



INFORMATION ON EQUALITY AND SOCIAL JUSTICE IN ISRAEL
מידע על שוויון וצדק חברתי בישראל
מרכז "אדבא" - معلومات حول المساواة والعدالة الاجتماعية في إسرائيل

מימוש משכנתאות ממשלתיות לפי מחוז, יישוב וקבוצות נבחרות 2000

אתי קונור

ספטמבר 2001

מבוא

נייר זה בודק, על יסוד נתוני משרד הבינוי והשיכון לשנת 2000, את שיעור המימוש לנפש של הזכאות למשכנתא ממשלתית במחוזות השונים של המדינה ובקרב קבוצות אוכלוסייה שונות.

הקצאת המשכנתאות משמשת כלי מרכזי בידי הממשלה למימוש מדיניות אכלוס לפי סדרי עדיפויות הנקבעים מעת לעת. מיקומה של הדירה משמש כאחד הקריטריונים הקובעים את היקף הסיוע הממשלתי שניתן לקבל לצורך רכישתה: רוכשים באזורים בעלי עדיפות נהנים מתנאים מועדפים, כגון הלוואות נוספות ומענקים. אי לכך, בדיקה של שיעור המימוש לנפש לפי מחוז ולפי קבוצת אוכלוסייה משקף, מצד אחד, את מערכת ההעדפות הממשלתית ומצד שני, את מידת ההצלחה של מדיניות ההעדפות.

נתוני מימוש המשכנתאות בשנת 2000 מעלים תמונה ברורה של סולם ההעדפות הלאומי: בראש רשימת מקבלי המשכנתאות נמצאים יישובי יש"ע וגולן; עיירות הפיתוח מצויות במרחק מה מאחור; ואילו היישובים הערבים נמצאו בתחתית סולם ההעדפות.

אודות הנתונים

הנתונים אודות מימוש משכנתאות נלקחו מתוך מזכר של משרד הבינוי והשיכון מיוני 2001. הנתונים אודות מספר התושבים בכל יישוב נלקחו מתוך הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, רשימת היישובים אוכלוסייתם וסמליהם 31.12.99, פרסום טכני מסי' 71, ירושלים. חלק מנתוני האוכלוסייה נמסר על-ידי הגבי' נורמה גורוביץ', ראש גף אוכלוסייה, מן הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

כיוון שהנייר משווה בין מחוזות או אזורים בעלי מספר תושבים שונה, השתמשנו בשיעור המימוש לנפש, שאותו יצרנו על ידי חלוקה של מספר המימושים (דירות שבגינן נלקחה משכנתא ממשלתית), במספר הכולל של התושבים באותו מחוז או אזור. שיעור המימוש לנפש מהווה מדד אחיד להשוואה בין קבוצות שונות.

למען פשטות הניתוח אוחדו מחוז יהודה ושומרון, מחוז עזה, המועצה האזורית גולן והעיר קצרין לקטגוריה אחת. נתוני מחוז צפון מוצגים ללא המועצה האזורית גולן והעיר קצרין. בחלק מהניתוח אוחדו גם מחוזות תל-אביב והמרכז.

מימוש משכנתאות ממשלתיות

למן שנת 1996 קיימת האטה בקצב מימוש משכנתאות ממשלתיות על ידי זכאים. בשנת 1997 עמד שיעור המימוש לנפש של הזכאות למשכנתא ממשלתית בקרב כלל האוכלוסייה הישראלית על 0.85% לנפש (ר' מרכז אדוה, ירון יחזקאל, מימוש משכנתאות ממשלתיות לפי מחוז, יישוב וקבוצות נבחרות 1997, נובמבר 1998); בשנת 2000 ירד שיעור מימוש זה

לשיעור של 0.63% לנפש. ניתן לייחס ירידה זו להאטה המתמשכת במשק, ולעובדה שרוב העולים ממדינות חבר העמים מימשו כבר את זכאותם למשכנתא.

בחודשים ינואר--יוני 2001 נרשמה ירידה של 18% במספר מממשי המשכנתאות לעומת התקופה המקבילה אשתקד (משרד הבינוי והשיכון, האגף למידע ולניתוח כלכלי, מידע חודשי, יוני 2001). לעומת זאת, בחודש יוני חל גידול של 7% בהשוואה לחודש מאי. חלק מהעלייה במספר המממשים מוסבר על רקע אישור חוק הנגב, חוק שמקנה הנחות ומענקים לרכישת דירה ביישובי הנגב. נתונים ראשוניים לחודש יולי, מצביעים על גידול נוסף במספר מממשי המשכנתאות (שם, שם).

השוואה בין נתוני מימוש המשכנתאות בשנת 1997 ושנת 2000 מעלה כי הירידה בשיעור המימוש לנפש התחוללה בכל המחוזות. עיון בפערים שבין המחוזות מעלה כי בשנים אלו לא חל כל שינוי בסדר העדיפויות הלאומי: יישובי יש"ע וגולן¹ הובילו בשיעור המממשים לנפש בשנת 1997 וכך גם בשנת 2000. הפער בינם לבין שאר המחוזות נותר קבוע. מגמה זו תקפה לכל אורך הניתוח.

מימוש משכנתאות לפי מחוז

בשנת 2000, שיעור המימוש הגבוה ביותר של הזכאות למשכנתא ממשלתית נרשם במחוז יהודה ושומרון, חבל עזה וגולן (ר' תרשים 1). שיעור המימוש שם עמד על 1.59% לנפש -- פי 3 מאשר מחוזות חיפה, תל-אביב והמרכז, ופי 2.5 מאשר מחוז הצפון. שיעור המימוש השני בגובהו נרשם במחוז הדרום אולם בפער ניכר מאחורי יש"ע וגולן -- 0.93% לנפש.

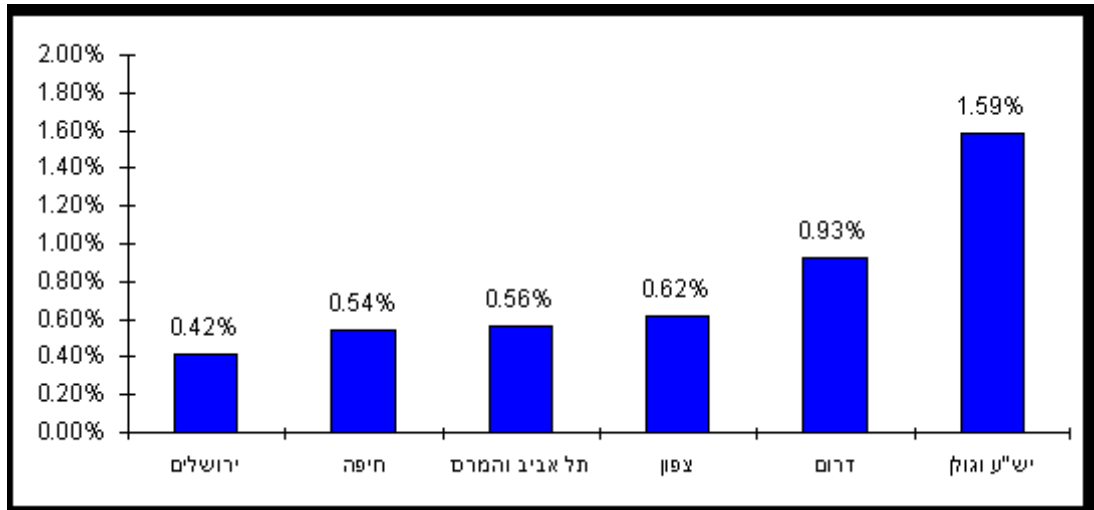
שיעור המימוש הנמוך ביותר נרשם במחוז ירושלים, 0.42% לנפש; אלא שנתון זה מושפע מהעובדה שהחישוב כולל את התושבים הפלסטיניים של מזרחי העיר, שכמעט ואינם נהנים ממשכנתאות ממשלתיות.

שיעור מקבלי המשכנתאות בקרב תושבי יש"ע והגולן היה גבוה פי 2.5 משיעורם בכלל אוכלוסיית ישראל. לשם השוואה, שיעור מקבלי המשכנתאות בקרב תושבי מחוז הדרום היה גבוה רק פי 1.5 משיעורם בכלל האוכלוסייה. לעומת זאת, בקרב תושבי מחוזות תל-אביב והמרכז שיעור מממשי המשכנתאות היה נמוך בכמעט 12% לערך משיעורם בכלל האוכלוסייה.

תרשים 1

שיעור מימוש משכנתאות ממשלתיות לנפש, לפי מחוז, 2000

באחוזים



מקורות: עיבוד של מרכז אדוה מתוך, משרד הבינוי והשיכון, אגף האיכלוס, מזכר, מממשי משכנתאות בשנת 2000, יוני 2001; למ"ס, רשימת היישובים אוכלוסייתם וסמליהם 31.12.1999, פרסום טכני מס' 71, ירושלים, מאי 2001.

מימוש משכנתאות לפי יישוב

היישובים בהם נרשמו שיעורי המימוש הגבוהים ביותר היו במחוז ישי"ע וגולן. בשאר המחוזות לא נרשמו שיעורי מימוש גבוהים במיוחד.

יהודה, שומרון, חבל עזה והמועצה האזורית גולן

בתשע מתוך 120 היישובים בישי"ע וגולן שלגביהם יש בידינו נתונים, נרשם שיעור מימוש של 5% ומעלה. שיעור המימוש ביישובים אלו נע משיעור של 5.9% (ניסנית, מועצה אזורית חוף עזה) לשיעור של 66.7% (נעלה, מועצה אזורית מטה בנימין). בכל תשעת היישובים מדובר בהרחבה של יישובים קיימים. לשם השוואה, בקרב 192 היישובים שבמחוז הצפון, נמצאו רק שני יישובים בעלי שיעור מימוש של 5% ומעלה -- בר יוחאי (5.4%) וגבעת אלה (11.5%). גם כאן מדובר בהרחבה של יישובים קיימים.

בקרב 301 היישובים במחוזות חיפה, תל אביב והמרכז, הדרום וירושלים, נמצא רק יישוב אחד בעל שיעור מימוש גבוה מחמישה אחוז -- העיר החדשה אלעד (43.6%), המיועדת לאוכלוסייה בעלת צביון דתי.

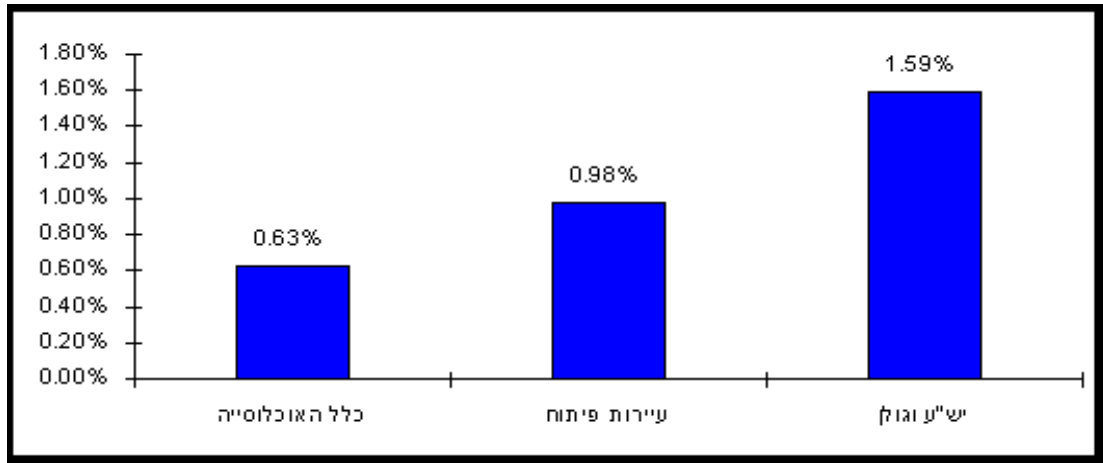
עיירות פיתוח

שיעור מימוש המשכנתאות בעיירות הפיתוח עמד בשנת 2000 על 0.98% לנפש (ר' תרשים 2). שיעור זה אמנם גבוה מהשיעור המקביל לו בכלל האוכלוסייה, אולם נמוך בהשוואה למחוז ישי"ע וגולן (1.59%). בקרב 25 עיירות הפיתוח לא נמצאה ולו עיירה אחת שבה עלה שיעור המימוש על 5%. כזכור, במחוז ישי"ע וגולן נרשמו שיעורים כאלה בתשע יישובים.

שיעור מימוש משכנתאות ממשלתיות לנפש,

ביישובי יש"ע וגולן, עיירות פיתוח וכלל האוכלוסייה, 2000

באחוזים



מקורות: עיבוד של מרכז אדוה מתוך, משרד הבינוי והשיכון, אגף האיכלוס, מזכר, מממשי משכנתאות בשנת 2000, יוני 2001; למ"ס, רשימת היישובים אוכלוסייתם וסמליהם 31.12.1999, פרסום טכני מס' 71, ירושלים, מאי 2001.

יישובים ערביים

בשנת 2000, שיעור המימוש ביישובים היהודיים היה גבוה פי 2.4 מזה שביישובים הערביים: 0.68% לעומת 0.28%, בהתאמה. כאשר בוחנים את הזכאות למשכנתא ממשלתית לפי משק בית, הפער בין האוכלוסייה היהודית והערבית מצטמצם: שיעור משקי הבית המממשים את הזכאות למשכנתא ממשלתית באוכלוסייה היהודית עמד בשנת 2000 על 2.2% לעומת 1.4% בקרב האוכלוסייה הערבית.

כידוע, יש הבדלים ניכרים בגודל משק הבית בין קבוצות שונות באוכלוסייה; במשקי הבית הערביים יש יותר נפשות בממוצע מאשר במשקי הבית היהודיים. במסמך זה בכללותו השווינו בין מחוזות ואזורים על פי שיעור המימוש לנפש. מובן שעדיף היה להשוות על בסיס שיעור המימוש למשק הבית. אלא שהלמ"ס אינה מפרסמת את מספר משקי הבית לפי מחוז. לעומת זאת, הלמ"ס כן מפרסמת נתון על גודל משק בית ממוצע לפי דת. גודלו של משק בית ערבי ממוצע (מוסלמים, נוצרים, דרוזים ואחרים) הוא 4.85 נפשות בעוד שגודלו של משק בית יהודי ממוצע הוא 3.17 נפשות (הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, שנתון סטטיסטי לישראל מס' 51, 2000). בפרק זה של העבודה אנו יכולים, אם כן, להשוות את שיעורי המימוש למשק בית, בין יהודים לערבים. כפי שניתן לראות, כאשר עורכים השוואה שכזאת, הפערים בשיעורי המימוש מצטמצמים. סביר להניח כי הפערים בין יישובי יש"ע וגולן ובין שאר הארץ גם הם יצטמצמו אם יחושב שיעור המימוש למשק בית, שכן לפחות ביישובים החרדיים במחוזות אלה, משקי הבית גדולים מהממוצע.

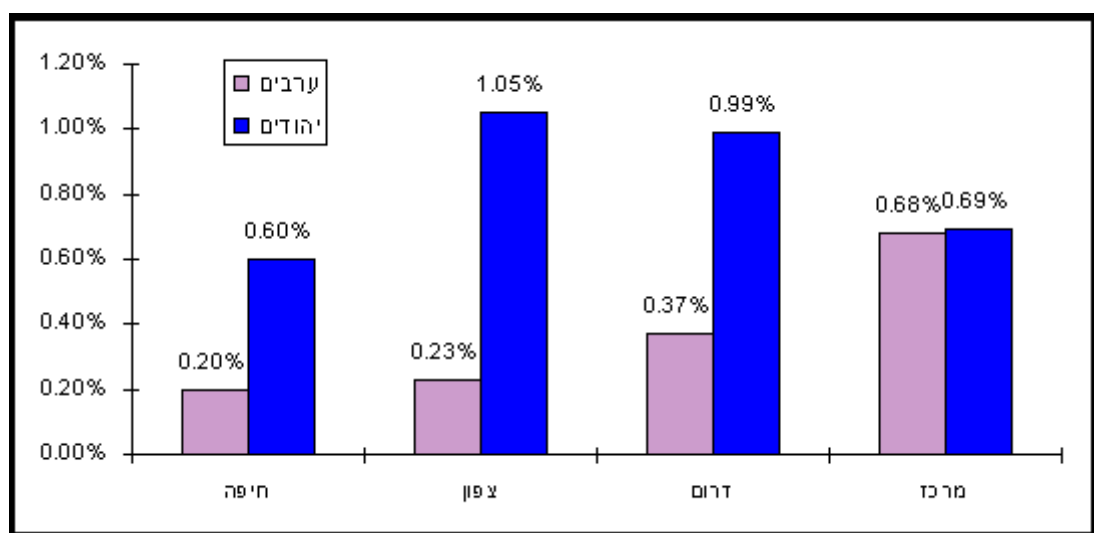
בקרב 96 היישובים הערביים הכלולים ברשימת מממשי המשכנתאות, נמצא יישוב אחד בלבד שבו עלה שיעור המימוש על 1% -- כפר קאסם (1.2%) (אין בידינו נתונים על מספר המממשים ביישובים מעורבים, אולם עיון ברשימת יישובים אלו [רמלה, עכו, לוד, חיפה, תל-אביב--יפו וירושלים], מעלה כי גם בהם שיעור המימוש לנפש לא עלה על אחוז אחד).

תרשים 3 שלהלן מעלה כי הפער הגדול ביותר בשיעור המימוש לנפש בין יהודים לערבים נרשם במחוז הצפון²: בעוד שביישובים הערביים שבמחוז זה נרשם שיעור מימוש של 0.23%, ביישובים היהודיים במחוז זה נרשם שיעור מימוש ממוצע של 1.05% -- דהיינו, פי 4.6. במחוזות חיפה והדרום, שיעור מימוש המשכנתאות ביישובים היהודיים היה גדול פי 3 לערך מזה שביישובים הערביים. במחוז המרכז לא נרשמו הבדלים בשיעור המימוש³.

תרשים 3

שיעור מימוש משכנתאות ממשלתיות לנפש, לפי מחוז ודת, 2000

באחוזים



מקורות: עיבוד של מרכז אדוה מתוך, משרד הבינוי והשיכון, אגף האיכלוס, מזכר, מממשי משכנתאות בשנת 2000, יוני 2001; למ"ס, רשימת היישובים אוכלוסייתם וסמליהם 31.12.1999, פרסום טכני מס' 71, ירושלים, מאי 2001.

מרכז אדוה, ת.ד. 36529, תל-אביב 61364, טל. 03-5608871, פקס. 03-5602205

Fax. 03-5602205, Adva Center, POB 36529, Tel Aviv 61364, Tel. 03-5608871

e-mail: advainfo@netvision.net.il

¹ בשנת 1997 המועצה האזורית גולן והעיר קצרין נכללו במחוז צפון.

² תושבי מחוז ירושלים היהודים והערבים לא נכללו בחישוב זה, מכיוון שתושבי מזרח העיר כמעט ואינם נהנים ממשכנתאות ממשלתיות.

³ מחוז תל-אביב לא נכלל בחישוב; רוב האוכלוסייה המתגוררת במחוז זה (מלבד יפן) הינה יהודית.