת בגין הגדלה משמעותית ביחס למספר משקי הבית ברשות, עד להיקף של 5,000 ש"ח לדירה. עם זאת, הקיזוזים לא חלים על יישובים בהם שווי הקרקע לדירה נמוך מ-60,000 ש"ח.³⁴

בנוסף, ניתן לציין כי החל משנת 2013 ובהתאם להחלטת ממשלה, נחתמים הסכמי גג עם רשויות מקומיות לשיווק קרקעות לבנייה בהיקפים גדולים של אלפי דירות בכל רשות.³⁵ הרשויות המקומיות מתחייבות לפעול להוצאת היתרי בנייה בפרקי זמן מוגדרים ולקדם את התוכניות ובניית התשתיות הנדרשות, והמדינה מתחייבת לספק מענה לצורכי הרשויות המקומיות – עבודות פיתוח, תשתיות על בתחום התחבורה, מוסדות חינוך, מוסדות ציבור ועוד. עד אוקטובר 2016 נחתמו הסכמי גג עם 13 רשויות מקומיות בהיקף כולל של כ-170,000 דירות.³⁶ אין בידינו נתונים מלאים על תקציבי המדינה המפונים לטובת פרויקטים אלו, אך הם מוערכים במיליארדי ש"ח הנפרשים על פני מספר שנים וכוללים עלויות בגין הקרקע (אובדן הכנסות), עלויות פיתוח ותשתיות, עלויות מבני ציבור וחינוך וכספים ומענקים אחרים המוקצים לרשויות מתוקף הסכמי הגג.³⁷ על פי נתוני אגף החשב הכללי, בשנת 2015 ביצעה רשות מקרקעי ישראל התקשרויות בהיקף של כ-3.6 מיליארד ש"ח לטובת פיתוח כ-19 אלף דירות במסגרת הסכמי הגג.³⁸ כאמור, ישנן עוד עשרות אלפי דירות שבנייתן אושרה במסגרת הסכמי הגג ושעתידות להיבנות בשנים הקרובות, וישנן עלויות נוספות באחריות משרדי ממשלה אחרים. לפי מחקר של מכון קהלת קיימים פערים בתקצוב הסכמי הגג (לדירה) בין הרשויות המקומיות ותקציבים אלו ניתנים בחוסר שקיפות. מחברי המחקר ממליצים

³² ש.ם.

³³ ש.ם.

³⁴ ש.ם.

³⁵ רשות מקרקעי ישראל, **הסכמי גג**, כניסה בתאריך: 18 בינואר 2017.

³⁶ משרד האוצר, **הצעת תקציב רשות מקרקעי ישראל לשנות הכספים 2017-2018**, ע' 14; בנוסף ל-12 הרשויות המפורטות בחוברת התקציב נחתם בספטמבר 2016 הסכם עם טירת הכרמל, ראו משרד הבינוי והשיכון, **הודעות דובר, הסכם גג טירת הכרמל**, 15 בספטמבר 2016.

³⁷ ראו לדוגמה **סיכום בין משרדי של משרד האוצר עם עיריית באר-שבע בדבר תמיכה בעיר באר שבע** כחלק מחתימה על הסכם הגג, מיום 2 באוקטובר 2015, מתוך אתר משרד הבינוי והשיכון.

³⁸ משרד האוצר, אגף החשב הכללי, **דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2015**, ע' 248.

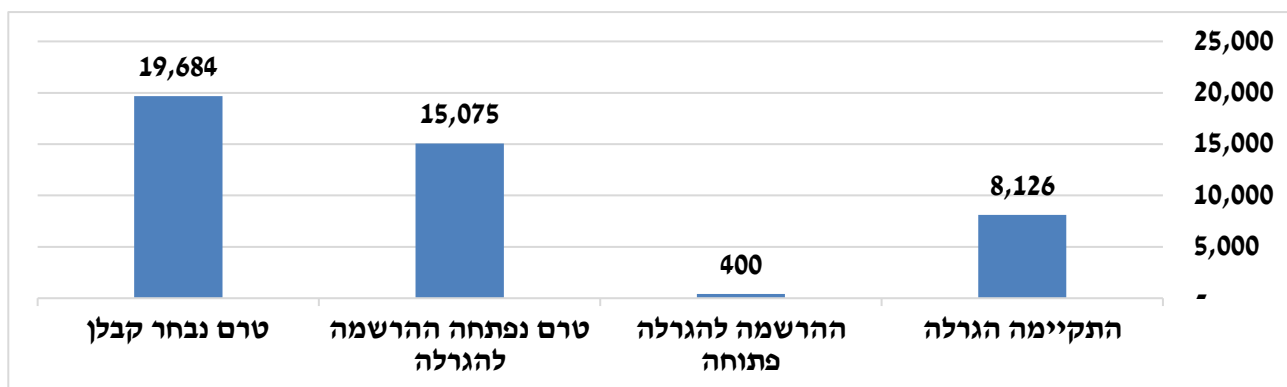


לעבור לשיטה של תקצוב אחיד ושקוף לרשויות המקומיות המבוסס על תמריץ לתושב חדש (כולל דירות חדשות הנבנות במסגרת התחדשות עירונית).³⁹

1.8. פרויקטים של מחיר למשתכן

חילקנו את הדירות במסגרת מחיר למשתכן לשניים: **דירות משווקות לזכאים** (דירות בהם נבחר קבלן, ובהן התקיימה הגרלה, נפתחה הגרלה או טרם נפתחה) ו**דירות מתוכננות** בהן טרם נבחר קבלן. בתרשים 4 להלן מספר הדירות הנמצאות בשלבי השיווק ודירות מתוכננות, נכון לינואר 2017.

תרשים 4 – דירות משווקות לזכאים ודירות מתוכננות (ינואר 2017)⁴⁰



מהנתונים בתרשים עולה כי נכון לינואר 2017 ישנן **23,601 דירות משווקות לזכאים**. כך, לגבי 15,075 דירות (כ-63.9% מהדירות) טרם נפתחה ההרשמה להגרלה, לגבי 400 דירות (כ-1.7%) ההרשמה להגרלה הייתה פתוחה במהלך חודש ינואר 2017 ולגבי 8,126 דירות (כ-34.4%) התקיימה הגרלה. במקביל לדירות המשווקות לזכאים, יש עוד כ-19,684 דירות מתוכננות שהמכרז לקבלנים לבנייתם פתוח או יפתח בקרוב או נסגר אך טרם נבחר הקבלן. עם זאת, יש לציין כי ייתכנו מכרזים בהם לא יבחר זוכה ואז המכרז יבוטל או יערך מחדש בתנאים אחרים, כך שבניית דירות אלו אינה בטוחה.

בלוח 4 להלן דירות לפי שלב השיווק ולפי המחוז. יש לציין כי בנספח א' מפורטות כל הרשויות בהן משווקות דירות ובהן יש מכרז לקבלנים.

לוח 4 – דירות לפי שלב השיווק ולפי המחוז (ינואר 2017)⁴¹

מחוז	התקיימה הגרלה	ההרשמה להגרלה פתוחה	טרם נפתחה ההרשמה להגרלה	סך-הכול שיווק לזכאים	משקל מסך הדירות
המרכז	2,600	-	5,009	7,609	32.2%
חיפה	2,629	-	2,895	5,524	23.4%
הדרום	1,198	73	3,850	5,121	21.7%
הצפון	705	240	1,340	2,285	9.7%
ירושלים	994	87	570	1,621	6.9%
תל אביב	-	-	1,441	1,441	6.1%
סך-הכול	8,126	400	15,075	23,601	100.0%

³⁹ מכון קהלת, **פריצת חסמי הדיור בישראל חלק ב'**: תפקידן והעדפותיהן של הרשויות המקומיות בפיתוח נדל"ן למגורים, נובמבר 2015.

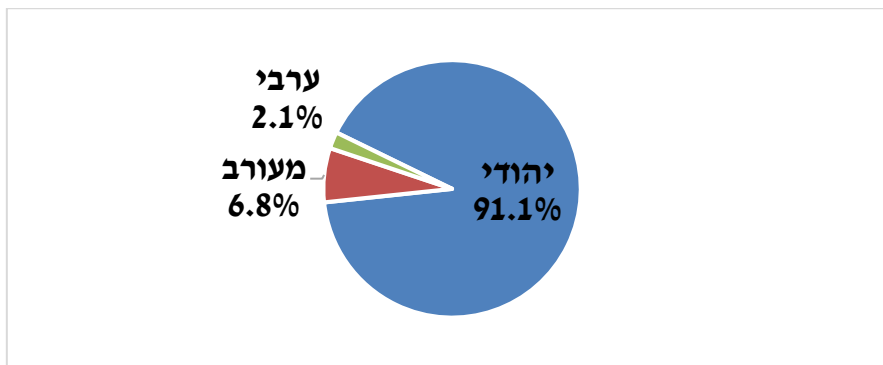
⁴⁰ עיבודי מרכז המחקר והמידע של הכנסת; משרד הבינוי והשיכון, **רשימת פרויקטים של מחיר למשתכן**, גישה: 29 בינואר 2017.

⁴¹ עיבודי מרכז המחקר והמידע של הכנסת; משרד הבינוי והשיכון, **רשימת פרויקטים של מחיר למשתכן**, גישה: 29 בינואר 2017.



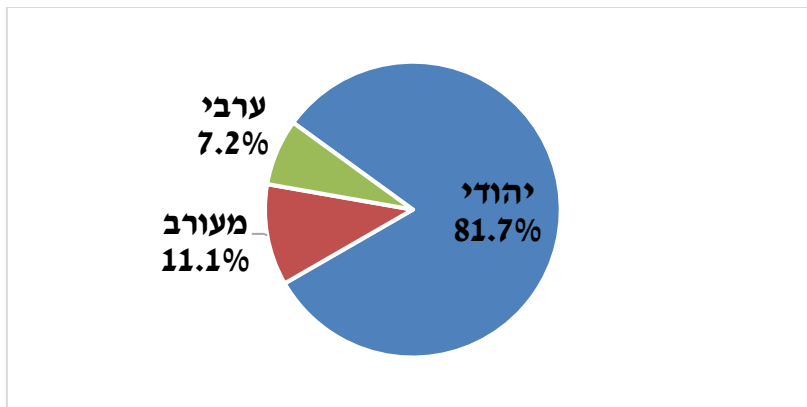
מהנתונים בלוח עולה כי מספר הדירות המשוקות לזכאים במחוז המרכז הוא הגבוה ביותר (7,609 דירות המהוות כ-32.7% מסך הדירות המשוקות לזכאים), לאחריו מחוז חיפה עם 23.7% מהדירות, מחוז הדרום עם 22.0% מהדירות, מחוז הצפון עם 9.8% מהדירות, מחוז ירושלים עם 7.0% מהדירות ומחוז תל-אביב עם 4.9% מהדירות. בתרשים 5 להלן התפלגות דירות בשלבי שיווק לפי מגזר.

תרשים 5 - התפלגות דירות בשלבי שיווק לפי מגזר (ינואר 2017)⁴²



מהנתונים בתרשים עולה כי 91% מהדירות בשלבי שיווק מיועדות ליישובים במגזר היהודי (21,501 דירות), כ-6.8% מהדירות מיועדות ליישובים מעורבים הכוללים את ירושלים, חיפה, נצרת-עלית, לוד ומעלות-תרשיחא (1,607 דירות) וכ-2.1% מהדירות משוקות ביישובים במגזר הערבי (493 דירות). יש לציין כי עד ינואר 2017 היישוב הערבי היחיד בו שוקו דירות בתוכנית מחיר למשתכן היה נצרת. בתרשים 6 להלן התפלגות דירות הצפויות בפרויקטים שעדיין לא הסתיימו לגביהם מכרז הקבלנים או שעדיין לא נפתח כזה לפי מגזר.

תרשים 6 - התפלגות הדירות לפני מכרז קבלנים לפי מגזר (ינואר 2017)⁴³



מהנתונים בתרשים עולה כי משקל הדירות ביישובים במגזר הערבי גבוה יותר במכרזים עתידיים לעומת שיווק קיים, אך עדיין נמוך יחסית למשקלם באוכלוסייה. כך, 81.7% מהדירות המתוכננות שנמצאות בתהליך מכרז או שעתיד להיפתח עליהן מכרז הן ביישובים במגזר היהודי (16,079 דירות), כ-11.1% ביישובים מעורבים ו-7.2% ביישובים במגזר הערבי (1,425 דירות). יש לציין כי היישובים במגזר הערבי בהם ישנם פרויקטים בתהליך מכרז או שעתיד להיפתח אליהם מכרז בקרוב כוללים את אבו-גוש, נצרת, מגיד אל-כרום, כפר מנדא, נחף ודייר חנא. עוד יש לציין, על סמך מאפייני הזכאים (ראו סעיף 1.5 לעיל), מספר הזכאים מיישובים במגזר הערבי נמוך יחסית וכי בחלק מהיישובים במגזר הערבי בהם מתוכנן שיווק דירות במסגרת תוכנית מחיר למשתכן, אין כמעט זכאים מהישוב.

⁴² עיבודי מרכז המחקר והמידע של הכנסת; משרד הבינוי והשיכון, [רשימת פרויקטים של מחיר למשתכן](#), גישה: 29 בינואר 2017.
⁴³ עיבודי מרכז המחקר והמידע של הכנסת; משרד הבינוי והשיכון, [רשימת פרויקטים של מחיר למשתכן](#), גישה: 29 בינואר 2017.



1.9. תקציב מחיר למשתכן

בלוח 5 להלן פירוט אובדן ההכנסה למדינה משיווק קרקעות בגין יישום תוכנית מחיר למשתכן בשנים 2015 ו-2016, והצפי לשנים 2017 ו-2018. יש לציין כי השיווקים הראשונים של "מחיר למשתכן" החלו בסוף שנת 2015.

לוח 5 - אובדן ההכנסות לרמ"י בגין הנחות במחיר לקרקע בתכנית "מחיר למשתכן" (מיליוני ש"ח)⁴⁴

שנה	אובדן הכנסות
2015	350
2016	1,300
2017	2,100
2018	2,100

מהנתונים בלוח עולה כי אובדן ההכנסות לרמ"י בגין הנחות במחיר לקרקע במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" עמד בשנת 2016 על כ-1.3 מיליארד ש"ח. בשנים 2017 ו-2018 אובדן ההכנסות צפוי לגדול עוד ולעמוד על כ-2.1 מיליארדי ש"ח בכל אחת מהשנים.

יש לציין כי רוב העלות התקציבית של התוכנית אינה בצד ההוצאות אלא באובדן הכנסות, כלומר אינה משפיעה על מגבלת ההוצאה. ניתן לשאול האם תוכנית בעלות פיסקלית כה גבוהה אכן מוצדקת מבחינה כלכלית, והאם לא היה מקום להפנות עלויות אלו להעלאת היצע ופתרון חסמי תשתית. אולם, צעדים אחרים לעידוד ההיצע עשויים לכלול הוצאות אשר נכללות במגבלת ההוצאה ועל-כן קיים קושי בביצועם. בהצהרה מסכמת של משלחת קרן המטבע העולמית (IMF) בישראל, שפורסמה ב-8 בפברואר 2017, נטען כי העברת סמכויות למטה הדיור במשרד האוצר האיצה את תכנון הבנייה וכי קבינט הדיור עזר לפתור חלק מהבעיות הפיננסיות ותמך בתוכניות חידוש עירוני. יחד עם זאת, לדבריהם, הדרך הנכונה להביא להורדת מחירים היא הגדלת צד ההיצע וכי תוכנית מחיר למשתכן נוגעת למעט מדי משקי ועלותה הפיסקלית גבוהה יחסית.⁴⁵

על פי הניתוח שאנחנו מציגים בסעיף 2, ההנחה הממוצעת בתוכנית מחיר למשתכן עומדת על כ-290.4 אלף ש"ח, וסך החיסכון למשקי הבית אשר זכו בהגרלה עד סוף דצמבר 2016 עומד על כ-7.36 מיליארד ש"ח. יש לציין כי הערכות השמאי המשמשת לחישוב גובה ההנחה, מתייחסת ליוני 2015, כלומר מחיר השוק הוא המחיר המוערך נכון ליוני 2015.⁴⁶ כאמור, מחירי הדירות המשיכו לעלות בתקופה שבין יוני 2015 וספטמבר 2016 ועל כן ייתכן ומחיר השוק וגובה ההנחה, נכון להיום גבוהים יותר. עם זאת, יש לציין כי השווי האמיתי של הדירות עשוי להיות נמוך יותר, בשל אופי המכרז ובשל מגבלות על הרוכשים.

עד על פי הניתוח שאנחנו מציגים עולה שהסבסוד הממשלתי הישיר לדירות עומד על 91.9 אלף ש"ח לדירה וסך הסבסוד הממשלתי הישיר עמד עד סוף דצמבר 2016 על כ-2.33 מיליארד ש"ח. סך הסבסוד הממשלתי הישיר לדירה כולל את ההנחה הממוצעת בקרקע, את מענק הרכישה הממוצע ואת מענק הפיתוח לקבלן ממוצע ואינו כולל מענק לרשות המקומית והקטנת תשלומי המע"מ ומס הרכישה).

השוואה שערכה חברת יסודות עבור מטה הדיור, בין המחיר למשתכן של לבין דירת 4 חדרים חדשה על פי מדל"ן באותו יישוב, מעלה כי ההנחה הממוצעת⁴⁷ עומדת על כ-451 אלף ש"ח.⁴⁸

⁴⁴ דניאל מלצר, רפרנט רמ"י, אגף התקציבים, משרד האוצר, שיחת טלפון, 20 בנובמבר 2016.

⁴⁵ International Monterey Fund, [Israel: Staff Concluding Statement of the 2017 Article IV Mission](#), February 8, 2017.

⁴⁶ ניר מסיקה, יועץ בכיר לראש מטה הדיור הלאומי, משרד האוצר, שיחת טלפון, 7 בפברואר 2017.

⁴⁷ הנחה ממוצעת פשוטה, כלומר ללא התחשבות במספר היחידות בכל אחד מהיישובים.

⁴⁸ ניר מסיקה, יועץ בכיר לראש מטה הדיור הלאומי, משרד האוצר, דוא"ל, 7 בפברואר 2017.



2. ניתוח שיעורי ההנחה הניתנים לדירות במחיר למשתכן

2.1. נתונים

הניתוח נעשה על 77 פרויקטים של תוכנית מחיר למשתכן ב-42 יישובים שונים בשנים 2015 ו-2016, כאשר מחיר השוק נקבע על בסיס הערכת שמאי. כאמור, הערכות שמאי מתייחסות ליוני 2015, כלומר מחיר השוק הוא המחיר המוערך נכון ליוני 2015.⁴⁹ מחירי הדירות המשיכו לעלות בתקופה שבין יוני 2015 ואוקטובר 2016 ועל כן ייתכן ומחיר השוק וגובה ההנחה, נכון להיום גבוהים יותר. עם זאת, יש לציין כי השווי האמיתי של הדירות עשוי להיות נמוך יותר, בשל אופי המכרז ובשל מגבלות על הרוכשים. עוד יש לציין כי הנתונים המוצגים מתייחסים להיקף הדירות בכל פרויקט.⁵⁰ סך הסבסוד הממשלתי הישיר לדירה כולל את ההנחה הממוצעת בקרקע, את מענק הרכישה הממוצע ואת מענק הפיתוח לקבלן ממוצע ואינו כולל מענק לרשות המקומית והקטנת תשלומי המע"מ ומס הרכישה). בלוח 6 להלן פרמטרים עיקריים של מסד הנתונים.

לוח 6 – פרמטרים עיקריים של מסד הנתונים⁵¹

נתון	פרמטר
77	מספר פרויקטים
42	מספר יישובים
25,356	מספר דירות בכל הפרויקטים
1,368.1	מחיר שוק ממוצע לדירה (אלפי ש"ח)
69.7	הנחה ממוצעת בקרקע
12.5	מענק רכישה ממוצע לזכאים (אלפי ש"ח)
9.7	מענק פיתוח ממוצע לקבלן (באלפי ש"ח)
91.9	סך סבסוד ממשלתי הישיר לדירה
1,077.7	מחיר ממוצע לדירה במחיר למשתכן לאחר קיזוז מענק
290.4	הנחה ממוצעת לדירה (אלפי ש"ח)
21.2%	שיעור הנחה ממוצע ממחיר השוק (ב-%)
31.6%	שיעור סבסוד ממוצע מסך ההנחה

מהנתונים בלוח עולה כי מחיר ממוצע של דירה במחיר למשתכן, לאחר קיזוז של מענק לרוכשים בהיקף של כ-12.5 אלף ש"ח, הוא כ-1.08 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) ומחיר השוק הממוצע בתוכנית הוא כ-1.37 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). כלומר, ההנחה הממוצעת לדירה היא כ-290.4 אלף ש"ח או כ-21.2% ממחיר השוק. הנחה זו גבוהה מההנחה אותה העריך משרד הבינוי והשיכון עם יציאת התוכנית (כ-200,000 ש"ח). עוד עולה מהלוח כי ההטבה הממוצעת לדירה, ללא מענק לרשויות מקומיות, כוללות הנחה בקרקע בשווי של כ-69.7 אלף ש"ח, מענק רכישה ממוצעת בשווי של כ-12.5 אלף ש"ח ומענק פיתוח בשווי של כ-9.7 אלף ש"ח וביחד כ-91.9 אלף ש"ח. הטבות אלה אינן כוללות הטבות הנגזרות מירידה בתשלום המע"מ. כלומר, הסבסוד הממשלתי הישיר מהווה כ-31.6% מסך ההנחה הממוצעת לדירה והפחתת מרכיבי עלות אחרים במחיר הדיור בגין המכרז (רווח יזמי, שיווק, פרסום ועוד) הינה כ-198.5 אלף ש"ח ומהווה כ-68.4% מסך ההנחה.

⁴⁹ ניר מסיקה, יועץ בכיר לראש מטה הדיור הלאומי, משרד האוצר, שיחת טלפון, 7 בפברואר 2017.

⁵⁰ רמ"י, נתוני מחיר למשתכן לכנסת, התקבל: 26 בינואר 2017. יש לציין כי הנתונים נכונים ל-28 בדצמבר 2016.

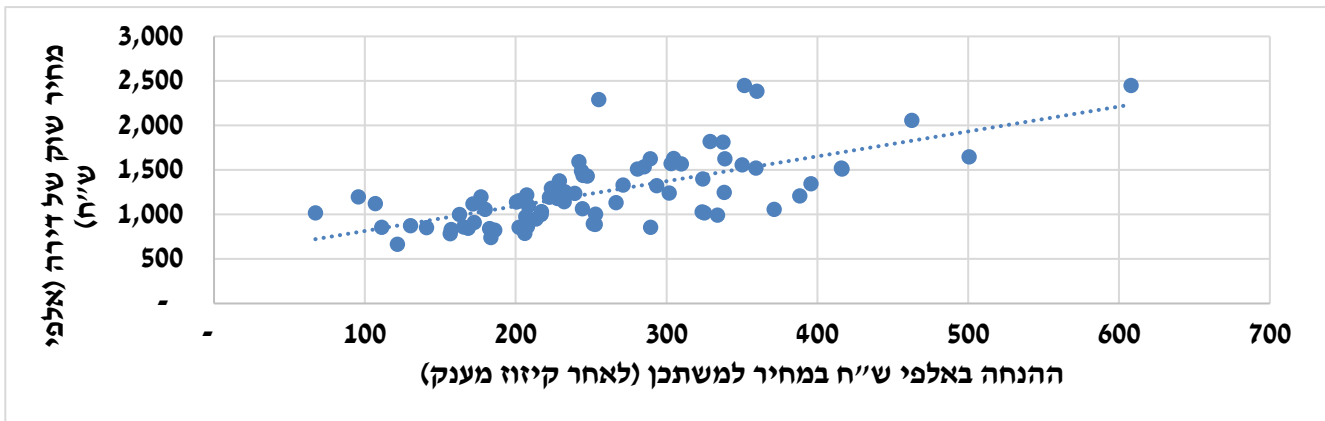
⁵¹ שם. נתונים אלו שונים במקצת מהנתונים שהוצגו בסעיף הקודם בעיקר בגין מסגרת התקופה.



2.2. השפעת מחיר השוק על גובה ההנחה

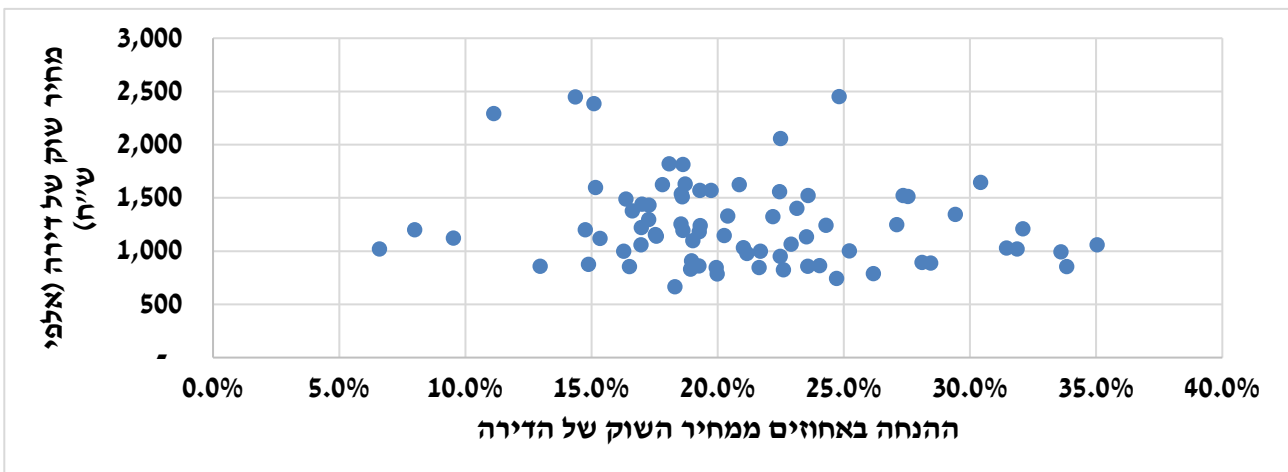
בסעיף זה נבחן אם גובה ההנחה (ההפרש בין מחיר למשתכן למחיר השוק) שניתנת לזוכים בהגרלות מחיר למשתכן תלוי בשווי השוק של הדירה. כלומר, האם ביישובים בהם מחירי הדירות גבוהים יותר, ההנחה הניתנת לזכאים בתוכנית מחיר למשתכן גבוהה יותר, ניתן לבדוק את ההנחה בערכים שקליים או את שיעור ההנחה ממחיר השוק. בתרשים 7 להלן גרף פיזור שעל צירו האנכי מחיר השוק של הדירה כפי שנקבע בשומה באלפי ש"ח ועל צירו האופקי ההנחה באלפי ש"ח, שחושבה כהפרש בין מחיר הדירה במסלול מחיר למשתכן, לבין מחיר השוק של הדירה.

תרשים 7 – השפעת מחיר השוק של הדירה על ההנחה במסלול מחיר למשתכן (באלפי ש"ח)⁵²



מהנתונים בתרשים וממבחן סטטיסטי שערכנו עולה כי ביישובים בהם מחירי הדירות גבוהים יותר ההנחה בערכים שקליים לזוכים במחיר למשתכן גבוהה יותר (תוצאה מובהקת מבחינה סטטיסטית). המבחן הסטטיסטי העלה כי על כל עלייה של 100,000 ש"ח במחיר השוק של הדירה (מחיר ממוצע בפרויקט) ההנחה גדלה ב-25,400 ש"ח.⁵³ בתרשים 8 להלן גרף פיזור שעל צירו האנכי מחיר השוק של הדירה כפי שנקבע בשומה באלפי ש"ח; ועל צירו האופקי שיעור ההנחה באחוזים, שחושב כהנחה בערכים שקליים לחלק למחיר השוק של הדירה.

תרשים 8 – השפעת מחיר השוק על שיעור ההנחה במסלול מחיר למשתכן ממחיר השוק (באלפי ש"ח)⁵⁴



⁵² עיבודי מרכז המחקר והמידע של הכנסת על בסיס: רמ"י, נתוני מחיר למשתכן לכנסת, התקבל: 26 בינואר 2017. יש לציין כי הנתונים נכונים ל-28 בדצמבר 2016. יש לציין כי הגרף מתייחס לנתוני הפרויקטים באופן כללי ואינו מתחשב במספר הדירות בכל פרויקט.

⁵³ שם. לפירוט התוצאות ראה נספח ב' – רגרסיה 1.

⁵⁴ שם. הגרף מתייחס לנתוני הפרויקטים באופן כללי ואינו מתחשב במספר הדירות בכל פרויקט.



מהנתונים בתרשים וממבחן סטטיסטי שערכנו עולה כי, בשונה מההנחה בשקלים, מחיר השוק של הדירה אינו משפיע באופן מובהק על גובה ההנחה באחוזים (ישנה השפעה חיובית, קטנה שאינה מובהקת).⁵⁵

בחינה סטטיסטית מצביעה כי לרמת הפריפריאליות והרמה החברתית כלכלית אין השפעה מובהקת על גובה ההנחה כאשר מחיר השוק מוחזק כקבוע.⁵⁶

2.3. גובה ההנחה לפי מחוזות

בלוח 7 להלן מחיר דירה בתוכנית מחיר למשתכן (לאחר קיזוז המענק לרוכשים אם ניתן כזה), מחיר השוק של הדירה שנאמד על-ידי שמאי, ההנחה (ההפרש בין מהמחיר המשולם למחיר השוק) בשקלים ושיעור ההנחה באחוזים ממחיר השוק לפי מחוזות.

לוח 7 – מחיר דירה במסלול מחיר למשתכן, מחיר שוק של דירה וההנחה לפי מחוזות (באלפי ש"ח)⁵⁷

מחוז	מחיר למשתכן לאחר קיזוז מענק	מחיר שוק של דירה	הסבסוד הישיר	ההנחה בש"ח	ההנחה ב-% ממחיר השוק
תל אביב	1,842.3	2,450.2	120.0	607.9	24.8%
חיפה	1,031.8	1,349.0	89.3	317.2	20.5%
מרכז	1,240.5	1,540.2	102.7	299.7	19.5%
ירושלים	1,024.5	1,304.0	69.4	279.4	21.4%
צפון	744.8	937.2	105.1	192.4	23.5%
דרום	824.5	999.8	82.8	175.3	17.5%
ממוצע	1,077.7	1,368.1	91.9	290.4	21.2%

מהניתוח בלוח עולה כי ההנחה בערכים שקליים במחוז תל-אביב הינה 607.9 אלף ש"ח, במחוז חיפה 317.2 אלף ש"ח, במחוז המרכז 299.7 אלף ש"ח, במחוז ירושלים 279.4 אלף ש"ח, במחוז הצפון 192.4 אלף ש"ח ובמחוז הדרום 175.3 אלף ש"ח. כך, ההנחה הממוצעת בשקלים במחוז תל-אביב פי 2.4 מההנחה הממוצעת במחוז דרום (עם זאת, יש לציין כי הרשות היחידה במחוז תל-אביב בה היה פרויקט היא הרצליה). לעומת זאת, שיעור ההנחה באחוזים ממחיר השוק אינו מתואם לפי מחיר השוק. כך, שיעור ההנחה גבוה יחסית במחוז תל-אביב (24.8%), במחוז צפון (23.5%), ובמחוז ירושלים (21.4%) ונמוך יחסית במחוז חיפה (20.5%) במחוז המרכז (19.5%) ובמחוז הדרום (17.5%). עוד עולה מהנתונים כי סך ההטבות שנותנת המדינה הן גדולות יחסית במחוז תל אביב (120 אלף ש"ח, ההנחה המרבית בקרקע), במחוז הצפון (105.1 אלף ש"ח), ובמחוז המרכז (102.7 אלף ש"ח) ונמוכות יחסית במחוז חיפה (89.3 אלף ש"ח), במחוז הדרום (82.8 אלף ש"ח) ובמחוז ירושלים (69.4 אלף ש"ח).

2.4. גובה ההנחה לפי פריפריאליות

בסעיף זה נבחן את גובה ההנחה בש"ח ושיעור ההנחה באחוזים ממחיר השוק של דירות שנמכרו בתוכנית מחירי למשתכן על בסיס רמת הפריפריאליות של היישוב. רמת הפריפריאליות נקבעה בהתאם למדד אשכולות

⁵⁵ עיבודי מרכז המחקר והמידע של הכנסת על בסיס: רמ"י, נתוני מחיר למשתכן לכנסת, התקבל: 26 בינואר 2017. לתוצאות ראה נספח ג' – רגרסיה 2.

⁵⁶ לפי הבחינה הסטטיסטית השפעת הרמה הפריפריאלית על ההנחה בשקלים שלילית ואינה מובהקת ברמה של 92.7% (כלומר בהינתן מחיר השוק והרמה החברתית כלכלית, זכאים למחיר למשתלם ברשות מקומית מרכזית יותר נהנים מהנחה קטנה יותר והשפעת הרמה החברתית כלכלית אינה מובהקת. לגבי ההנחה באחוזים, השפעת רמת הפריפריאליות והרמה החברתית כלכלית זניחות ואינן מובהקות. לתוצאות המלאות ראה נספח ד' – רגרסיה 3 ונספח ה' – רגרסיה 4.

⁵⁷ עיבודי מרכז המחקר והמידע של הכנסת על בסיס: רמ"י, נתוני מחיר למשתכן לכנסת, התקבל: 26 בינואר 2017. יש לציין כי הנתונים כוונים ל-28 בדצמבר 2016.



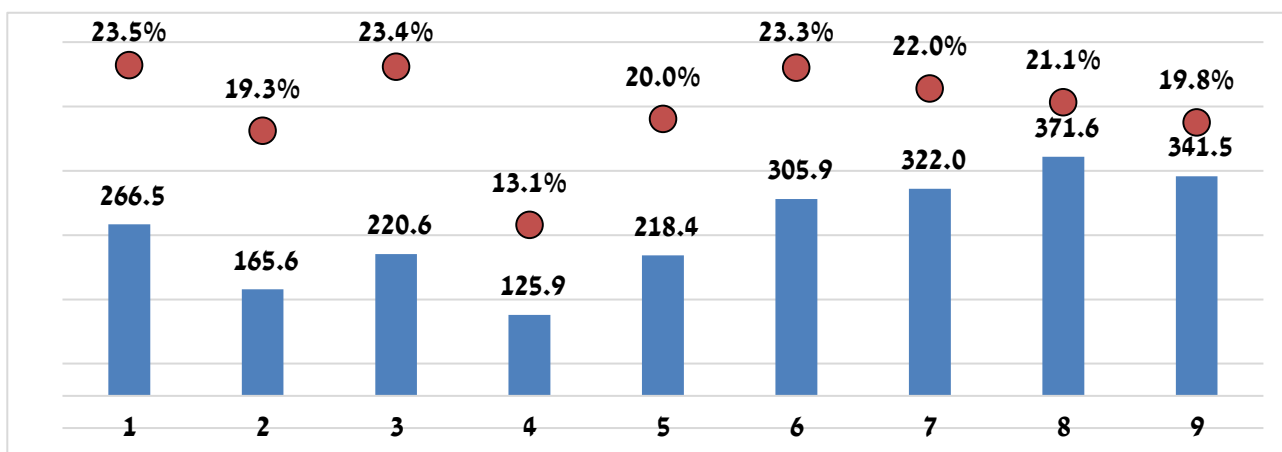
פריפריאליים שהלמ"ס מפרסמת (בנספח ו' פירוט הרשויות המקומיות לפי מדד הפריפריאליות). האשכולות נעים בין 1 ל-10, כאשר באשכול 1 הרשויות הפריפריאליות ביותר (לדוגמה אילת) ובאשכול 10 הרשויות המרכזיות ביותר (לדוגמה תל-אביב). סיווג האשכולות מבוסס על שני פרמטרים, האחד הוא קרבתה של הרשות לגבול מחוז תל-אביב והשני הוא מדד הנגישות של הרשות המקומית המשקלל בין קרבת הרשות המקומית לכל הרשויות המקומיות בארץ וגודל האוכלוסייה.⁵⁸ יש לציין כי בנתונים אין דירות משווקות באשכול פריפריאלי 10 (כמו תל-אביב). בלוח 8 להלן מחיר דירה בתוכנית מחיר למשתכן (לאחר קיזוז הטבה לרוכשים אם ניתנה כזאת), מחיר השוק של הדירה, ההנחה (הפרש) במונחים שקליים ושיעור ההנחה באחוזים ממחיר השוק, לפי אשכולות פריפריאליים.

לוח 8 – מחיר למשתכן, מחיר שוק וההנחה לפי אשכולות פריפריאליים (באלפי ש"ח)⁵⁹

ההנחה ב-%	ההנחה בש"ח	הסבסוד הישיר	מחיר שוק של דירה	מחיר דירה למשתכן לאחר קיזוז המענק	אשכול פריפריאלי
23.5%	266.5	119.0	1,133.6	867.1	1 (פריפריאלי)
19.3%	165.6	112.7	860.0	694.4	2
23.4%	220.6	111.8	942.4	721.8	3
13.1%	125.9	96.7	957.6	831.8	4
20.0%	218.4	78.8	1,091.2	872.9	5
23.3%	305.9	80.3	1,311.1	1,005.2	6
22.0%	322.0	120.0	1,464.0	1,142.0	7
21.1%	371.6	99.7	1,761.8	1,390.2	8
19.8%	341.5	113.0	1,725.1	1,383.6	9 (מרכזי)
21.2%	290.4	91.9	1,368.1	1,077.7	ממוצע

בתרשים 9 להלן מפורטת ההנחה בשקלים וההנחה באחוזים ממחיר השוק לפי אשכולות פריפריאליים, כאשר בעמודות מוצגת ההנחה בשקלים ובנקודות מוצגת ההנחה באחוזים ממחיר השוק.

תרשים 9 – ההנחה לפי אשכולות פריפריאליים (באלפי ש"ח ובאחוזים)⁶⁰



⁵⁸ הלמ"ס, מדד פריפריאליות של רשויות מקומיות 2004 - פיתוח חדש, 17 באוגוסט 2008. להרחבה ראו: תמיר אגמון, המדד החברתי-כלכלי של הלמ"ס - תיאור וניתוח השימוש במדד להקצאת תקציבים לרשויות המקומיות ותיאור מדדים נוספים, מרכז המחקר והמידע של הכנסת, יולי 2016.

⁵⁹ עיבודי מרכז המחקר והמידע של הכנסת על בסיס: רמ"י, נתוני מחיר למשתכן לכנסת, התקבל: 26 בינואר 2017. יש לציין כי הנתונים נכונים ל-28 בדצמבר 2016.

⁶⁰ שם.



מהניתוח בלוח ובתרשים עולה כי המחיר לדירה במחיר למשתכן ומחיר השוק עולים ככול שהרשות מרכזית יותר ופחות פריפריאלית, למעט באשכול הראשון. סיבה אפשרית למחיר הגבוה יחסית באשכול 1 הינה העובדה שהעיר היחידה באשכול בה יש פרויקט מחיר למשתכן היא אילת, בה מחירי הדירות גבוהים יחסית לרשויות מקומיות פריפריאליות אחרות. לא ברורה ההשפעה של מידת הפריפריאליות על גובה ההנחה ברשויות מקומיות המדורגות ביו 1 ל-4. לגבי הדירוגים האחרים נראה כי מידת הפריפריאליות קשורה לגובה ההנחה באשכולות הגבוהים יותר, ובין אשכול 5 לאשכול 8, גובה ההנחה עולה עם העלייה במרכזיות הרשות המקומית.

2.5. גובה ההנחה לפי רמה חברתית-כלכלית

בסעיף זה נבחן את גובה ההנחה בש"ח ובאחוזים ממחיר השוק של הדירות שנמכרו בתוכנית מחיר למשתכן על בסיס הרמה החברתית-כלכלית של היישוב. הרמה החברתית-כלכלית נקבעה בהתאם למדד האשכולות החברתיים-כלכליים שהלמ"ס עדכנה בנובמבר 2016 (מדד חברתי-כלכלי 2013). האשכולות נעים בין 1 ל-10 כאשר באשכול 1 הרשויות בעלות הרמה החברתית-כלכלית הנמוכה ביותר (לדוגמה אל-קסום ובית"ר עלית) ובאשכול 10 הרשויות בעלות הרמה החברתית-כלכלית הגבוהה ביותר (לדוגמה סביון וכפר שמריהו). סיווג האשכולות מבוסס על הרכב דמוגרפי, השכלה וחינוך, רמת חיים, תעסוקה וגמלאות.⁶¹ יש לציין כי בנתונים שנבדקו אין ישובים מאשכולות 1 ואשכולות 9 ו-10.

בלוח 9 להלן מוצגים מחיר דירה בתוכנית מחיר למשתכן (לאחר קיזוז הטבה לרוכשים, אם ניתנה כזאת), מחיר השוק של הדירה, ההנחה (הפרש) בש"ח שניתן ממחיר השוק ושיעור ההנחה ממחיר השוק, לפי הרמה החברתית-כלכלית של היישוב.

לוח 9 – מחיר דירה בתוכנית מחיר למשתכן, מחיר השוק וההנחה לפי אשכול חברתי-כלכלי (באלפי ש"ח)⁶²

אשכול חברתי-כלכלי	מחיר דירה במסלול מחיר למשתכן לאחר קיזוז מענק	מחיר שוק של דירה	הסבסוד הישיר	ההנחה בש"ח	ההנחה ב-% ממחיר השוק
2 (נמוך)	976.3	1,203.2	41.4	226.9	18.9%
3	916.4	1,165.7	97.5	249.2	21.4%
4	918.9	1,166.7	79.1	247.8	21.2%
5	847.2	1,082.8	102.5	235.6	21.8%
6	1,050.5	1,219.3	106.5	168.9	13.8%
7	1,214.0	1,539.1	98.6	325.1	21.1%
8 (גבוה)	1,572.0	2,070.4	120.0	498.4	24.1%
ממוצע	1,077.7	1,368.1	91.9	290.4	21.2%

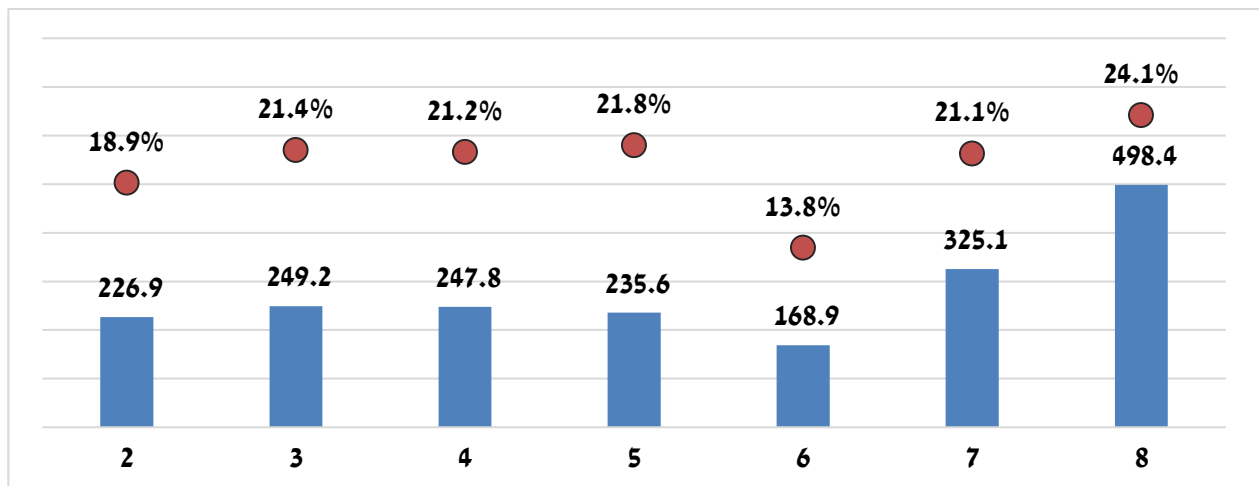
בתרשים 10 להלן מפורטת ההנחה בשקלים ושיעור ההנחה באחוזים ממחיר השוק לפי הרמה החברתית-כלכלית, כאשר בעמודות מוצגת ההנחה בשקלים ובנקודות מוצג שיעור ההנחה באחוזים ממחיר השוק.

⁶¹ הלמ"ס, אפיון רשויות מקומיות וסיווגן לפי הרמה החברתית-כלכלית של האוכלוסייה בשנת 2013, 2 בנובמבר 2016.

⁶² עיבודי מרכז המחקר והמידע של הכנסת על בסיס: רמ"י, נתוני מחיר למשתכן לכנסת, התקבל: 26 בינואר 2017. יש לציין כי הנתונים נכונים ל-28 בדצמבר 2016.



תרשים 10 – ההנחה בשקלים ושיעור ההנחה לפי אשכול חברתי-כלכלי (באלפי ש"ח ובאחוזים)⁶³



מהניתוח בלוח ובתרשים עולה כי באשכולות 2-5 מחיר השוק של הדירה ומחיר הדירה בפרויקט מחיר למשתכן אינו עולה עם העלייה הרמה החברתית-כלכלית של הרשות המקומית. בשונה מכך, באשכולות הגבוהים (6-8) גם מחיר השוק וגם המחיר למשתכן עולים עם הרמה החברתית-כלכלית. עוד עולה מהניתוח כי באשכולות 2 עד 5 ההנחה בערכים שקליים אין מושפעת מאשכול הרשות המקומית והיא נעה בין אלף ש"ח ל-249.2 אלף ש"ח. באשכול 6 חלה ירידה בגובה הסבסוד הישיר יחסית לאשכולות הנמוכים יותר ובאשכול 7 ו-8 ההנחה בערכים שיקליים גדולה יותר. שיעור ההנחה באחוזים ממחיר השוק של הדירה אינו עולה או יורד בבירור עם העלייה באשכולות. שיעור ההנחה באחוזים הגבוה ביותר הוא באשכול 8 (24.1%) והנמוך ביותר הוא באשכול 6 (13.8%).

נספחים

נספח א': רשויות מקומיות בהן מיושמת תוכנית מחיר למשתכן⁶⁴

(לפי סדר אי-בי')

רשות מקומית	התקיימה הגרלה	ההרשמה להגרלה פתוחה	טרם נפתחה הרשמה להגרלה	סך-הכול משווק לזכאים	דירות מתוכננות	סך-הכול
אבו גוש					99	99
אופקים	194		172	366	93	459
אילת			184	184	222	406
אלעד					83	83
אשקלון		40	851	891		891
באר שבע			876	876	3,320	4,196
בית דגן			266	266		266
בית שאן					60	60
בית שמש	36	87	540	663	3,383	4,046
גדרה			721	721		721
דייר חנא					79	79
דימונה	417	33	197	647	1,139	1,786
הרצלייה			1,441	1,441		1,441
חולון					42	42
חיפה	192		213	405		405
חצור הגלילית			65	65		65
חריש	209		850	1,059		1,059
טבריה					959	959
טירת כרמל	26		1,092	1,118	498	1,616
יבנה					1,777	1,777
ירוחם	214			214	192	406
ירושלים	501			501	407	908
כפר יונה					288	288
כפר מנדא					208	208
כרמיאל			538	538	248	786
לוד	376			376		376
מבשרת ציון	457			457		457
מגיד אל-כרום					145	145
מגדל העמק	76		118	194	372	566

⁶⁴ משרד הבינוי והשיכון, רשימת פרויקטים של מחיר למשתכן, גישה: 20 בדצמבר 2016.



רשות מקומית	התקיימה הגרלה	ההרשמה להגרלה פתוחה	טרם נפתחה הרשמה להגרלה	סך-הכול משוק לזכאים	דירות מתוכננות	סך-הכול
מודיעין-מכבים-רעות			524	524	25	549
מעלות-תרשיחא	247			247		247
מצפה רמון					36	36
מרכז שפירא			50	50		50
נהרייה					1,174	1,174
נחף					128	128
נצרת			493	493	535	1,028
נצרת עילית			78	78		78
נשר			32	32		32
נתניה			130	130	110	240
סחינין					231	231
עכו					899	899
עפולה	382		48	430		430
ערד					102	102
עתלית	376		101	477		477
פרדסייה	194		56	250		250
צפת					622	622
קריית ביאליק	457		585	1,042		1,042
קריית גת			1,142	1,142		1,142
קריית מוצקין	1,165		22	1,187		1,187
קריית שמונה		240		240		240
ראש העין	1235		2646	3,881	1,076	4,957
ראשון לציון	714		632	1,346	176	1,522
רחובות					14	14
רכסים	204			204		204
רמלה					800	800
רעננה	81		34	115	14	129
שדרות	373		378	751		751
שלומי					54	54
תל אביב -יפו					74	74
סכום כולל	8,126	400	15,075	23,601	19,684	43,285



נספח ב': תוצאות רגרסיה 1

המשתנה התלוי הוא ההנחה בשקלים והמשתנה הבלתי תלוי הוא מחיר הדירה בשקלים. במודל 77 תצפיות ונלקח בחשבון מספר הדירות בכל אחד מהפרויקטים. השתמשנו ברגרסיית Weighted Least Squares כאשר המשקל נקבע בהתאם למספר הדירות בפרויקט.

מהניתוח עולה כי ה- R^2 גבוה יחסית ועומד על 0.68. החותך עומד על כ-56,437 ש"ח וכי הוא מובהק ברמה של 94.7% בלבד. השפעת המחיר בשוק על גובה ההנחה עומדת על 0.254 לכל שקל כלומר שקל נוסף בערך הדירה מעלה את גובה ההנחה ב-0.254 ש"ח. השפעת מחיר השוק מובהקת במעל 99%.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.824 ^a	.678	.674	1259375.828

a. Predictors: (Constant), market cost

Coefficients^{a,b}

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-56437.100	28689.870		-1.967	.053
	market cost	.254	.020	.824	12.577	.000

a. Dependent Variable: dis NIS

b. Weighted Least Squares Regression - Weighted by house count

נספח ג': תוצאות רגרסיה 2

המשתנה התלוי הוא ההנחה באחוזים והמשתנה הבלתי תלוי הוא מחיר הדירה בשקלים. במודל 77 תצפיות ונלקח בחשבון מספר הדירות בכל אחד מהפרויקטים. השתמשנו ברגרסיית Weighted Least Squares כאשר המשקל נקבע בהתאם למספר הדירות בפרויקט.

מהניתוח עולה כי ה- R^2 נמוך יחסית ועומד על 0.14. החותך עומד על כ-18% ש"ח וכי הוא מובהק ברמה של מעל 99.9%. השפעת המחיר בשוק על גובה ההנחה באחוזים עומדת על 0.2% לכל 100,000 ש"ח. השפעת מחיר השוק אינה מובהקת (מובהקות ברמת של כ-80%).

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.147 ^a	.022	.009	1.001

a. Predictors: (Constant), market cost

Coefficients^{a,b}

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.182	.023		7.974	.000
	market cost	2.059E-008	.000	.147	1.286	.203

a. Dependent Variable: dis pre

b. Weighted Least Squares Regression - Weighted by house count



נספח ד': תוצאות רגרסיה 3

המשתנה התלוי הוא ההנחה בשקלים והמשתנים הבלתי תלויים הם מחיר השוק והרמה הכלכלית-חברתית. במודל 77 תצפיות ונלקח בחשבון מספר הדירות בכל אחד מהפרויקטים. השתמשנו ברגרסיית Weighted Least Squares כאשר המשקל נקבע בהתאם למספר הדירות בפרויקט. מהניתוח עולה כי ה- R^2 גבוה יחסית ועומד על 0.69. השפעת מחיר השוק על גובה ההנחה בשקלים חיובי ומובהק ברמה של מעל 99%, השפעת הרמה הפרופריאלית הינה שלילית ואינה מובהקת ברמה של 92.7% בלבד. כלומר, בהינתן מחיר השוק והרמה החברתית-כלכלית, זכאים למחיר למשתלם ברשות מקומית מרכזית יותר נהנים מהנחה קטנה יותר והשפעת הרמה החברתית-כלכלית אינה מובהקת.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.832 ^a	.692	.680	1248304.839

a. Predictors: (Constant), social level, periferiali, market cost

Coefficients^{a,b}

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-30016.074	32989.668		-.910	.366
	periferiali	-12237.979	6737.669	-.165	-1.816	.073
	market cost	.286	.032	.928	9.045	.000
	social level	1094.371	5188.362	.017	.211	.834

a. Dependent Variable: dis_NIS

b. Weighted Least Squares Regression - Weighted by house count

נספח ה': תוצאות רגרסיה 4

המשתנה התלוי הוא ההנחה באחוזים והמשתנים הבלתי תלויים הם מחיר השוק והרמה הכלכלית-חברתית. במודל 77 תצפיות ונלקח בחשבון מספר הדירות בכל אחד מהפרויקטים. השתמשנו ברגרסיית Weighted Least Squares כאשר המשקל נקבע בהתאם למספר הדירות בפרויקט. מהניתוח עולה כי ה- R^2 נמוך קרוב ל-0.0. השפעות מחיר השוק, רמת הפרופריאליות והרמה החברתית כלכלית אינן מובהקות.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.183 ^a	.033	-.006	1.008

a. Predictors: (Constant), social level, periferiali, market cost

Coefficients^{a,b}

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	.193	.027		7.231	.000
	periferiali	-.005	.005	-.151	-.938	.351
	market cost	3.372E-008	.000	.240	1.321	.191
	social level	.001	.004	.020	.136	.892

a. Dependent Variable: dis_pre b. Weighted Least Squares Regression - Weighted by house count



נספח ו': התפלגות הרשויות המקומיות לפי אשכול הפריפריאליות ולפי רמת הפריפריאליות בשנת 2004⁶⁵

אחוז	אוכלוסייה	אחוז	מספר רשויות מקומיות בקבוצה	אפיון גיאוגרפי	רמת פריפריאליות	מספר רשויות מקומיות באשכול	אשכול פריפריאליות
4.1%	278,077	11.9%	30	הערבה והנגב הדרומי, חלק מאזור ים המלח, רמת הגולן והגליל העליון	פריפריאלי מאוד	2	1
						8	2
						20	3
11.1%	756,568	25.8%	65	חלק מהגליל המערבי והגליל התחתון, ערבות הירדן, מגילות ים המלח, חלק מהנגב הצפוני	פריפריאלי	65	4
29.3%	1,996,197	35.3%	89	לדוגמא: אשקלון, יהודה ושומרון, עמק יזרעאל, חיפה והכרמל	בינוני	44	5
						45	6
13.3%	907,729	13.9%	35	לדוגמא: חדרה, חוף השרון, חבל מודיעין, אשדוד	מרכזי	35	7
42.2%	2,871,235	13.1%	33	אזור מטרופולין תל אביב (כולל הטבעת התיכונה) וירושלים	מרכזי מאוד	19	8
						10	9
						4	10
100.0%	6,809,806	100.0%	252			252	

⁶⁵ הלמ"ס, [מדד פריפריאליות של רשויות מקומיות 2004 – פיתוח חדש](#), הודעה לעיתונות, 17 באוגוסט 2008; ד"ר נטליה ציבל, אגף מתודולוגיה סטטיסטית, הלמ"ס, [מדד פריפריאליות](#), עמוד 9, כניסה בתאריך: 6 בינואר 2016.

