

הוועד הארצי לראשי הרשויות המקומיות הערביות בישראל

יוני 2018

התאמת תכנית "מחיר למשתכן" ליישובים הערביים

בחברה הערבית קיימת מצוקת דיור גדולה, ממנה סובלים בעיקר אזרחים ערבים שאין בבעלותם קרקע פרטית, המהווים כ-70% מתושבי היישובים הערביים. בנוסף, החברה הערבית סובלת ממצוקה כלכלית וממוצע המשכורות הנדרש לרכישת דירה בערים הערביות גבוה מהממוצע הארצי העומד על 150 משכורות, כך לדוגמה בנצרת נדרשות 172 משכורות לרכישת דירה ובסחנין נדרשות 163 משכורות לרכישת דירה.

הממשלה מקדמת את תכנית "מחיר למשתכן" במטרה להקל על מחוסרי דיור לקנות דירה ראשונה בתנאים מועדפים אשר כוללים סבסוד של עד 80 אחוזים מעלות הקרקע המוצעת לבנייה, ומתן סבסוד פיתוח לקבלנים ומענקים לרוכשים בסך מצטבר של עד 100,000 ₪. **אולם בדיקה שערכנו מראה כי עד כה התוכנית מיושמת בשיעור מזערי ביישובים הערביים.** בטבלה להלן מוצגים נתונים לגבי שיוקים בתוכנית מחיר למשתכן ומספר הזכאים ביישובים ערביים בהשוואה לכלל היישובים¹

מספר זכאים במסלול מחיר למשתכן		כלל היישובים	יישובים ערבים
122,626 זכאים		1,033 זכאים	
יח"ד ששוקו לזכאים בהגרלה	48,555 יח"ד	145 יח"ד	
יח"ד שטרם שוקו לזכאים בהגרלות	24,428 יח"ד	848 יח"ד	
סה"כ יח"ד במסלול מחיר למשתכן	72,983 יח"ד	993 יח"ד	

לפי הנתונים רק 0.8% מהזכאים להשתתפות בתוכנית מתגוררים ביישובים הערביים ורק- 1.4% מיח"ד משווקות ביישובים הערביים. עד כה ברשות מקרקעי ישראל פרסמה מגרשים ליזמים במסגרת מסלול מחיר למשתכן ב-12 יישובים ערביים: נצרת, סחינין, נחף, כפר מנדא, מגיד אל כרום, פרדיס, דיר חנא, אבו גוש, בסמת טבעון, דבוריה, גיסר אלזרקא, ועראבה. אך קרוב למחצית מהמכרזים שפורסמו ליזמים לא צלחו; מתוך 2,495 יח"ד שיצאו לשיווק ליזמים רק 993 יח"ד שוקו בהצלחה לקבלנים ביישובים: נצרת, סחינין, כפר מנדא, נחף, ומהם רק 145 יח"ד שוקו לזכאים בהגרלות בעיר נצרת.

ממצאים אלה מראים כי רמ"י הציעה מעט יח"ד לשיווק ביישובים הערביים והתכנית נתקלת בחסמים בשלב השיווק ליזמים ובשלב השני השיווק בהגרלות לזכאים. לפי בדיקתנו החסמים בתחום זה קשורים לכך שתהליך השיווק במתכונת הנוכחית מופעל ביישובים הערביים באופן זהה ליישובים היהודיים, כך שנוצר חוסר התאמה בין תהליך השיווק למאפיינים (החברתיים, התרבותיים וכו') של החברה הערבית.

¹ דוח סטטיסטי, תוכנית מחיר למשתכן, 27.05.2018 - <http://www.dira.gov.il/odot/Pages/statistics.aspx>

אנו ממליצים כי רמ"י תשחרר יותר מגרשים לשיווק ביישובים הערביים ותגדיל את ההיצע והפריסה של המגרשים לכמה שיותר ישובים. בנוסף אנו ממליצים לנקוט בתהליכים שיובילו להצלחת התכנית ביישובים הערביים על ידי עידוד קבלנים, רשויות מקומיות והאוכלוסייה הערבית להשתתף בתכנית מחיר למשתכן, כפי שנפרט להלן.

חסמים ופתרונות מוצעים בתכנית "מחיר למשתכן":

- 1. מחסור במידע נגיש בשפה הערבית** – אחת הסיבות לשיעורי הזכאות הנמוכים היא חוסר היכרות עם תוכנית מחיר למשתכן בחברה הערבית. לקבלת זכאות נדרש לפנות לאחד הסניפים של שלושת החברות מילגם, אלונים, עמידר או דרך אתרי האינטרנט של החברות, אולם ביישובים הערביים קיים רק סניף אחד בעיר נצרת והרישום דרך האינטרנט מתבצע בעברית בלבד. בנוסף הרישום להגרלות לאחר קבלת תעודת הזכאות מבוצע רק דרך אתר תכנית מחיר למשתכן בשפה העברית. **פתרונות מוצעים:** יש לפתוח סניפים נוספים בערים הערביות, ולתרגם אתרי הרישום לאישור זכאות ואתר הרישום להגרלות לשפה הערבית.
- 2. אי התאמה בין תנאי הסף להשתתפות בתוכנית לבין דפוסי הנישואין ורכישת הדיור בחברה הערבית** - הרשמה להגרלת תכנית מחיר למשתכן מתאפשרת רק לזוגות נשואים, או לרווקים מעל גיל 35. בחברה הערבית זוגות נוהגים להתחתן רק לאחר רכישה או בניית בית. מכאן, תנאי הרישום למכרז אינם מותאמים לדפוסי הנישואין ורכישת הנדל"ן למגורים בחברה הערבית, ועבור רוב הזוגות רישום להגרלה אינו רלוונטי. **פתרון מוצע:** יש לקבוע כי גיל הסף להשתתפות במכרז עבור רווקים יהיה 21 שנים, כפי שנהוג במכרזים לבניה עצמית.
- 3. שיטת ההגרלות מתבצעת רק בין זכאים יחידים בלבד** - התושבים חוששים מסכסוכים בעתיד עם השכנים, בפרט על רקע שימוש ואחזקת שטחים משותפים ונרתעים מלגשת למכרז. **פתרון מוצע:** יש לאפשר הגרלות לקבוצות זכאים, המעוניינים לגור ביחד באותו מבנה.
- 4. התאמת המפרט הטכני של הדירות** - בחברה הערבית קיימת העדפה למבנים עם כניסות נפרדות לדירות ככל הניתן. בניה בהתאם להעדפות אלה מצריכה חללים חיצוניים בהיקף גדול יותר מהמינימום המוגדר במפרט התכנית. כתוצאה מכך הקבלנים הניגשים למכרזים מגישים את הצעותיהם על פי המינימום הנדרש ולא לפי העדפות המגורים של התושבים. **פתרון מוצע:** יש להגדיל את הגדרת שטח המינימום למבואות ומהלכי מדרגות ביישובים הערביים.
- 5. הקצאה נמוכה של מגרשים לבני מקום בהשוואה למכרזי מקרקעין רגילים** - לפי החלטת מועצת רמ"י יוקצו יותר דירות לבני מקום במכרז רגיל מאשר במכרז בתכנית מחיר למשתכן לדוגמה: ביישוב שגודלן 10-20 אלף תושבים, במכרז רגיל אחוז ההקצאה לבני מקום יהיה 50% ובמסלול מחיר למשתכן יהיה 25%. הדבר מניע רשויות מקומיות ערביות מהשתתפות בתוכנית. **פתרון מוצע:** יש להשוות את ההקצאה לבני מקום בתכנית מחיר למשתכן להקצאה במכרז רגיל. הדבר יסייע להצלחת המכרז ולשיתוף פעולה מצד הרשות המקומית.
- 6. גובה הסבסוד של פיתוח הקרקע אינו תואם את ההבדלים בעלות הפיתוח** - ביישובים שבהם עלות הקרקע ליח"ד הייתה גבוהה, יזמים לא נגשו למכרזים, והמכרזים נכשלו. כך למשל, ביישוב מגיד אל-כרום עלות הקרקע ליח"ד עמדה על 106,500 ש"ח והמכרז נכשל, ואילו ביישוב השכן נחף, בו עלות הקרקע ליח"ד עמדה על 25,000 ש"ח והמכרז צלח. **פתרון מוצע:** יש להקצות סבסוד גבוה יותר לקבלנים, ביישובים בהם עלות הפיתוח היא גבוהה במיוחד, בכדי לגשר על הפערים ובכדי שתהיה כדאיות כלכלית ליזמים לגשת למכרז.