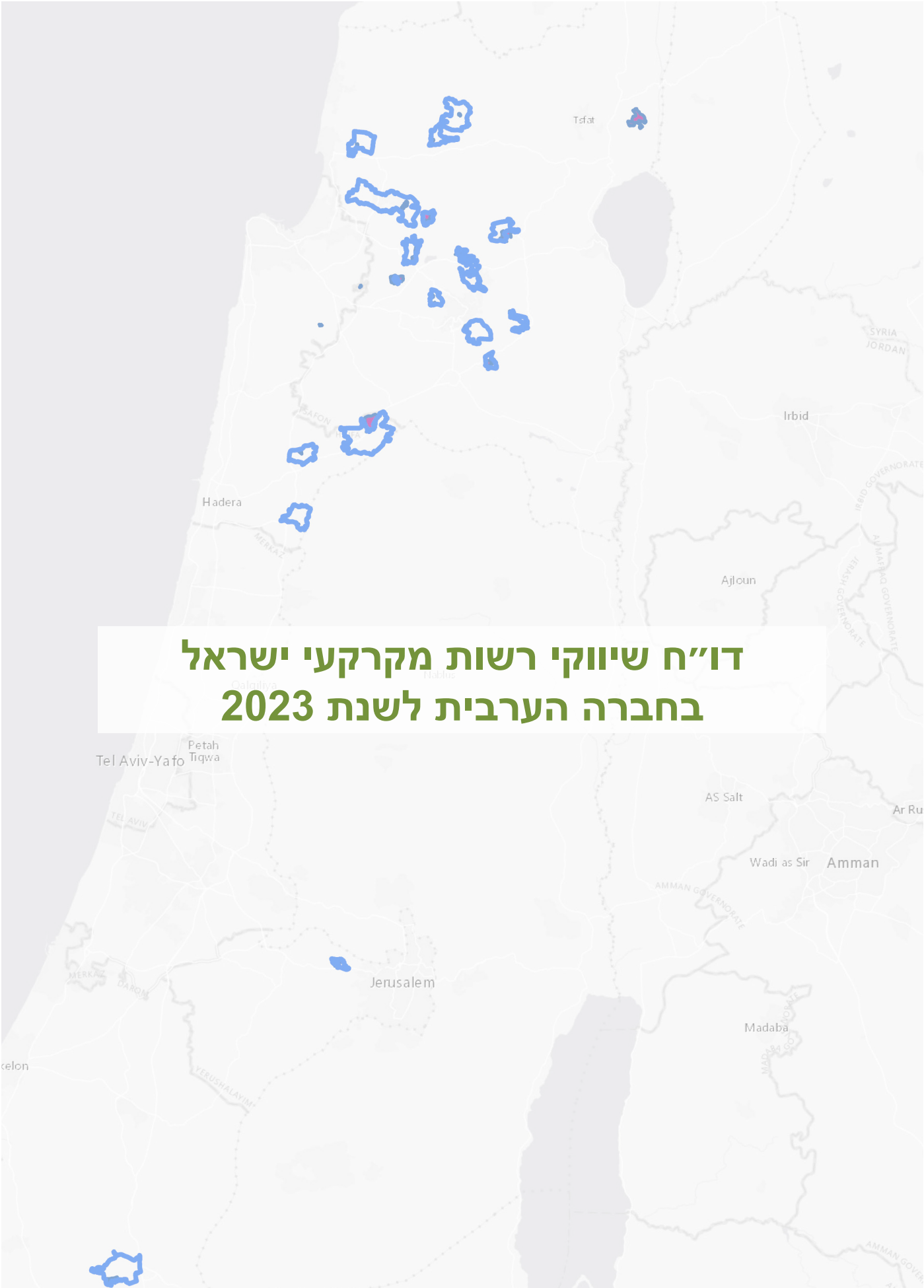




The map shows the geographical context of the territories outlined in blue. These territories are primarily located in the West Bank, with a few smaller enclaves in the north and south. The map includes labels for major Israeli cities like Tsfat, Hadera, Tel Aviv-Yafo, and Jerusalem, as well as neighboring countries and regions like Syria, Jordan, and the Amman Governorate. The blue outlines represent the specific areas of interest for the 2023 Arab local elections.

דו"ח שיווקי רשות מקרקעי ישראל בחברה הערבית לשנת 2023

טבלת נתונים

3	רקע וסקירה כללית
7	סטטוס מכרזים
11	סוגי מכרזים
16	חלוקת מכרזים לפי מחוזות ויישובים
21	סיכום ומסקנות



1. רקע וסקירה כללית

מטרות הדו"ח

הדו"ח מתמקד בנושא של שיווק קרקעות ויחידות דיור בישובים הערביים בשנת 2023. מטרת הדו"ח:

1. סקירה רוחבית של מספר המכרזים למגורים ומיקומם שפורסמו לשיווק בתוך הישובים הערביים.
2. סקירה רוחבית של מספר ומיקום של יחידות הדיור ששווקו בתוך הישובים הערביים.
3. בדיקת הפער בין מספר יחידות דיור שרמ"י התכוון לשווק עד סוף השנה למספר יחידות דיור ששווקו והצליחו בפועל.
4. בדיקת סיבות ומיקום מכרזי מגורים שנכשלו.

הדו"ח מציג ניתוח שנעשה לאורך שנת 2023, תוך המתקדות במכרזי המגורים שרמ"י פרסמה בשלבים שונים, סוגי המכרזים ומיקומם ברמה מחוזות ויישובית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי סוגי המכרזים שהצליחו לשווק יח"ד, לעומת סוגי מכרזים שנכשלו ברובם. הדו"ח משקף את הסקירה שנעשתה לאורך השנה, ומיועד לשרת ולהועיל לראשי רשויות בישובים הערביים, על מנת לקבל תמונת מצב לסטטוס המכרזים בישוב שלהם, גם ביחס לשאר היישובים הערביים. הדו"ח אמור לשקף תמונת מצב לאנשי מקצוע בתחום, להבין איזה סוגי מכרזים מצליחים ברובם, ואיזה נכשלו, להבין איזה מחוזות משווק בהם הכי הרבה יחידות דיור ואיזה צריך לשים עליהם דגש בעתיד.

רקע

החברה הערבית נמצאת במצוקת דיור כבר שנים, היישובים הערביים סבלו מחוסר תכנון והפקעות רבות של קרקעות, כתוצאה מכך הרבה תושבים נשארו מחוסרי דיור וקרקעות.

בשנים האחרונות המדינה התחילה להציע מתחמים לתכנון מפורט חלקן על אדמות מדינה, וחלק אחר על אדמות פרטיות ואדמות מדינה. אחת ממטרות התכנון העיקריות היא לייצר מלאי דיור בקרקע בבעלות פרטית ובקרקע בבעלות מדינה. בקרקע פרטית הכלים הם קידום אישור תכניות בשכונות חדשות ובשכונות וותיקות שכוללות, לגיליזציה והסדרה של בניה קיימת בקרקע פרטית. ובקרקע מדינה דרך קידום אישור תכניות בשכונות חדשות, שיווק קרקעות מדינה ויחידות דיור לתושבים מחוסרי קרקע פרטית.

כחלק ממטן פתרון, רמ"י מפרסמת בתחילת כל שנה תכנית עבודה שדרכה מגדירים יעד יחידות דיור לשיווק באותה שנה. לשנת 2023, רמ"י לא פרסמה תכנית עבודה. לעומת זאת, החלטת ממשלה מספר 550 מיום 24.10.2021 הגדירה יעד לשווק 5,000 יחידות דיור בישובים ערביים בשנת 2022 בקרקע מדינה, במתווה העולה ב-1,000 יחידה לשיווק בכל שנה. (6,000 יחידות דיור לשיווק בשנת 2023). דו"ח זה בודק בין השאר, הפער בין יעד שהציבה החלטת הממשלה, לבין תוצאות המכרזים שכן הצליחו דרכם לשווק יחידות דיור בישובים ערביים.

בדו"ח זה נבדקו מכרזים שדרכם משווקות יחידות דיור מטעם תכניות מפורטות שניתן מכוחן להוציא היתרי בנייה, כאשר ידוע שקיימים עוד תהליכים לקידום תכניות כוללניות, ותכניות מפורטות שלא ניתן מכוחן להותיא היתרי בנייה. על מנת להבין בצורה יותר טובה את עניין התכניות המפורטות וקשר שלהן למכרזים, נעשתה בדיקה של תכניות אשר אושרו בשנת 2023. מהבדיקה הבנו שממוצע תהליך אישור תכניות מפורטות בסמכות מחוזית הוא 3 שנים (מיום קבלת התכנית ועמידתה בתנאי סף, עד אישורה ופרסומה ברשומות). לעומת זאת תכניות וותמ"ל שגם מטעמן ניתן להוציא היתרי בנייה, ממוצע תהליך אישורן הוא 1.5 שנים.

שלבי השיווקים

• פרסום ראשון

פרסום ראשוני למכרז- כולל סוג מכרז, סוג בנייה, ייעוד קרקע, תכנית חלה במקום, נתוני מגרש, מספר יח"ד ותאריך פתיחת מכרז (פרסום חוברת מכרז- בדרך כלל חודש אחרי פרסום ראשון).

• פתיחת מכרז

פרסום חוברת מכרז- נתונים פרטניים לחלקות, מחירים, תאריך אחרון להגשת הצעות- בדרך כלל חודשיים אחרי פרסום החוברת.

• הכרזת זוכים

פרסום שמות הזוכים- בדרך כלל חודשיים אחרי מועד אחרון להגשת הצעות.

תהליך פרסום ושיווק המכרזים אמור להסתיים תוך 5 חודשים (ישנם מקרים שרמ"י דוחה מועדים של פרסום חוברת מכרז, ודחיית מועד הכרז זוכים, מה שמאריך את תקופת שיווק המכרזים. במקרים אלו רמ"י מעדכנת באתר הרשמי שלהם את המועדים המעודכנים).

כאמור לעיל, הדוח להלן בוחן ומפרט ניתוח השיווקים שרמ"י מציעה בחברה הערבית והוא מתייחס בעיקר למכרזים שפורסמו ע"י רמ"י בשנת 2023, אך גם מתייחס לשיווקים שפורסמו כפרסום ראשון בשנים קודמות לכך, מכרזים שחוברת הפרסום שלהם התפרסמה ב-2023, ומכרזים שתוצאות ההצעות שלהם התקבלו ב-2023.

הגדרות

שיטת שיווק מכרזים של רמ"י

שיטת שיווק המכרזים מתבצעת דרך החלטה של רשות מקרקעי ישראל על הקצאת קרקע מסוימת לציבור דרך המכרזים שמחליטים לשווק דרכם יחידות דיור. כמו כן בשלב זה מחליטים על סוג ואופי המכרז, גם על התנאים שלו.

איך משווקים מכרזים

שיטת השיווק של המכרזים מתבצעת דרך הודעות על המכרזים שמתפרסמות בעיתון יומי אחד לפחות בעברית או בערבית וגם באתר האינטרנט הרשמי של רמ"י. ניתנת אפשרות לגשת למכרז בתוך 30 יום מתאריך הפצת חוברת המכרז לציבור, או עד מועד אחר שרמ"י מעדכנת באתר הרשמי שלהם. את מסמכי המכרז ניתן למצוא ולהוריד באתר רשות מקרקעי ישראל ללא תשלום.

איך מתעדכנים על מכרזים לשיווק ותוצאות שיווקים

ניתן להירשם באתר רמ"י ב-רמ"י שלי למערכת הדיוור של רשות מקרקעי ישראל לקבלת מידע בנושא פרסום מכרזי מקרקעין ותוצאותיהם. מידע זה מתקבל דרך מיילים שמתקבל באופן יומי. (מקור: אתר רשות מקרקעי ישראל- מכרזי מקרקעין)

מסלולי השיווקים

- **מחיר מטרה- מסלול שיווק קרקעות ביישובים שבהם המחיר למ"ר דירתי ממוצע לא עולה על 20,000 ש"ח לפני מע"מ, וברשויות במצב (אשכול) חברתי-כלכלי בדירוג 4 ומטה. מחירי הדירות במיזם יוחשבו על בסיס שומה שיערוך שמאי רשות מקרקעי ישראל. ממחירי הדירות, יעניק היזם לרוכשים הנחה בשיעור 20% ועד סך 300,000 ש"ח לדירה. במכרז נקבע מחיר למ"ר בנוי שממנו תיגזר הנחה זו. המציעים יתחרו על המחיר הגבוה עבור הקרקע.**
- **מכרז למגרש בלתי מסוים- מסלול שדרכו המציעים רשאים להגיש הצעה אחת בלבד, עבור מגרש אחד בלתי מסוים מבין כלל המגרשים המפורטים במכרז. ההצעה תהיה ללא ציון מספר מגרש, ורק במידה וההצעה תהיה מבין הגבוהות ביותר, יזמן המציע ע"י רמ"י לבחור מגרש. התחרות של המגישים למכרז תהיה על המחיר המינימלי המוצע עבור הקרקע בלבד שמוזכר בחוברת המכרז. ההצעה לא כוללת תחרות של המגישים על מחיר הפיתוח או הוצאות נוספות.**
- **מכרז פומבי רגיל- מכרז שדרכו המציע רשאי להגיש הצעה למגרש אחד בלבד- בני זוג אינם רשאים להגיש הצעות נפרדות. מספר המציעים למגרש לא יפחת ממספר יחידות הדיור הניתנות לבניה באותו מגרש. התחרות במכרז תהיה על המחיר המוצע עבור הקרקע בלבד (ללא מע"מ וללא הוצאות פיתוח).**

- **הרשמה והגרלה-** מכרז שמשווק בעיקר בניה עצמית. מכרז מסוג זה מגדיר מחיר קרקע ומחיר פיתוח כמחיר קבוע (אין צורך בלהציע מחיר יותר גבוהה ממחיר המינימום על מנת לזכות בדו"מה למכרזים מסוג מחיר מטרה או מכרז פומבי רגיל). שלב אחרי הרשמה למכרז, נערכת הגרלה שדרכה נקבעים הזוכים לפי סדר שדרכו הזוכים בוחרים במגרש מתוך המגרשים ששווקו במכרז. אחד החסרונות של מכרז זה, העובדה שאם זוכה נבחר אחרון בהגרלה, יצטרך לבחור מגרש 'פחות טוב' ממגרשים אחרים שנבחרו על ידי זוכים ששמו יצא בהגרלה בהתחלה.

נושא **עדיפות לבני מקום** מהווה סוגייה מהותית במכרזים ובהגשתם. לא כל המכרזים מאפשרים עדיפות לבני מקום. המכרזים שכן יש בהם עדיפות בעיקר הם מכרזים מסוג: הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור, מכרז למגרש בלתי מסוים, ומכרז פומבי רגיל. מכרזים שמאפשרים עדיפות לקהל יעד, חלק מהם עושים זאת רק לבני מקום, ואחרים מאפשרים לקהל רחב יותר: בעלי מוגבל-ליות, בני מקום, מחוסרי דיור, בני מיעוטים מומלצי כוחות הביטחון (בעבר ובהווה) וחיילי מילואים. מגישים שמוגדרים תחת אחת ההגדרות של עדיפות לקהל יעד, יכולים לסמן את הנתון המתאים בטופס ההגשה למכרז.

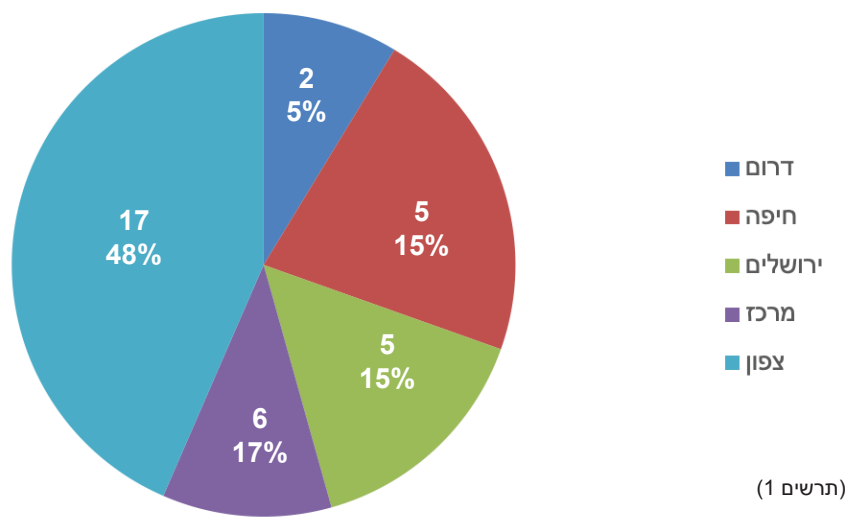
2. סטטוס מכרזים

בשנת 2023 פורסמו כפרסום ראשון 57 מכרזים הכוללים כ- 7,700 יחידות דיור בישובים הערבים. מהסתכלות ראשונה, מספר יחידות הדיור שפורסמו כפרסום ראשון בשנת 2023, עונים על החל-טת הממשלה 550 (6,000 יח"ד), ואף נראה שמספר יותר גבוה מהמבוקש בהחלטה. כאמור שלב פרסום ראשון למכרזים מספק מידע לעניין סוג מכרז, מספר יחידות דיור, נתוני מגרש וכו', אך אינו מהווה שלב אשר בו נפתח המכרז באופן רשמי. שלב פרסום חוברת המכרז נחשב להתחלה רשמית של פתיחת המכרז, ובו ניתן לקבל יותר מידע לעניין המכרז כולל תאריך אחרון להגשת הצעות. בשנת 2023, פורסמו 35 חוברות מכרז לכ- 5,200 יח"ד, כאשר 18 מתוכם הפ-רסום הראשון שלהם פורסם בשנת 2023, ושאר ה-17 הנוספים הם מכרזים שהפרסום הראשון שהם פורסם בשנת 2022.

בפועל בשנת 2023, 39 מכרזים קיבלו תוצאות, 27 מתוכם הוגשו להם הצעות והצליחו, ו-12 מכרזים לא הוגשו להם הצעות לכן נכשלו. ל-27 מכרזים שהוגשו להם הצעות, כללו 2,735 יח"ד. כאשר רק 220 יח"ד שייכות למכרזים שפורסמה להם חוברת מכרז בשנת 2023 מ-9 מכרזים. ושאר ה-2,515 יח"ד שייכות למכרזים שפורסמו מ-18 חוברות מכרז שפורסמו משנת 2022. מסיכום הנתונים אפשר להבחין בסוגים השונים של המכרזים שהצליחו ברובם, ואחרים שנכשלו.

ע"פ הנתונים שאספנו בשנת 2023 פורסמה חוברת מכרז ל-35 מכרזים בכל המחוזות (צפון, חיפה, מרכז, ירושלים ודרום). במחוז צפון פורסמו 17 מכרזים, מחוזות חיפה וירושלים 5, במחוז מרכז 6, ובמחוז דרום פורסמו 2 מכרזים. (להלן תרשים 1)

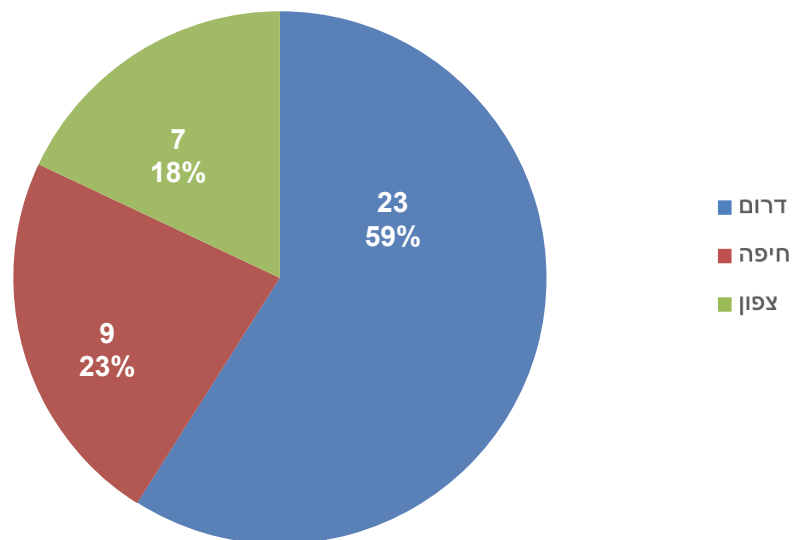
פילוג מכרזים שהתפרסמו לפי מחוזות- שנת 2023



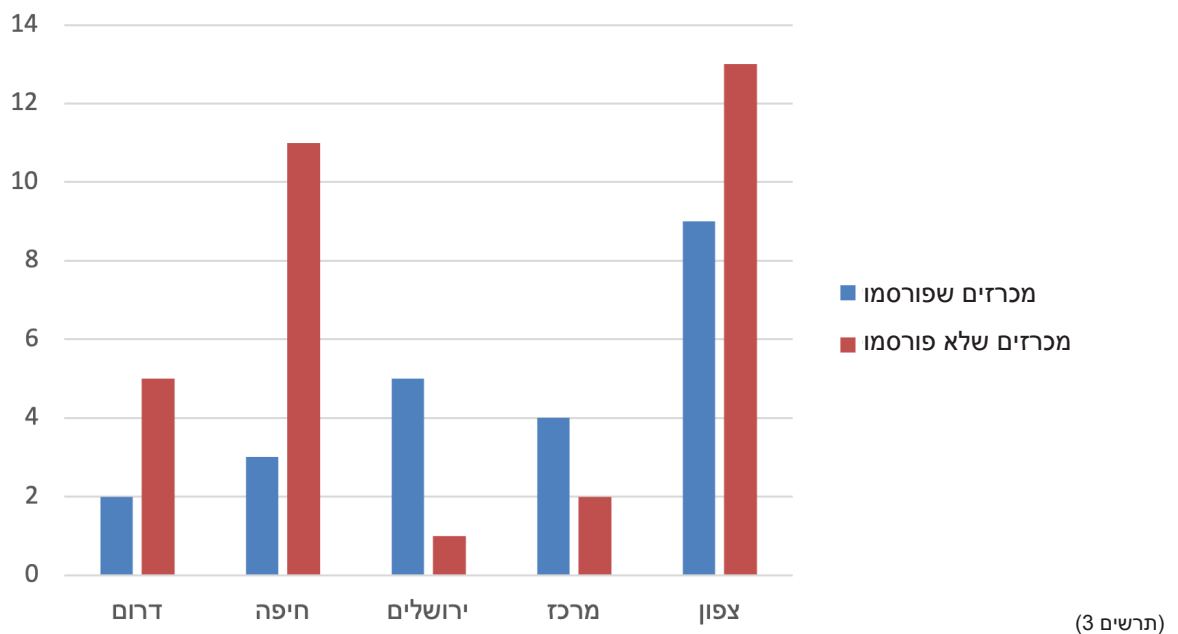
בנוסף ל-35 חבורות מכרז שהתפרסמו בשנת 2023, רמ"י פרסמה כפרסום ראשון בשנת 2023 עוד 39 מכרזים שהתכוונה לשווק לאותה שנה, אך לא התפרסמה להם חוברת מכרז במועד שנקבע.

חלוקת המכרזים לפי מחוזות: במחוז צפון 23 מכרזים, במחוז חיפה 9 מכרזים, ובמחוז דרום 7 מכרזים. (להלן תרשים 2)

מכרזים שפורסמו ראשון ולא התפרסמה להם חוברת מכרז בשנת 2023

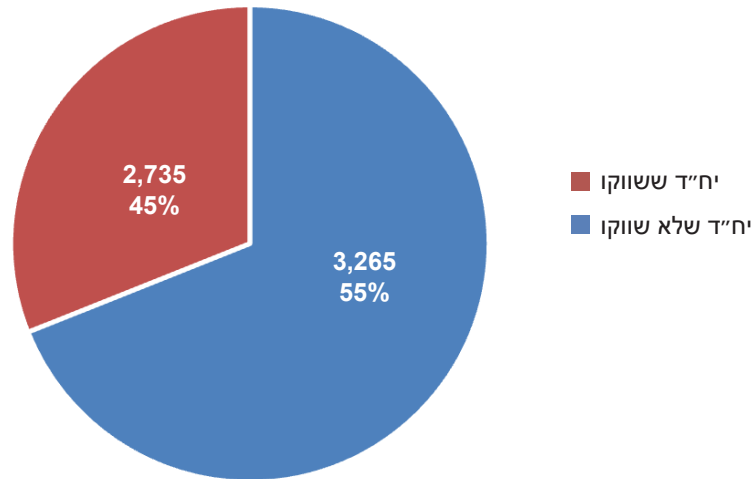


תרשים מטה (תרשים 3) מראה חלוקת מכרזים שפורסמו ראשון בשנת 2023 ופורסמה להם חוברת מכרז באותה שנה, לצד מכרזים שרק פורסמו ראשון ועוד לא התפרסמה להם חוברת מכרז שמהווה התחלת הגשת הצעות למכרז באופן רשמי. מספר המכרזים שלא פורסמו במחוז חיפה והדרום הינו יותר מכפל מספר המכרזים שכן פורסמו.



ע"פ החלטת ממשלה 550 לשנת 2023 הכוונה הייתה לצאת לשיווק עם 6,000 יח"ד, אך בפועל שווקו רק 2,735 יח"ד, ז"א שרמ"י הצליחה לשווק 45% ממספר היחידות שהיו בהחלטת ממשלה לשנת 2023. תרשים 4, מראה יחס של יחידות דיור ששווקו בפועל בשנת 2023, לעומת היעד שהגדירה החלטת הממשלה.

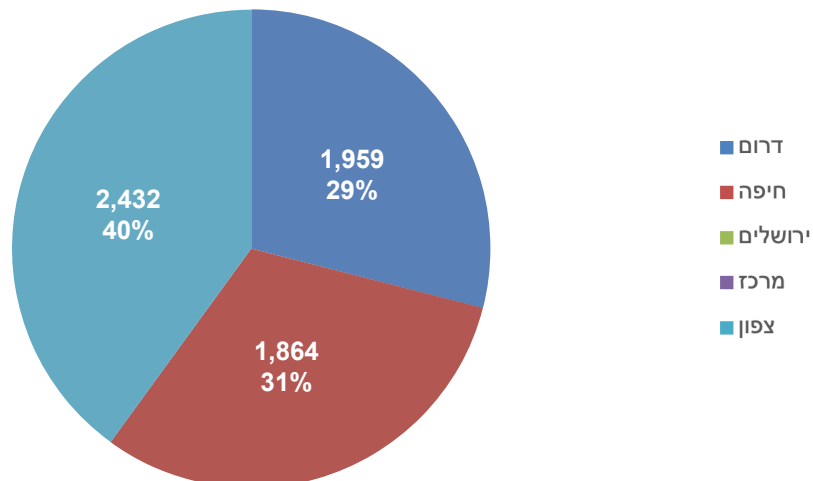
מצב השיווק לשנת 2023



(תרשים 4)

מלבד החלטת הממשלה, בפועל פורסמו כפרסום ראשון לשנת 2023, 75 מכרזים שכללו 7,700 יח"ד – היעד היה יותר גבוה מהחלטת הממשלה, אך מה ששווק בפועל באותה שנה מהווה רק 45% מהיעד המקורי. תרשים 5 מציג את חלוקת יחידות הדיור שפורסמו כפרסום ראשון ולא פורסמה להם חוברת מכרז בשנת 2023 לפי מחוזות. אפשר להסיק מסקנה לגבי מחוז צפון שתוכנן לשווק בו כ-2,500 יח"ד אך לא פורסמה להם חוברת מכרז לכן המכרז לא נפתח להגשות באופן רשמי. ומחוזות ירושלים והמרכז שכל הפרסומים הראשונים שפורסמו, פורסמה להם חוברת מכרז באותה שנה.

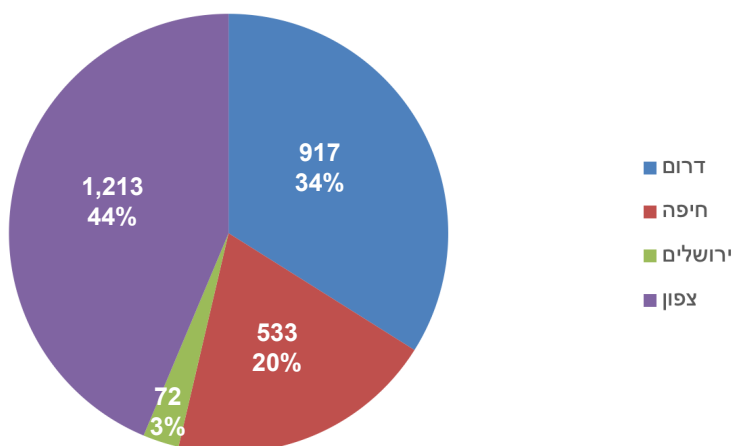
יחידות דיור שפורסמו כפרסום ראשון בשנת 2023



(תרשים 5)

לעומת זאת תרשים מטה (תשרים 6) מראה יחידות דיור ששווקו והתפרסמו התוצאות שלהם בפו-
 על בשנת 2023 לפי מחוזות. (כולל מכרזים שהפרסום הראשון שלהם וחברת המכרז התפרסמו
 בשנת 2022)

יחידות דיור ששווקו בשנת 2023

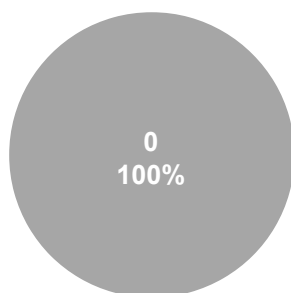


(תרשים 6)

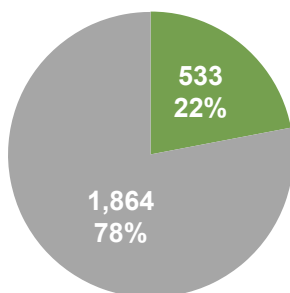
להלן פירוט חלוקת יחידות דיור שהתפרסמו ביחס לאלו שלא פורסמה להם חוברת מכרז לפי
 מחוזות- (תרשים 7).

אחד הדברים הבולטים בתוצאות, הוא מחוז מרכז, שכל יחידות הדיור במחוזות מרכז שפורסמו
 כפרסום ראשון אכן פורסמה להם חוברת מכרז באותה שנה, אך נכשלו, לכן לא שווקו דרכם יח"ד.
 מחוז ירושלים לעומת זאת, כל המכרזים שפורסמו כפרסום ראשון, התפרסמה להם חוברת מכרז
 והצליחו לשווק דרכם יח"ד.

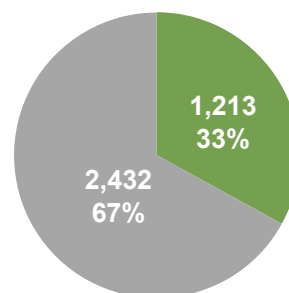
מחוז מרכז



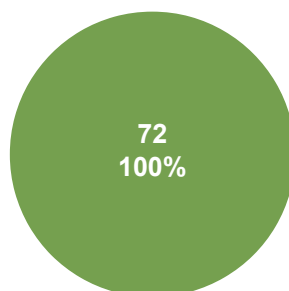
מחוז חיפה



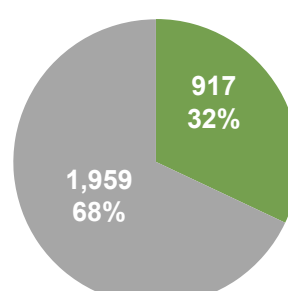
מחוז צפון



מחוז ירושלים



מחוז דרום



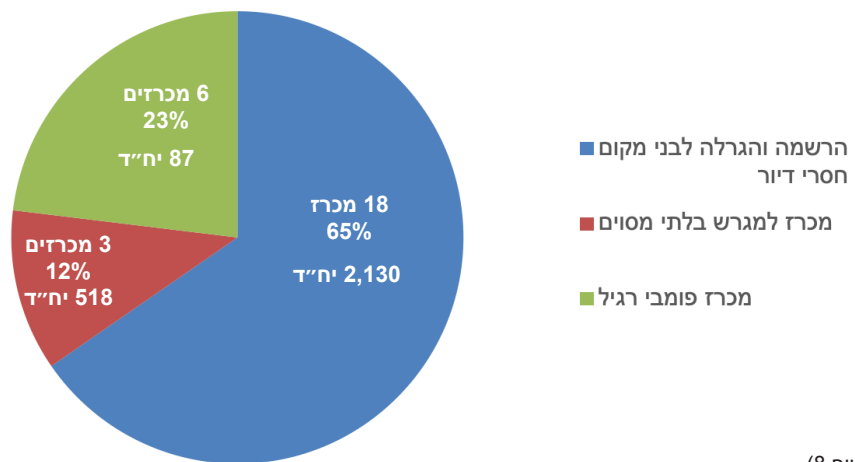
■ יח"ד שפורסמה להם חוברת מכרז ושווקו
 ■ יח"ד שלא פורסמה להם חוברת מכרז

(תרשים 7)

3. סוגי מכרזים

תרשים מטה (תרשים 8) מראה מספר המכרזים ששווקו בפועל בשנת 2023, מתוך כל סוגי המכרזים הקיימים בשיווקים של רמ"י, רק 3 סוגים הצליחו לשווק דרכם יח"ד, והמכרז שהכי הצליח בשיווק זה מסוג הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור, המהווים 65% מסך המכרזים ששווקו.

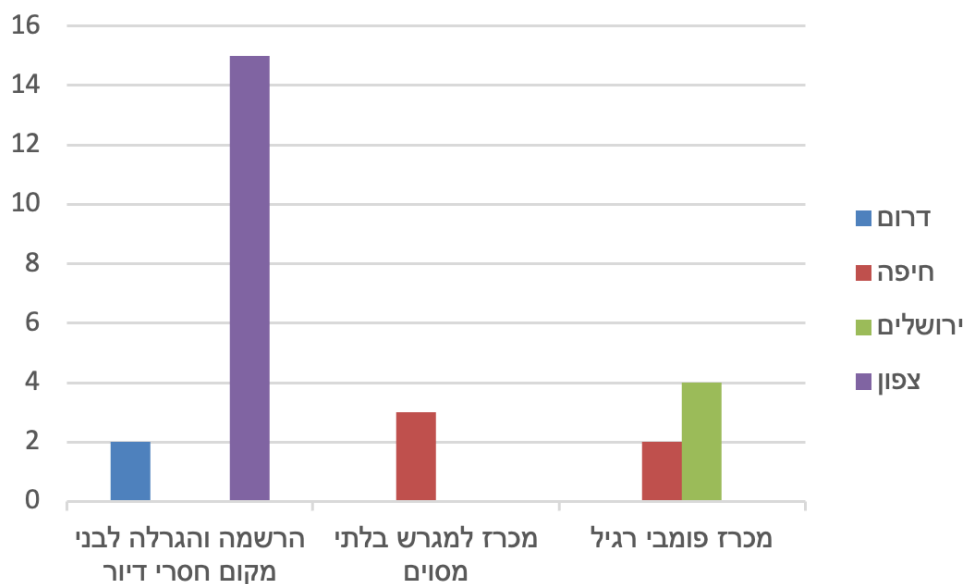
סוגי מכרזי מגורים ששווקו בשנת 2023



(תרשים 8)

ברגע שמסתכלים על הגרף של חלוקת סוגי המכרזים ששווקו בשנת 2023 לפי מחוזות (תרשים 9), רואים מהתוצאות, שהמכרז שהייתה לו הצלחה בשיווקים הוא מכרז מסוג הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור, כאשר רובם שווקו במחוז צפון (16 מתוך ה-18 ושני המכרזים הנוספים שווקו במחוז דרום).

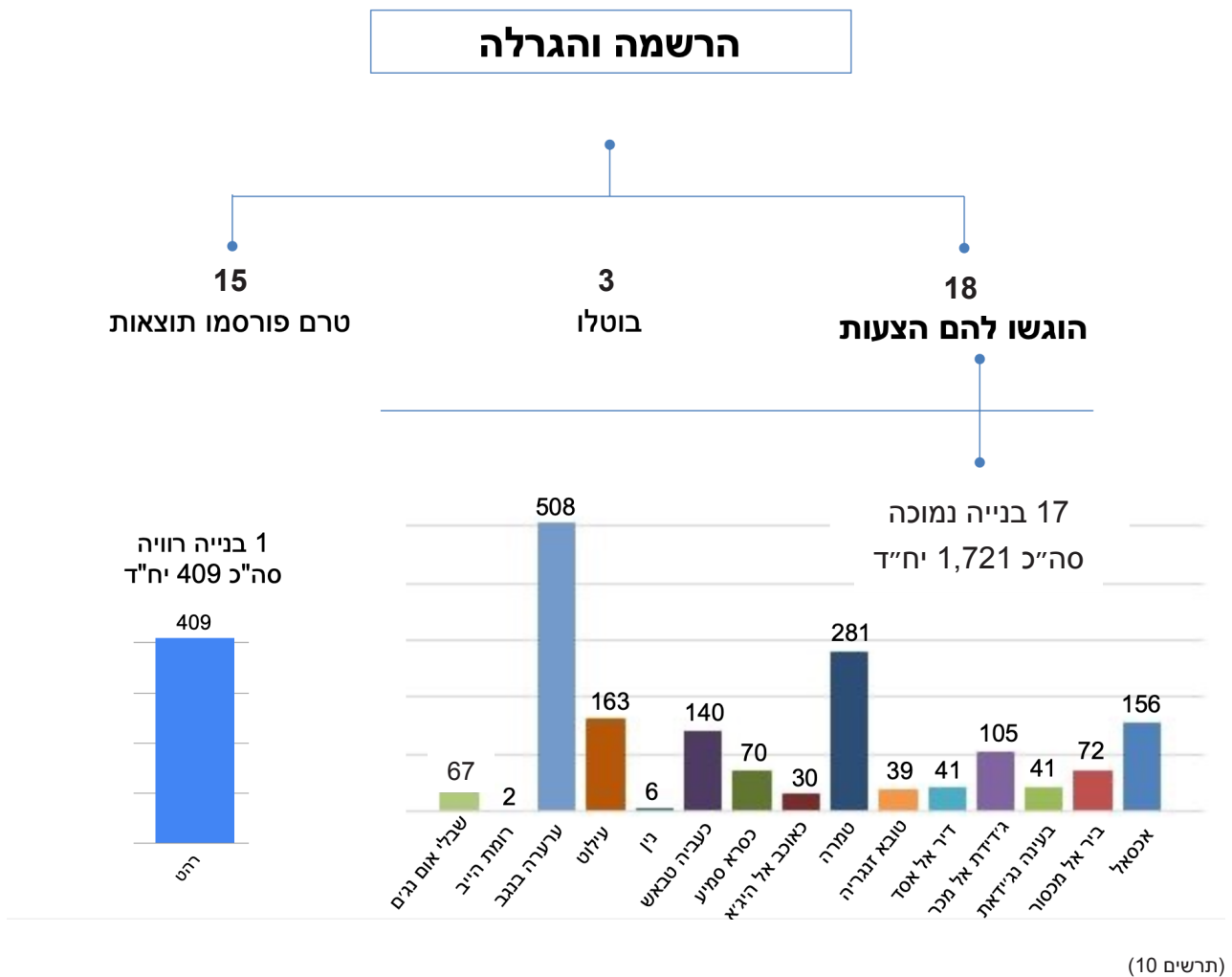
סוגי מכרזי מגורים ששווקו בשנת 2023 לפי מחוזות



(תרשים 9)

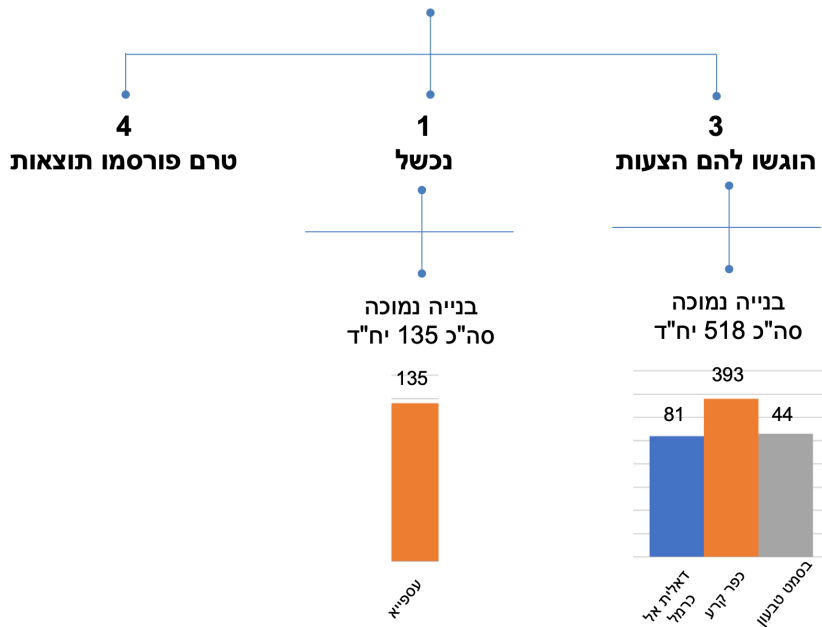
תוצאות לפי סוגי מכרזים (תרשים 10):

מכרז מסוג הרשמה והגרלה, שמתאפיין בשיווק בנייה נמוכה עצמית ברוב המקרים, נחשב למכרז שווקו דרכו 2,130 יח"ד ב-18 מכרזים, המהוות 78% מסך יחידות הדיור שווקו ב-2023. 3 מכרזים מסוג מכרז זה, בוטלו ונכשלו, ו-15 מכרזים שהתפרסמו בשנה זו טרם קיבלו תוצאות. 3 המכרזים שבוטלו כללו 96 יח"ד. תרשים מטה מראה פריסת יחידות הדיור ששווקו ביישובים שונים.



מכרז למגרש בלתי מסוים, שווק דרכו 518 יחידת דיור ב-3 מכרזים של בנייה נמוכה.
מכרז מסוג זה נכשל מכרז אחד שכלל 135 יח"ד. (תרשים 11)

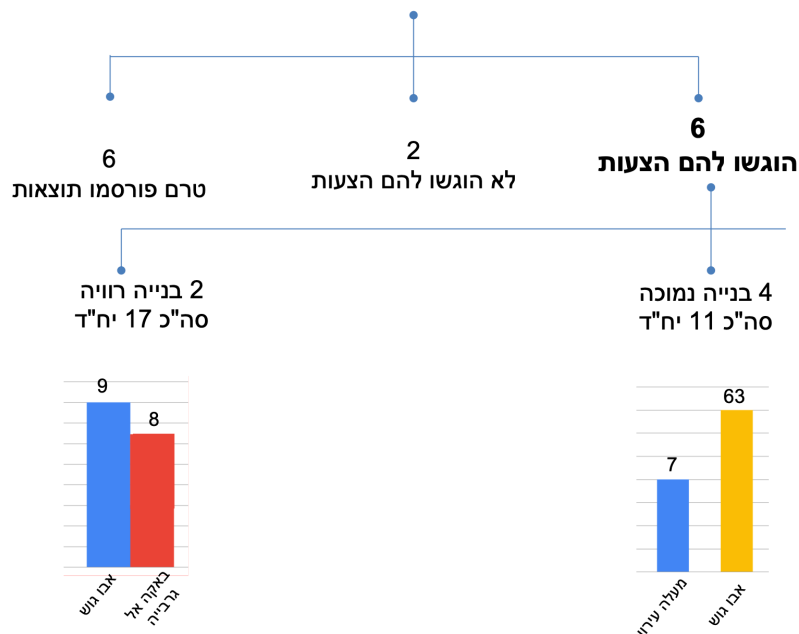
מכרז למגרש בלתי מסוים



(תרשים 11)

מכרז פומבי רגיל, שיווק 87 יחידת דיור ב-6 מכרזים. רוב המכרזים ששווקו היו לבנייה נמוכה, אך רוב היחידות דיור ששווקו היו במכרזים לבנייה רוויה. (תרשים 12)

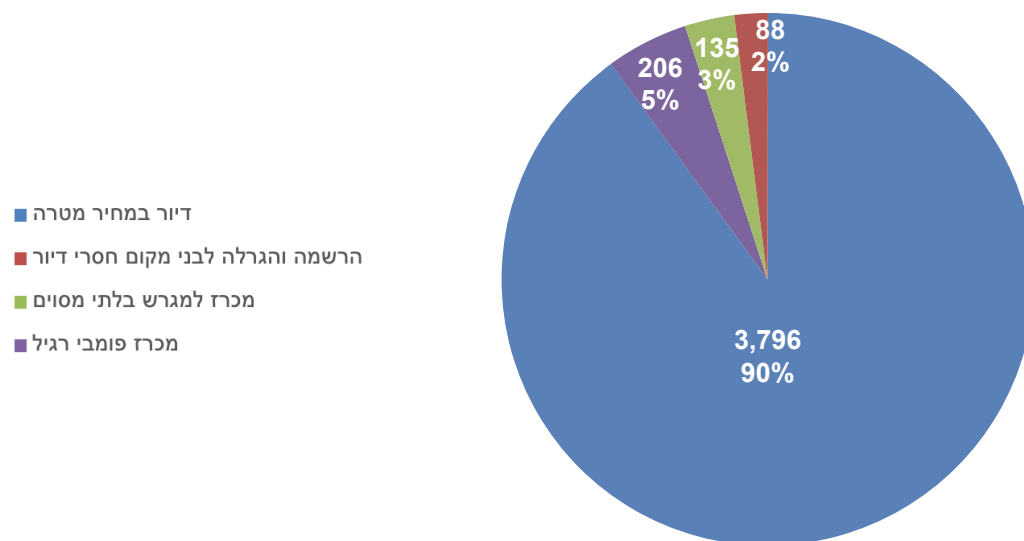
מכרז פומבי רגיל



(תרשים 12)

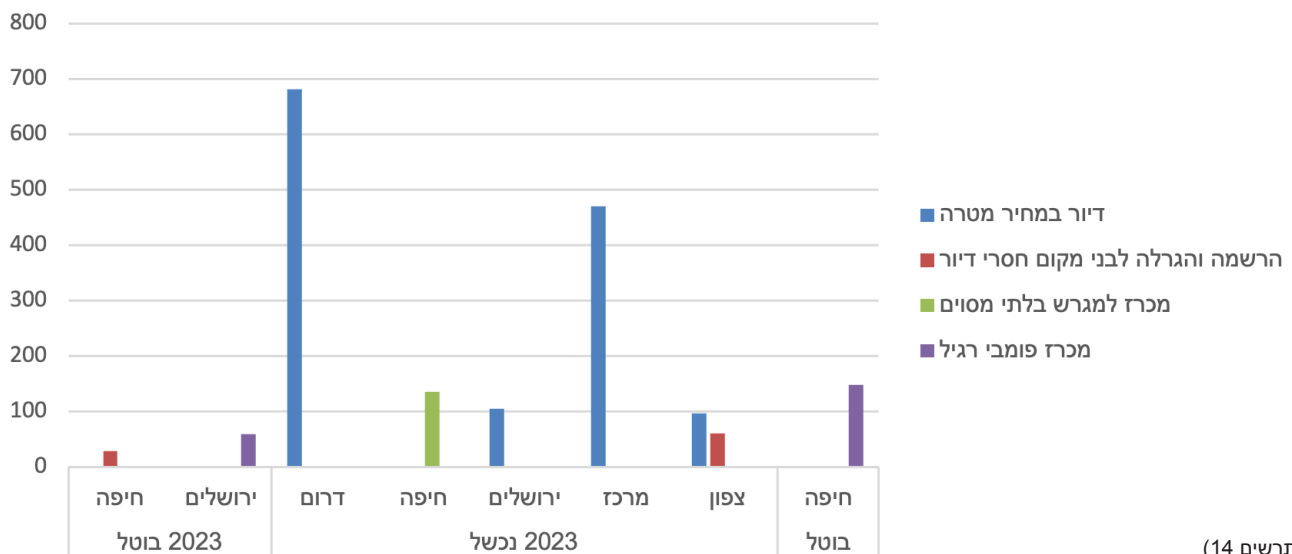
לעומת זאת, לא הוגשו הצעות לכל המכרזים מסוג מחיר מטרה, כאשר התפרסמו חוברות מכרז ל-9 מכרזים בשנת 2023 מסוג זה, הכוללים כ- 3,796 יח"ד בבנייה רוויה וכולם נכשלו מאחר ולא הוגשו להם הצעות בכלל, בכל אחד מהמחוזות.

ישנם אלמנטים שונים שיכולים להשפיע על הצלחת מכרז או כישלונו. מהסתכלות על מכרז מסוג הרשמה והגרלה, רואים ש-13 מכרזים פורסמה להם חוברת מכרז בשנת 2023, כאשר ל-6 הוגשו הצעות ושווקו כ- 600 יח"ד. ל-6 מכרזים נוספים שפורסמה להם חוברת מכרז עוד אין תוצאות, ומכרז אחד בוטל, מכיוון שלא כל ההצעות שהוגשו היו תקינות. (תרשים 13).

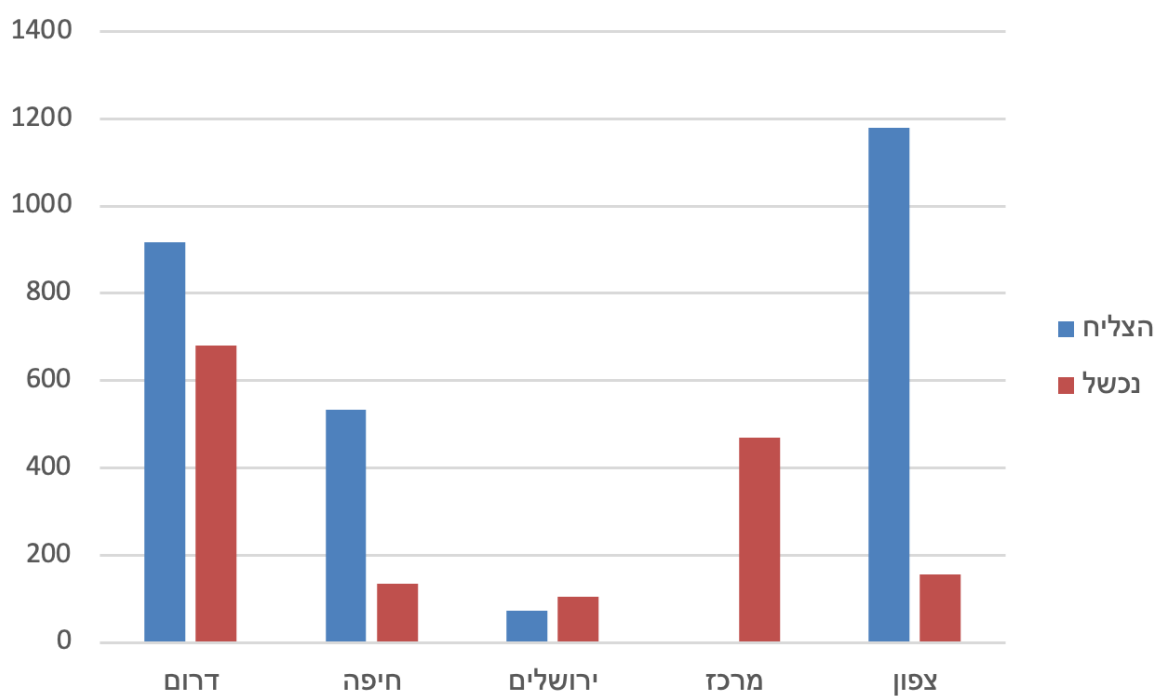


תרשים 13: גרף לתוצאות מכרזים שנכשלו בשנת 2023 לפי סוגי מכרזים

גרף מטה מראה את חלוקת המכרזים שנכשלו לפי סוגים במרחבים שונים. מהתוצאות מופיע שמכרז מסוג דיר במחיר מטרה מהווה המכרז שהכי נכשל, בכל המחוזות. (תרשים 14)



(תרשים 14)

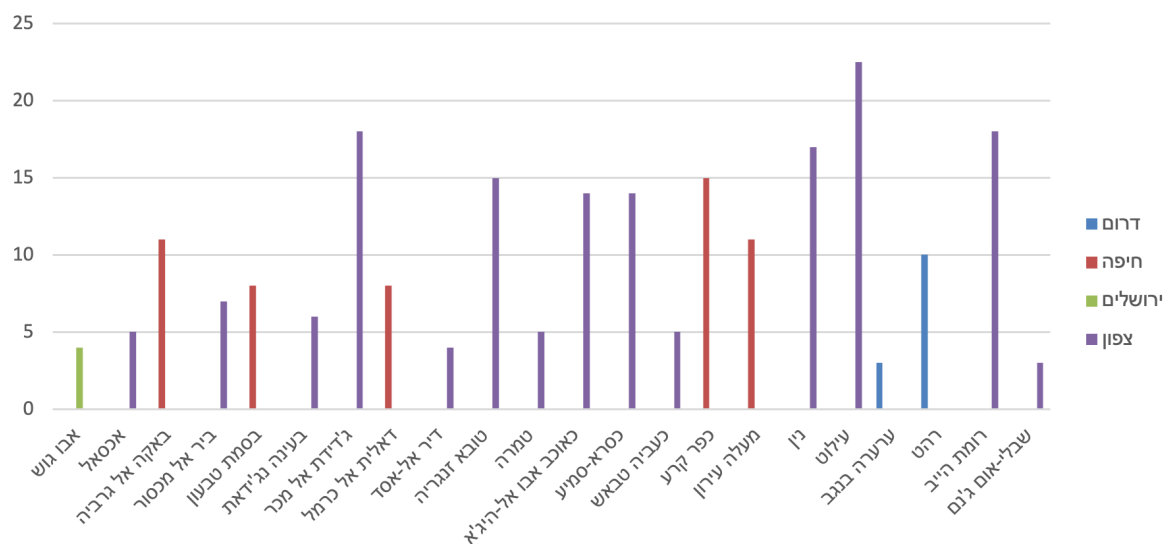


(תרשים 15)

מגרף לעיל (תרשים 15) באמת אפשר להסיק מסקנה שמחוז הצפון הינו המחוז ששווקו בו מספר היחיד הרב ביותר השנה, אך אם מסתכלים על ההצלחה ברמת היישובים, היישוב שבולט ושווק בו הכי רבה יחידות דיור הינו ערערה בנגב, ממחוז דרום, עם כ- 500 יחיד המהוות כ-20% מסך היחידות ששווקו השנה.

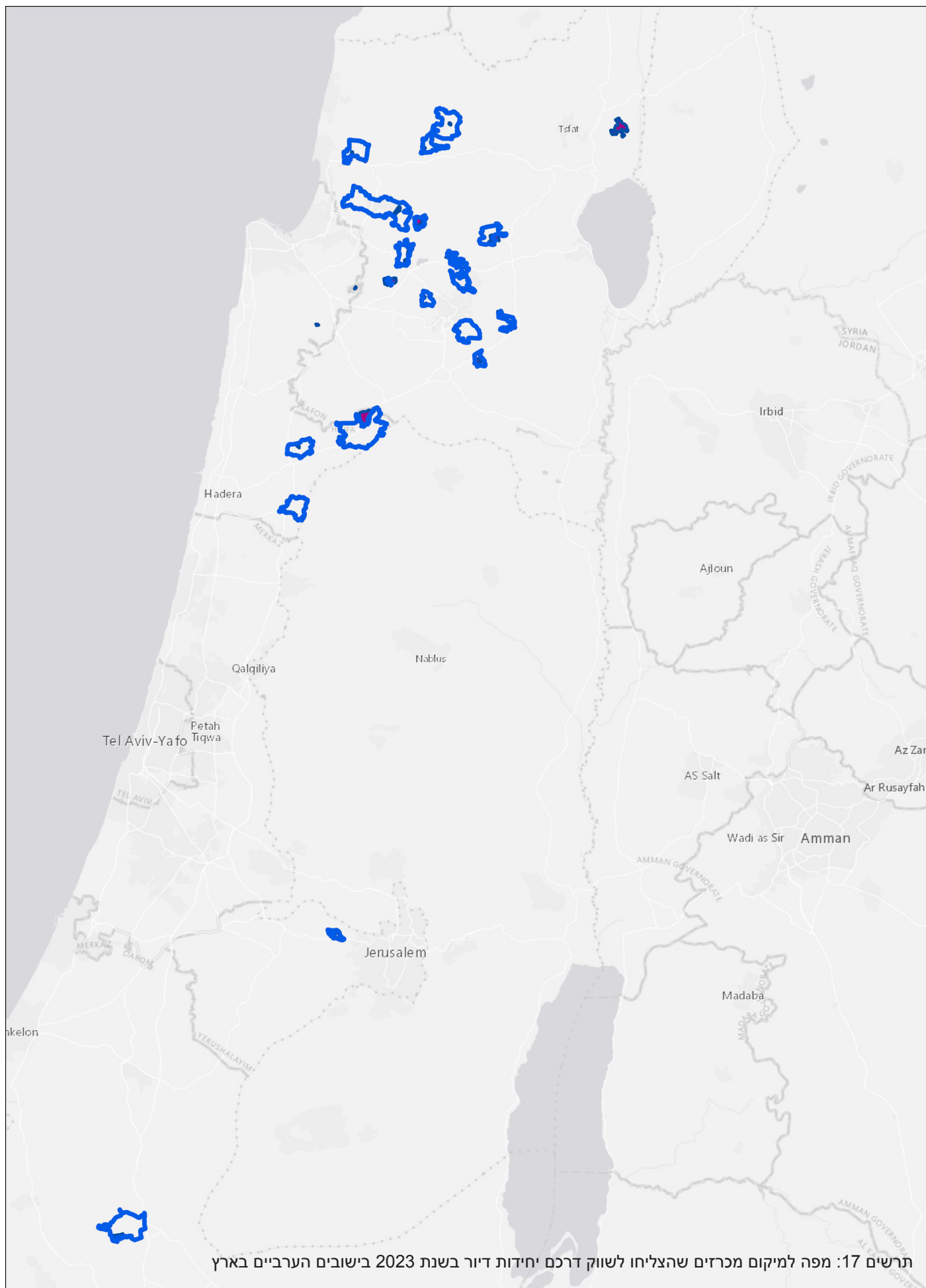
4. חלוקת מכרזים לפי מחוזות ויישובים

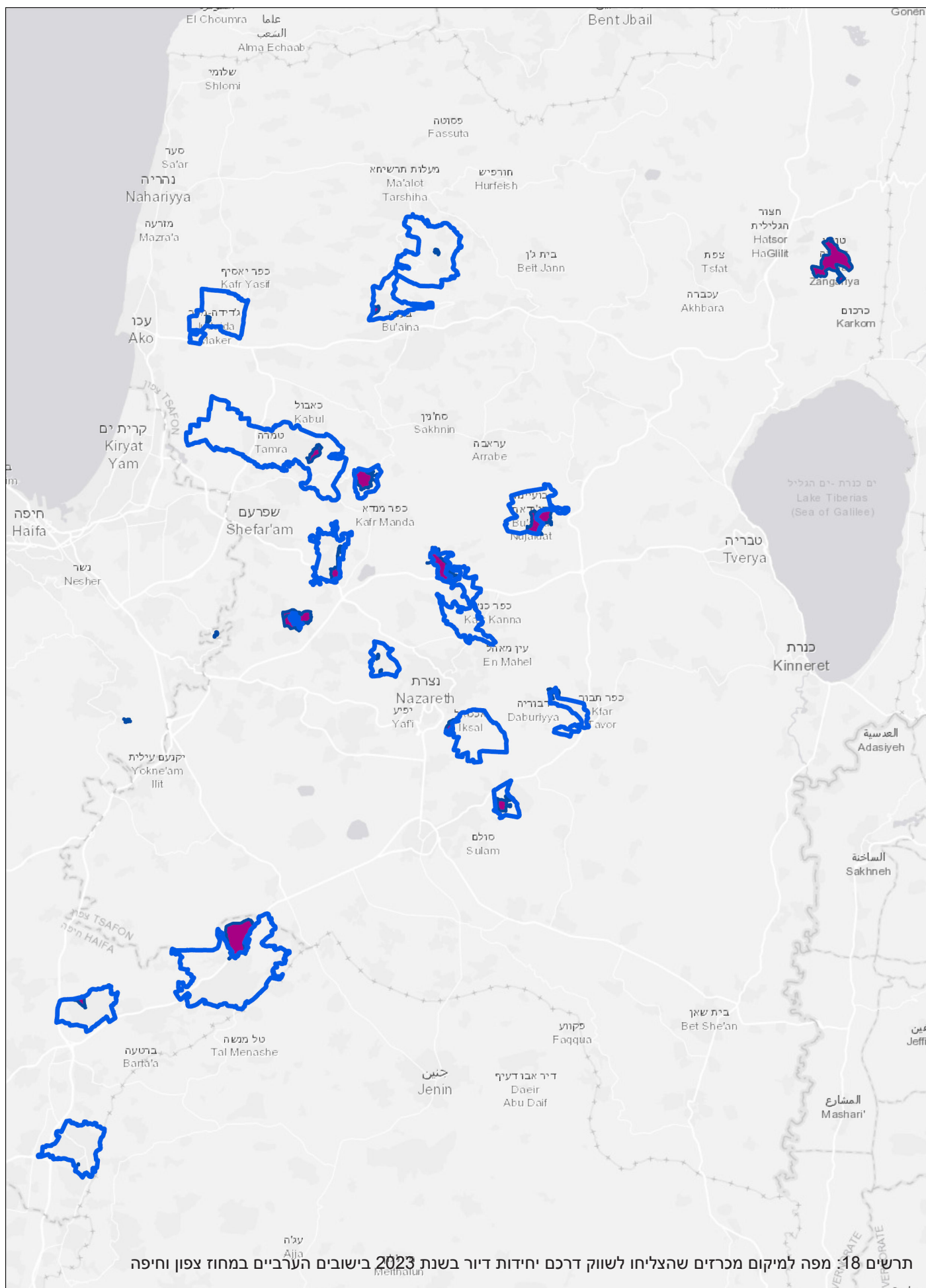
בבדיקה של המכרזים ששווקו בפועל ביחס לתכניות המאושרות שמטעמן יצא המכרז, רואים שממוצע השנים מאישור התכנית המפורטת/הוותמילת עד פרסום חוברת המכרז הוא 10 שנים. גרף מטה מראה ממוצע שנים לפי יישובים בהם שווקו יחידות דיור במכרזים שהתפרסמו. תוצאות הגרף מראות שעילוט במקום ראשון עם ממוצע של 22 שנה, גידדת אל-מכר ורומת אל הייב במקום שני עם ממוצע של 18 שנה, ונין במקום השלישי עם ממוצע של 17 שנה. מבחינת היישובים עם הכי פחות זמן מאישור תכנית עד פרסום חוברת המכרז, שיבלי אום נג'ם וערערה בנגב נמצאים במקום ראשון עם ממוצע של 3 שנים. (תרשים 16)



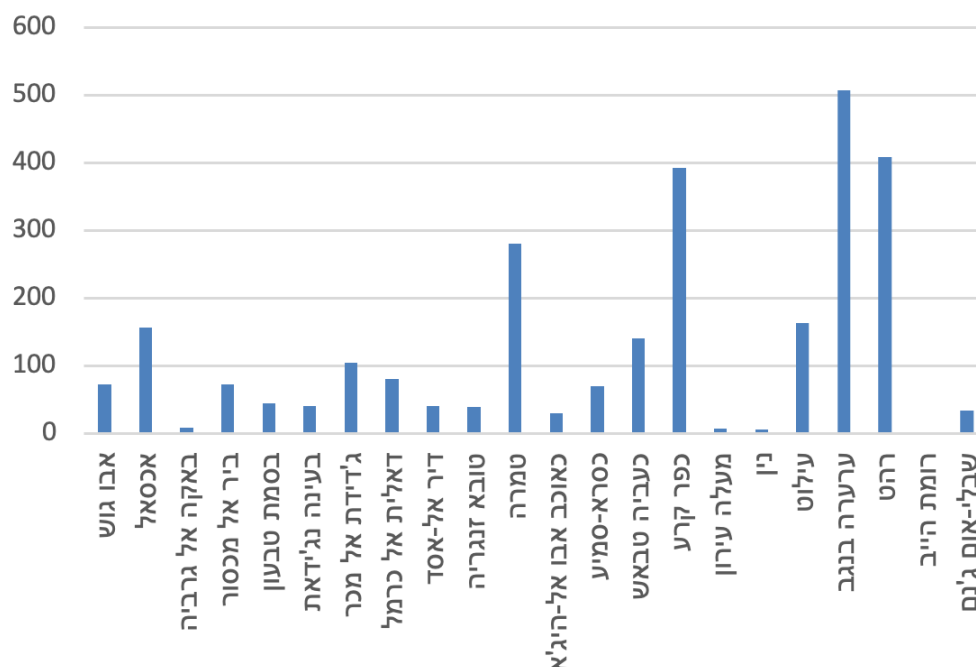
(תרשים 16)

מפות מטה (תרשימים 17+18), מציגים את מיקום המכרזים ששווקו והצליחו בשנת 2023. דומה לגרפים ומסקנות שנותחו בדו"ח מפות מציגות שרוב המכרזים שפורסמו והצליחו בשיווק יחידות דיור בשנת 2023, ממוקמים ברובם במחוז צפון 16 מכרזים, מחוז חיפה עם 5 מכרזים. ישנם 4 מכרזים בירושלים. ו-2 מכרזים במחוז דרום. מחוז מרכז לעומת זאת, לא שווק בו מכרזים בשנת 2023.



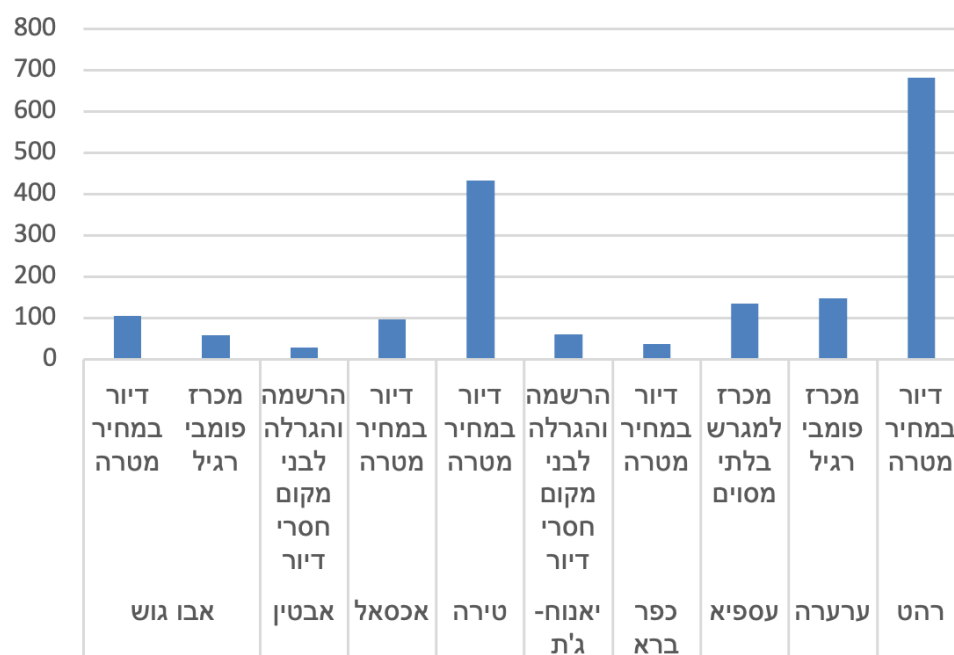


גרף מטה (תרשים 19) מראה חלוקת יח"ד ששווקו בשנת 2023 לפי חלוקת יישובים. ערערה בנגב הינו היישוב ששווק בו הכי הרבה יח"ד (508 יח"ד), היישוב השני הוא רהט עם 409 יח"ד, והישוב השלישי ששווק בו יח"ד הוא כפר קרע עם 393 יח"ד. לעומת זאת, הישוב ששווק בו הכי פחות יח"ד הוא רומת ה"יב, עם 2 יח"ד.



(תרשים 19)

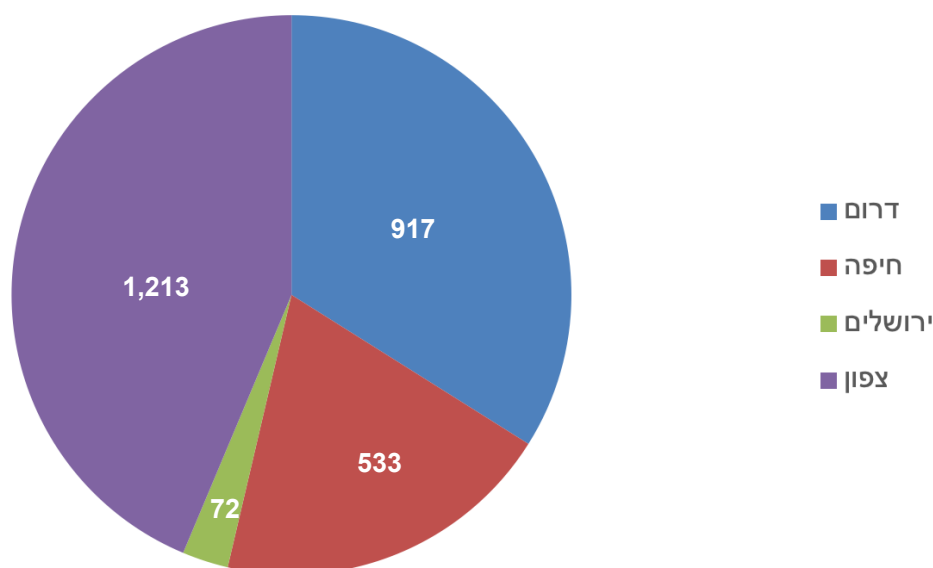
לעומת זאת, הישוב שנכשל בו הכי הרבה מכרזים ויח"ד הוא רהט, עם 680 יח"ד מסוג מכרז דיור במחיר מטר. מספר יח"ד זה מהווה כ-30% מסך היחידות שנכשלו השנה. (תרשים 20)



(תרשים 20)

עוד נושא חשוב בבדיקות השיווקים השנה, הינו עדיפות לבני מקום. מתוך ה-2,735 יח"ד ששווקו, 2,697 יח"ד היו בהעדפה לבני מקום.

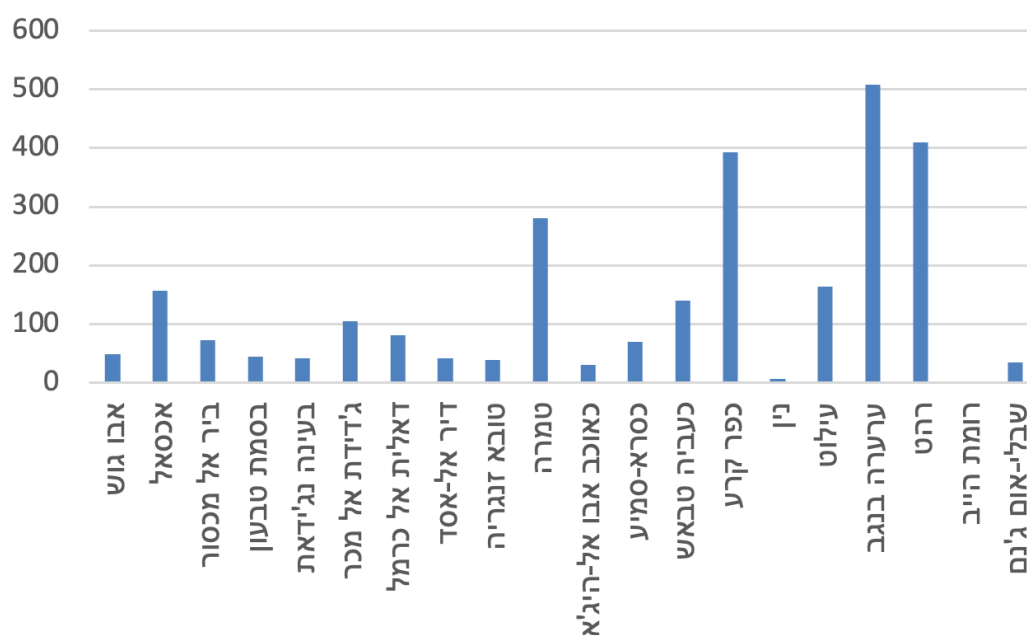
יחידות דיור ששווקו בשנת 2023



(תרשים 21)

וכמו בשאר הנושאים בדוח שקשורים בהצלחת המכרזים, הצפון מהווה המחוז שהכי הרבה שווקו בו יח"ד בהעדפה לבני מקום. כאשר בצפון שווקו 1,213 יח"ד. בדרום שווקו 917 יח"ד, בחיפה שווקו 518 יח"ד ובירושלים שווקו 49 יח"ד. (תרשים 21+22)

יח"ד בהעדפה לבני מקום ששווקו לפי יישובים



(תרשים 22)

סיכום ומסקנות

לאורך השנים שיווק הקרקעות ביישובים הערביים מתבצע במנות קטנות, ואף ברוב המקרים נכשל אם זה בגלל היעדר הצעות או הצעות לא תקינות.

מסיכום נתוני מכרזים שהתוצאות שלהם התפרסמו ב-2023, המכרזים שזכו בהכי הרבה הצלחה היה **מחוז ירושלים** - שווקו בן 72 יח"ד מתוך 4 מכרזים, שכולם פורסמו ושווקו בשנת 2023. **מחוז צפון** שווקו בו כ-1,200 יח"ד מתוך כ-3,600 יח"ד שהיו אמורות להצליח בשיווק (אחוז הצלחה של 33%).

מחוז דרום - שווקו בו 917 יח"ד מתוך כ-2,800 יח"ד שהיו אמורות להצליח בשיווק (אחוז הצלחה של 32%).

מחוז חיפה - שווקו בו 533 יח"ד מתוך כ-2,400 יח"ד שהיו אמורות להצליח בשיווק (אחוז הצלחה של 22%).

מחוז מרכז הוא המחוז היחידי שפורסמו בו פרסום ראשון וחוברת מכרז לכ-500 יח"ד אך לא המכרזים נכשלו מכיוון ולא הוגשו להם הצעות לכן לא שווקו במחוז מרכז יח"ד בשנת 2023.

מכרזים שהוגשו להם הצעות:

סך יח"ד ששווקו בשנת 2023 (2,735 יח"ד), שווקו דרך 27 מכרזים, כאשר 18 מתוכם היו מסוג הרשמה והגרלה לבני מקום (67% מסך המכרזים שהצליחו). 6 היו מסוג מכרז פומבי רגיל (22% מסך המכרזים שהצליחו). 3-מכרזים שהצליחו היה מסוג מכרז למגרש בלצי מסוים (11% מסך המכרזים שהצליחו)

מכרזים שלא הוגשו להם הצעות:

מכרז מחיר מטר, המכרז שהכי פחות הוגשו לו הצעות, לא הוגשו הצעות ל-9 מכרזים הכוללים 3,796 יח"ד. במכרז פומבי רגיל, היו 2 מכרזים שלא הוגשו להם הצעות וכללו 206 יח"ד. מכרז למגרש בלתי מסוים היה מכרז אחד שכלל 135 יח"ד אשר נכשל מכיוון ולא הוגשו לו הצעות. במכרז הרשמה והגרלה, פורסמו שני מכרזים שנכשלו, וכללו 88 יח"ד – מכרז אחד בוטל ואחד נכשל.