

A map of Israel with several regions highlighted in blue and purple. The highlighted areas are located in the north, center, and south. The text is overlaid on the map.

דוח שיווקי רשות מקרקעי ישראל

בחברה הערבית

לשנת 2024



תוכן עניינים

פרק 1 רקע וסקירה כללית	2
פרק 2 סטטוס מכרזים	7
פרק 3 סוגי מכרזים	12
פרק 4 חלוקת מכרזים לפי מחוזות ויישובים	20
פרק 5 סיכום והמלצות	25



פרק 1 | רקע וסקירה כללית

מבוא

שוק הקרקעות והדיור ביישובים הערביים בישראל ממשיך לשקף את הפערים ההיסטוריים בתכנון ובפיתוח בין החברה הערבית לשאר האוכלוסייה. עשורים של הפקעת קרקעות, תכנון לקוי או לא מותאם, והיעדר השקעה בתשתיות, הובילו לכך שרבים מתושבי היישובים הערביים חיים במצוקה תכנונית ומתקשים לממש את זכותם הבסיסית לדיור ראוי.

לאור זאת, רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) החלה בשנים האחרונות לפרסם תכניות עבודה שנתיות שמטרתן להגדיל את היצע הקרקעות המיועדות לשיווק למגורים בחברה הערבית - הן על אדמות מדינה והן על אדמות פרטיות. אף על פי כן, תהליך זה נותר מאתגר בשל שלל חסמים: הליכים תכנוניים ארוכים, היעדר תקצוב לפיתוח תשתיות, כשלים בשיטות המכרז (ובפרט מסלול "דיור במחיר מטר") ומנגנוני עדיפות שאינם נותנים מענה מספק לבני המקום ולחסרי דיור.

דוח זה, אשר סוקר את שנת 2024, מהווה המשך ישיר לדוחות הקודמים ומציג תמונת מצב עדכנית על שיווק הקרקעות ביישובים הערביים. הדוח מתמקד במכרזים שפורסמו ובבחנו בשנת 2024, תוך ניתוח סטטוס המכרזים, פערים בין יעדים ליישום בפועל, סוגי המכרזים שזכו להצלחה או כשלון, ומגמות במחוזות ויישובים. בכך נועד הדוח להוות כלי תכנוני ומדיניותי עבור ראשי רשויות, אנשי מקצוע וקהלים נוספים, המעוניינים להבין את מצב השיווק ולפעול לשיפורו.

מטרות הדוח

הדוח מתמקד בנושא של שיווק קרקעות ויחידות דיור ביישובים הערביים בשנת 2024. להלן מטרות הדוח:

- לספק סקירה מקיפה של מכרזי השיווק למגורים שפורסמו בשנת 2024 ביישובים הערביים, כולל פריסה גיאוגרפית לפי מחוזות ויישובים.
- לנתח את מספר יחידות הדיור ששווקו בפועל לעומת היעדים שתוכננו על ידי רמ"י או במסגרת החלטות ממשלה.
- לזהות את סוגי המכרזים שזכו להיענות גבוהה מצד הציבור, לעומת אלו שנכשלו, ולבחון את הסיבות המרכזיות לכישלונות.
- לבדוק את מקומן של שיטות השיווק השונות (מכרז פומבי, הרשמה והגרלה, מחיר מטר וכדומה) ואת השפעתן על הצלחת השיווקים.

- להצביע על מגמות אזוריות ומערכתיות, ולהציע מסקנות שיכולות לסייע בשיפור מדיניות השיווק והתכנון עבור החברה הערבית בשנים הבאות.

רקע כללי

החברה הערבית בישראל מתמודדת לאורך עשורים עם מצוקת דיור חריפה, שנובעת ממחסור ארוך שנים בתכנון כולל ומפורט, הפקעות קרקע, ומדיניות ממשלתית שהקשתה על פיתוח מתחמי מגורים נרחבים בתוך היישובים הערביים. מצב זה יצר תלות מוגברת בקרקעות בבעלות פרטית (שאינן זמינות לשיווק רגיל), מחסור בעתודות קרקע ציבורית, ועיכובים באישור תכניות ובשיווק יחידות דיור.

כתוצאה מכך, היישובים הערביים התפתחו באופן ספונטני או בלתי מוסדר, תוך קושי ממשי בהקצאת קרקע לבנייה חוקית ובהתאמת תשתיות לשינויים הדמוגרפיים. רבים מהתושבים נותרו ללא אפשרות לרכוש מגרש לבנייה עצמית או לרכוש דירה במחיר נגיש, והתופעה של בנייה ללא היתר הפכה למענה היחיד.

במהלך השנים האחרונות חלה מגמה של שינוי מדיניות, עם ניסיונות להרחבת היקף השיווק של קרקעות מדינה גם ביישובים הערביים. רמ"י, באמצעות תכניות עבודה שנתיות ולעיתים במסגרת החלטות ממשלה (כמו החלטה 550), החלה להקצות מתחמים לתכנון מפורט - בין אם בקרקע מדינה ובין אם בקרקע פרטית - ולהציעם לשיווק לציבור.

ואולם, חרף כוונות אלו, התמונה בפועל מורכבת: תהליך התכנון עד לשיווק בפועל עשוי לארוך שנים רבות, הרשויות המקומיות הערביות מתקשות לשאת בעלויות הפיתוח הנדרשות לקידום תשתיות, והצלחה במכרזים אינה מובטחת – בין אם בשל שיטת המכרז, גובה המחיר, אופי השיווק או היעדר התאמה לצרכים הכלכליים והחברתיים של האוכלוסייה המקומית.

בהקשר זה, חשוב לבחון את הנתונים מדי שנה, להבין את הפערים בין היעדים לביצוע, לזהות את הסיבות להצלחות או לכישלונות, ולבחון מחדש את הכלים התכנוניים והכלכליים הנמצאים בשימוש המדינה. הדוח הנוכחי נועד להוות נדבך נוסף בהבנת המגמות והקשיים של שיווק קרקעות למגורים ביישובים הערביים בשנת 2024, ולהוות בסיס לדיון ציבורי ותכנוני רחב.

שלבי השיווקים

תהליך שיווק הקרקעות על ידי רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) מורכב ממספר שלבים עוקבים, שנועדו להבטיח שקיפות, נגישות ומידע מלא לציבור. לכל שלב משמעות שונה מבחינת התקדמות המכרז, והשלמת כל השלבים מהווה תנאי למימוש מלא של השיווק בפועל:

1. פרסום ראשון

בשלב זה מתפרסמת הודעה ראשונית על המכרז, הכוללת מידע כללי על סוג המכרז, סוג הבנייה המתוכננת, ייעוד הקרקע, התכנית התקפה במקום, נתוני המגרש, מספר יחידות הדיור ותאריך פתיחת המכרז. לרוב, פרסום חוברת המכרז המפורטת נעשה כחודש לאחר שלב זה.

2. פתיחת מכרז

בשלב זה מתפרסמת חוברת המכרז, הכוללת פירוט מלא של החלקות, מחירי הקרקע, עלויות הפיתוח, תנאי ההשתתפות ותאריך אחרון להגשת הצעות, בדרך כלל כחודשיים ממועד פרסום החוברת.

3. הכרזת זוכים

שלב זה כולל את פרסום שמות הזוכים במכרז. ברוב המקרים, ההכרזה נעשית כחודשיים לאחר מועד סיום הגשת ההצעות.

משך התהליך הכולל

תהליך שיווק מלא, החל מהפרסום הראשוני ועד להכרזת הזוכים, אמור להסתיים בתוך כחמישה חודשים. עם זאת, קיימים מקרים בהם רמ"י דוחה את המועדים (למשל, דחייה בפרסום החוברת או במועד ההכרזה), מה שמאריך את פרק הזמן הכולל. במקרים אלו, רמ"י מפרסמת עדכונים על השינויים באתר הרשמי שלה.

הבהרה מתודולוגית

כאמור לעיל, הדוח הנוכחי בוחן ומנתח את השיווקים שרמ"י הציעה ביישובים הערביים, תוך התמקדות במכרזים שפורסמו על ידה במהלך שנת 2024. עם זאת, לצורך הבנה מלאה של מגמות השיווק והשפעתן, הדוח מתייחס גם למכרזים שפורסמו כפרסום ראשון בשנים קודמות אך חוברת המכרז שלהם פורסמה בשנת 2024, וכן למכרזים שתוצאותיהם התקבלו במהלך שנת 2024 גם אם ההליך החל קודם לכן.



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 מעדכנים 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

דיוור במחיר מטר: 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, יזומן 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 בדומה למכרזים מסוג מחיר מטרס 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.

הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור

בשנת 2024 סוגיית השיווק לבני מקום ביישובים הערביים התחדדה לאחר פקיעת הוראת השעה ב-31 בדצמבר 2023. הוראה זו, שפעלה במשך שנים ואפשרה להקצות עד 100% מהמגרשים לבני מקום ביישובי מיעוטים, שימשה מנגנון מרכזי להצלחת המכרזים ולהבטחת נגישות לדיור עבור האוכלוסייה המקומית. עם ביטולה, נרשמה ירידה חדה ביכולת לקדם מכרזים ביישובים הערביים, ורבים מהם נעצרו או נכשלו בשלב השיווק. בפועל, מדובר בהקפאה כמעט מוחלטת של פרויקטים ביישובים הסובלים ממילא ממחסור חמור בקרקע זמינה ומתוכננת - מגמה הבאה לידי ביטוי בנתוני הדוח הנוכחי. בשנה זו נוצרה תחושת הדרה מובהקת בקרב הרשויות והציבור, לצד החרפת אי השוויון במדיניות הקרקע והדיור בישראל. לנוכח מצב זה, יש צורך דחוף בחידוש מדיניות זו, אשר תאפשר הקצאה נרחבת לבני מקום בכלל היישובים הערביים עד 35,000 נפש, ותבטיח את המשכיות הפיתוח, חיזוק הקהילות המקומיות, והזכות לדיור נגיש ושוויוני.



פרק 2 | סטטוס מכרזים

בשנת 2024 פורסמו כפרסום ראשון 19 מכרזים בלבד, הכוללים 5,048 יחידות דיור ביישובים הערביים. מדובר בהיקף נמוך ביחס ליעד שהוגדר בהחלטת ממשלה 550 - שעמד לשנה זו על שיווק של כ-7,000 יחידות דיור בקרקע מדינה, כלומר היעד השנתי לא מומש גם ברמת הפרסום הראשוני.

כאמור, שלב הפרסום הראשון מספק מידע כללי אודות המכרז (סוגו, מיקומו, מספר יחידות הדיור), אך אינו מהווה פתיחה רשמית של המכרז. רק פרסום חוברת המכרז, הכוללת את התנאים המלאים ותאריך ההגשה, מאפשר את פתיחת המכרז בפועל.

במהלך 2024 פורסמו 21 חוברות מכרז, כאשר 11 מהן מתייחסות למכרזים שפורסמו לראשונה באותה שנה. שאר החוברות מקורן בפרסומים ראשונים משנים קודמות (בעיקר 2023 ו-2022).

במקביל, 6 מכרזים שפורסמו כפרסום ראשון טרם התקדמו לשלב פרסום חוברת מכרז (אחד מהם הוקפא), ולכן טרם נפתחו בפועל לשיווק.

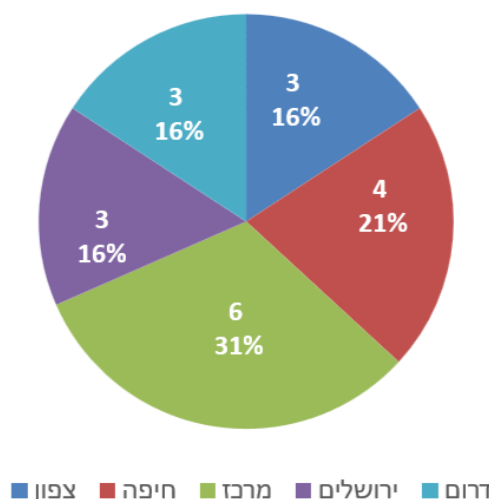
ל-27 מכרזים פורסמו תוצאות במהלך שנת 2024, כאשר 21 מהם נחשבים למכרזים מוצלחים, כלומר התקבלו להם הצעות בפועל. במסגרתם שווקו בהצלחה 2,721 יחידות דיור בלבד - פחות מ-38% מהיעד השנתי, וכ-53% ממספר היחידות שפורסמו כפרסום ראשון באותה שנה.

ממצאים אלו מדגישים שוב את הפערים בין תכנון לשיווק, ואת הצורך בהעמקת בחינה של הסיבות לחסמים בשלב הפתיחה ובהשתתפות בפועל - במיוחד ביישובים הערביים.

פרסומי מכרזים וחברות

ע"פ הנתונים שאספנו בשנת 2024 פורסמו 19 מכרזים: 3 בצפון, 4 בחיפה, 6 במרכז, 3 בירושלים ו-3 בדרום. להלן פילוג המכרזים שהתפרסמו בפרסום ראשון בשנת 2024 בתרשים (1):

פילוג מכרזים שהתפרסמו לפי מחוזות שנת 2024



תרשים 1 פילוג מכרזים שהתפרסמו לפי מחוזות בשנת 2024.

בטבלה הבאה ניתן לראות לכמה מהמכרזים שהתפרסמו בפרסום ראשון בשנת 2024 פורסמו באותה שנה חוברת מכרז, וכמה מהם הצליחו:

מרחב	מכרז שפורסם בפרסום ראשון בשנת 2024	פורסמה חוברת בשנת 2024	קיבל תוצאות בשנת 2024	הצליח
צפון	3	2	1	0
חיפה	4	3	2	2
מרכז	6	4	4	0
ירושלים	3	0	0	0
דרום	3	2	1	1

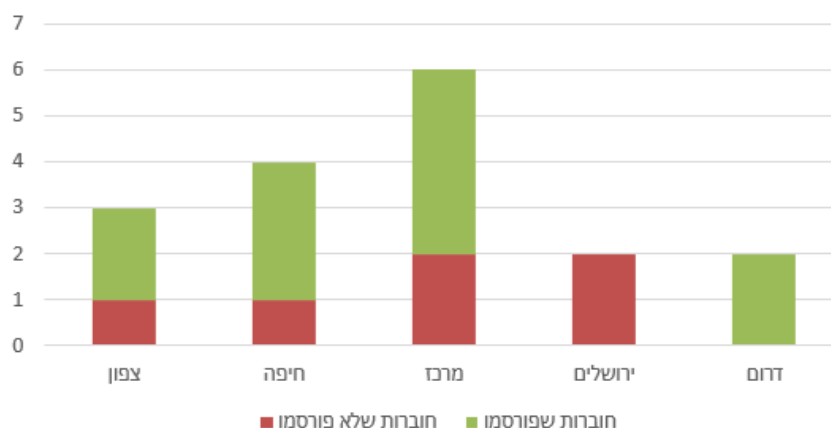
טבלה 1 מכרזים שהתפרסמו בפרסום ראשון בשנת 2024 כולל חוברת מכרז.

התרשים מטה (תרשים 2) מציג את המכרזים שפורסמו לראשונה בשנת 2024, ומבחין בין אלה שכבר פורסמה להם חוברת מכרז באותה שנה לבין אלה שנותרו בשלב הפרסום הראשוני בלבד, ללא חוברת שמאפשרת התחלת הגשת הצעות.

ניתן לראות שבירושלים לא פורסמה אף חוברת, בעוד שבדרום פורסמו חוברות לשני המכרזים של אותה השנה. בשאר המרחבים מספר החוברות שפורסמו גבוה ממספר המכרזים שנותרו ללא חוברת.



חברות המכרזים שפורסמו בשנת 2024



תרשים 2 סטטוס חברות מכרזים לפי מחוזות בשנת 2024.

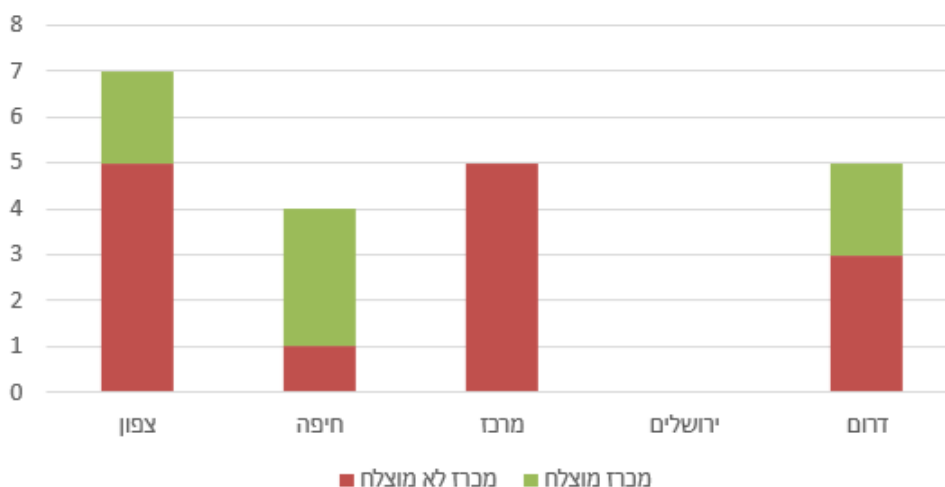
כאמור, בשנת 2024 התפרסמו 21 חברות מכרז, כאשר 11 מהן מתייחסות למכרזים שפורסמו לראשונה באותה שנה. 10 החברות האחרות מקורן בפרסומים ראשונים משנים קודמות: 9 למכרזים שפורסמו בשנת 2023 ואחת למכרז שפורסם ב-2022. כפי שניתן לראות בטבלה הבאה, רק 4 מהם הצליחו:

מרחב	חברת שפורסמה ב-2024 למכרז שפורסם בשנים קודמות	קיבל תוצאות בשנת 2024	הצליח
צפון	5	3	2
חיפה	1	1	1
מרכז	1	0	0
ירושלים	0	0	0
דרום	3	1	1

טבלה 2 סטטוס חברות מכרזים לפי מחוזות בשנת 2024.

להלן תרשים (3) המאגד את כל המכרזים שפורסמה להם חברת בשנת 2024 ותוצאותיהם:

תוצאות מכרזים שפורסמה להם חברת בשנת 2024

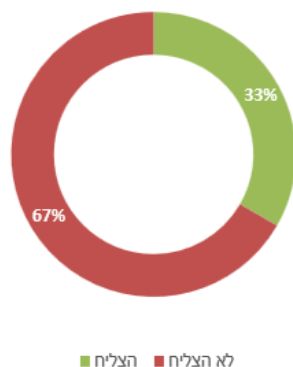


תרשים 3 תוצאות מכרזים שפורסמה להם חברת בשנת 2024.



למעשה, רק 7 מתוך 21 מכרזים שפורסמו להם חוברת בשנת 2024, הצליחו באותה שנה, ז"א רק 33% מהמכרזים קיבלו תוצאות מוצלחות. ניתן לראות שבמרכז למשל, כל המכרזים שפורסמו נכשלו.

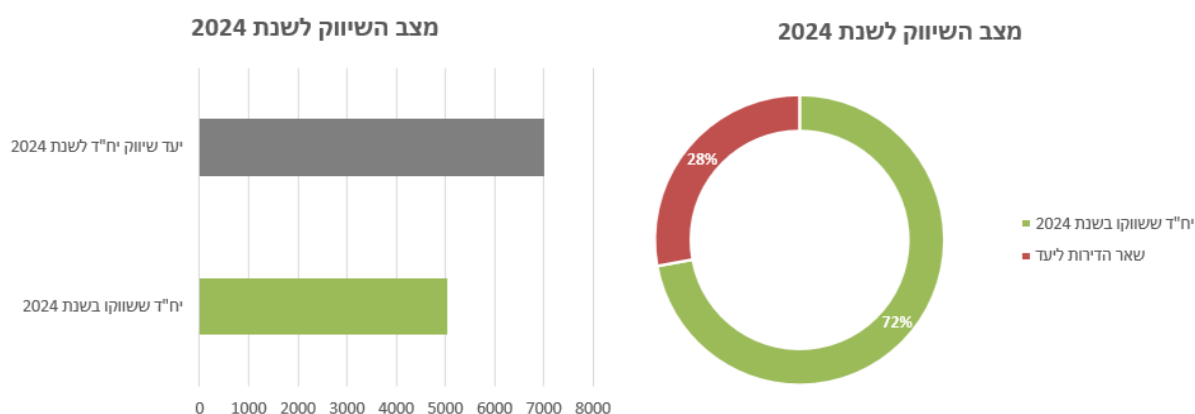
אחוז הצלחות מתוך כלל החוברות שפורסמו בשנת 2024



תרשים 4 אחוז הצלחות מתוך כלל החוברות שפורסמו בשנת 2024.

יחידות דיור

ע"פ החלטת ממשלה 550 לשנת 2024 הכוונה הייתה לצאת לשיווק עם 7,000 יח"ד, אך בפועל שווקו רק 5,048 יח"ד, ז"א שרמ"י הצליחה לשווק 72% ממספר היחידות שהיו בהחלטת ממשלה לשנת 2024. תרשים 4, מראה יחס של יחידות דיור ששווקו בפועל בשנת 2024, לעומת היעד שהגדירה החלטת הממשלה.



תרשים 5 מצב השיווק לשנת 2024.

הטבלה הבאה מציגה את מספר יחידות הדיור ששווקו בשנת 2024 לפי מחוזות, תוך הבחנה בין יחידות ששווקו בליווי חוברת מכרז לבין כאלה ששווקו ללא חוברת. בנוסף מוצגים נתוני יחידות הדיור של מכרזים ששווקו בשנים קודמות, אך תוצאותיהם פורסמו בשנת 2024.



מרחב	יח"ד ששווקו ב-2024	יח"ד ששווקו ב-2024 ללא פרסום חוברת	יח"ד ששווקו ב-2024 עם פרסום חוברת	יח"ד ששווקו עד 2024 והתפרסמו תוצאות ב-
צפון	537	16	521	2025
חיפה	2329	523	1806	3566
מרכז	1492	433	1059	1250
ירושלים	140	140	0	108
דרום	550	426	124	308

טבלה 3: מספר יחידות הדיור ששווקו בשנת 2024 לפי מחוזות.

מהנתונים עולה כי קיימים פערים משמעותיים בין המחוזות הן בהיקף יחידות הדיור ששווקו בשנת 2024 והן באופי השיווק. במחוז חיפה ובמחוז הצפון נרשם היקף נרחב של יחידות דיור, אולם חלק גדול מהן נבע ממכרזים שפורסמו בשנים קודמות ורק תוצאותיהם פורסמו בשנת 2024. במחוז המרכז עיקר השיווקים לוו בפרסום חוברת מכרז, מה שמעיד על קידום הליך מלא של השיווק, בעוד שבמחוז הדרום רוב היחידות ששווקו ללא חוברת. המצב החרג ביותר נרשם במחוז ירושלים, שבו כל יחידות הדיור ששווקו בשנת 2024 פורסמו ללא חוברת מכרז כלל, דבר המצביע על חסמים עמוקים בקידום תכניות השיווק.



תרשים 6: סטטוס חוברות ליחידות דיור ששווקו בשנת 2024.

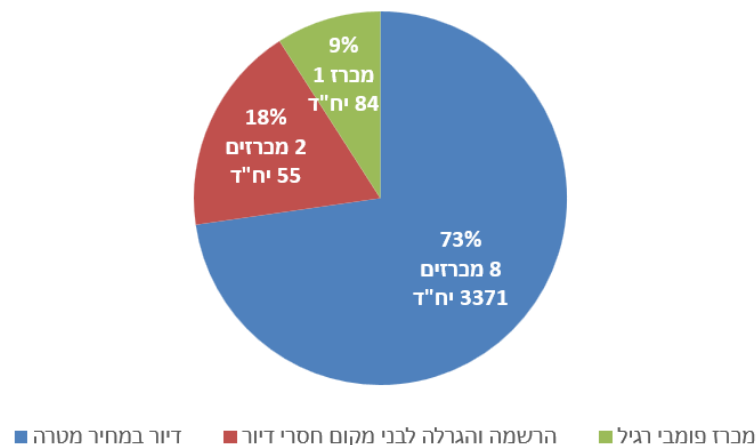


פרק 3 | סוגי מכרזים

סוגי מכרזים שפורסמו כולל חוברת בשנת 2024

תרשים מטה (תרשים 7) מראה את שלושת סוגי המכרזים ששווקו בשנת 2024 ופורסמה להם חוברת באותה שנה, כאשר רוב המכרזים שווקו במסלול דיור במחיר מטר, ורק 2 מכרזים שווקו כהרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור¹, למרות שבשנה הקודמת (2023) 65% מהמכרזים שהצליחו, שווקו כהרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור. בנוסף, שווק מכרז אחד כמכרז פומבי רגיל.

סוגי מכרזים שפורסמו כולל חוברת ב-2024



תרשים 7: סוגי מכרזים שפורסמו כולל חוברת בשנת 2024.

הנתונים מצביעים על כך שעיקר יחידות הדיור ששווקו בשנת 2024 התרכזו במסלול דיור במחיר מטר שבו שווקו 3,371 יח"ד ב-8 מכרזים. במחוז חיפה נרשמה הצלחה מלאה בשני מכרזים (1,515 יח"ד, כולם באום אל פחם), ואילו במחוז צפון טרם התקבלו תוצאות. לעומת זאת, במחוז מרכז פורסמו 4 מכרזים בהיקף של 1,059 יח"ד, אך אף אחד מהם לא צלח. במסלול הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור שווקו 55 יח"ד בלבד, כולן בשני מכרזים קטנים, אחד בחיפה (15 יח"ד) ואחד בדרום (40 יח"ד), שניהם טרם קיבלו תוצאות. במסלול מכרז פומבי רגיל היקף השיווק היה מצומצם ביותר, עם מכרז יחיד בדרום (שגב שלום) בהיקף 84 יח"ד, שהסתיים בהצלחה.

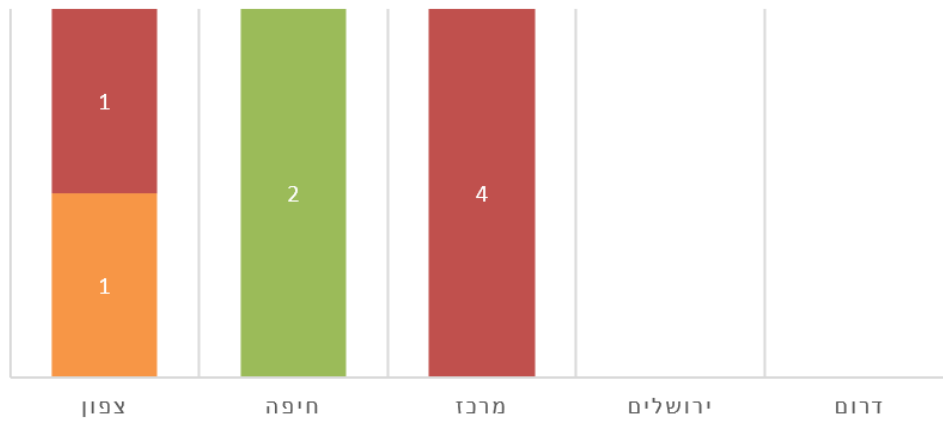
ניתן לראות הצלחות כל סוג מכרז לפי מחוזות בגרפים הבאים:

¹ זאת למעשה כי פג תוקפה של הוראת שעה בני מקום ב-31.12.2023.



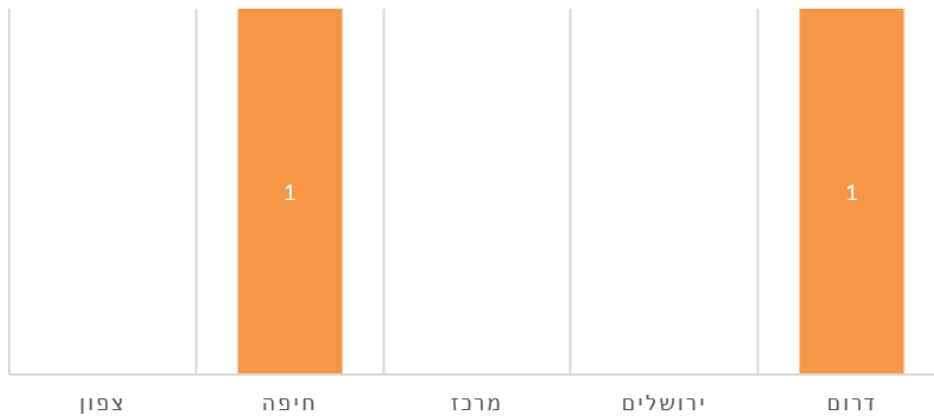
דיור במחיר מטרה

■ הצליח ■ טרם ■ לא הצליח



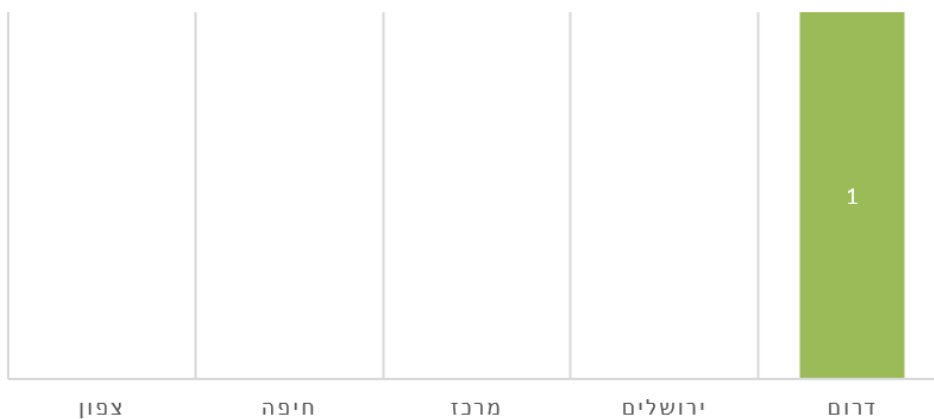
הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור

■ הצליח ■ טרם ■ לא הצליח



מכרז פומבי רגיל

■ הצליח ■ טרם ■ לא הצליח



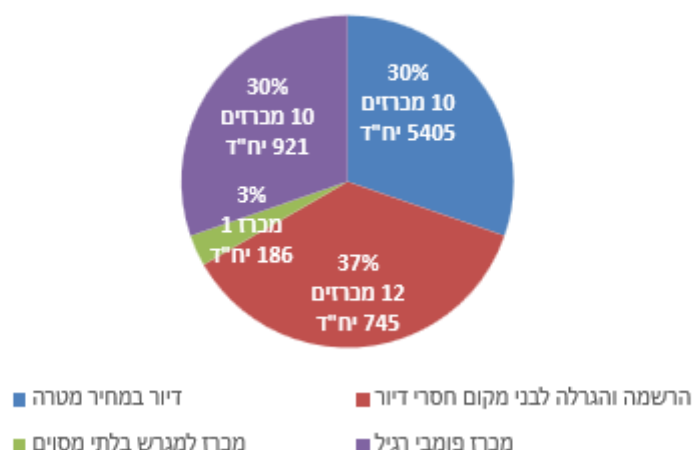
תרשים 8: הצלחות כל סוג מכרז לפי מחוזות.



סוגי מכרזים שקיבלו תוצאות בשנת 2024

תרשים מטה (תרשים 8) מראה את ארבעת סוגי המכרזים שקיבלו תוצאות בשנת 2024²: דיור במחיר מטר, הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור, מכרז פומבי רגיל ומכרז למגרש בלתי מסוים. רוב המכרזים שקיבלו תוצאות הינם אלה ששווקו במסלול הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור.

סוגי מכרזים שקיבלו תוצאות ב-2024



תרשים 9: סוגי מכרזים שקיבלו תוצאות בשנת 2024.

מהנתונים עולה כי רוב המכרזים שהצליחו בשנת 2024 היו במסלול הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור: 12 מכרזים בהיקף של 745 יח"ד, מתוכם 10 מכרזים הצליחו וכ-613 יח"ד שווקו בהצלחה, בעיקר ביישובי הצפון ובתל שבע בדרום. כלומר, אף שהיקף יחידות הדיור במסלול זה קטן יחסית, הוא מתאפיין בשיעור הצלחה גבוה ומובהק, ומרבית ההצלחות שנרשמו היו במסגרתו. לצד זאת, במסלול דיור במחיר מטר שווקו 5,405 יח"ד ב-10 מכרזים, היקף עצום ביחס לשאר המסלולים, אך שיעור ההצלחות בו היה נמוך יותר – רק 4 מכרזים הצליחו, למעשה כ-1,777 יח"ד.

כלומר, בעוד שמבחינת מספר המכרזים והמכרזים המוצלחים בולט בבירור מסלול בני מקום, מבחינת היקף יחידות הדיור נותר מסלול מחיר מטר הכלי המרכזי, אף אם רווי בכישלונות יחסיים. נתון זה מצביע על כך שמסלולי ההרשמה לבני מקום תורמים תרומה מהותית להצלחת השיווק, אך נדרשים צעדים לקיבוע הוראת השעה, והגדלת היקף מכרזים אלה כדי להשפיע באופן משמעותי על סך יחידות הדיור המשווקות.

ניתן לראות הצלחות כל סוג מכרז לפי מחוזות בגרפים הבאים:

² מכרזים ששווקו עד 2024 (כולל), וקיבלו תוצאות באותה שנה.



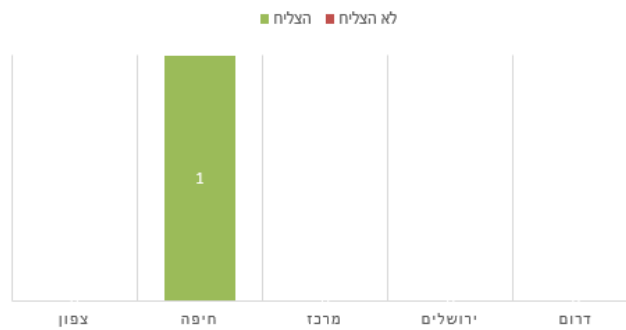
דיור במחיר מטרה



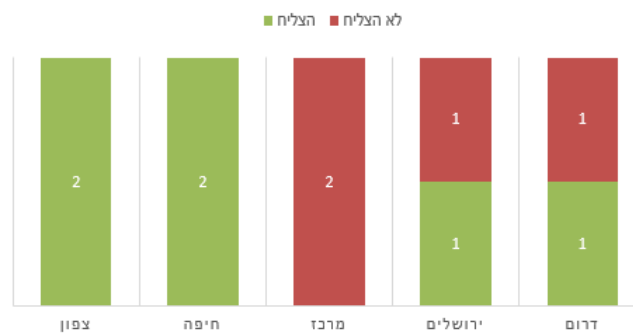
הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור



מכרז למגרש בלתי מסוים



מכרז פומבי רגיל



תרשים 10: הצלחות כל סוג מכרז לפי מחוזות.



בשנת 2024 התקבלו תוצאות עבור 7,257 יחידות דיור, כולן במכרזים ששיווקם וחוברות הפרסום שלהם פורסמו עד סוף אותה שנה. מתוך כלל היחידות, רק 2,669 יח"ד (כ-37%) שווקו בהצלחה, בעוד 3,710 יח"ד (כ-51%) נכשלו, ו-440 נוספות (כ-6%) בוטלו או הוקפאו. הנתונים משקפים שוק רווי אתגרים, שבו גם מכרזים שהגיעו לשלב המתקדם ביותר של פרסום ותוצאות, התקבלו שיעורי הצלחה נמוכים.

מחוז חיפה מוביל בהיקף הפעילות עם 3,566 יח"ד, מהן כ-47% שווקו בהצלחה, אך מספר הכישלונות כמעט זהה. בצפון נרשמה הצלחה מתונה של כ-41%, לצד שיעור ביטולים גבוה. במחוז המרכז לא נרשמה אף הצלחה, כל 1,250 היחידות נכשלו או בוטלו, דבר שמעיד על חסמים מערכתיים כגון עלויות פיתוח גבוהות או תנאי סף שאינם תואמים את יכולת הרוכשים. בדרום נרשם שיעור ההצלחה הגבוה ביותר (51.6%) אף שמדובר בהיקף יחידות קטן יחסית (308 יח"ד), מה שמעיד על התאמה טובה יותר בין תנאי השיווק לבין הביקוש המקומי. בירושלים נרשם שיעור הצלחה נמוך במיוחד של 3.7%, כאשר כמעט כל המכרזים הוקפאו.

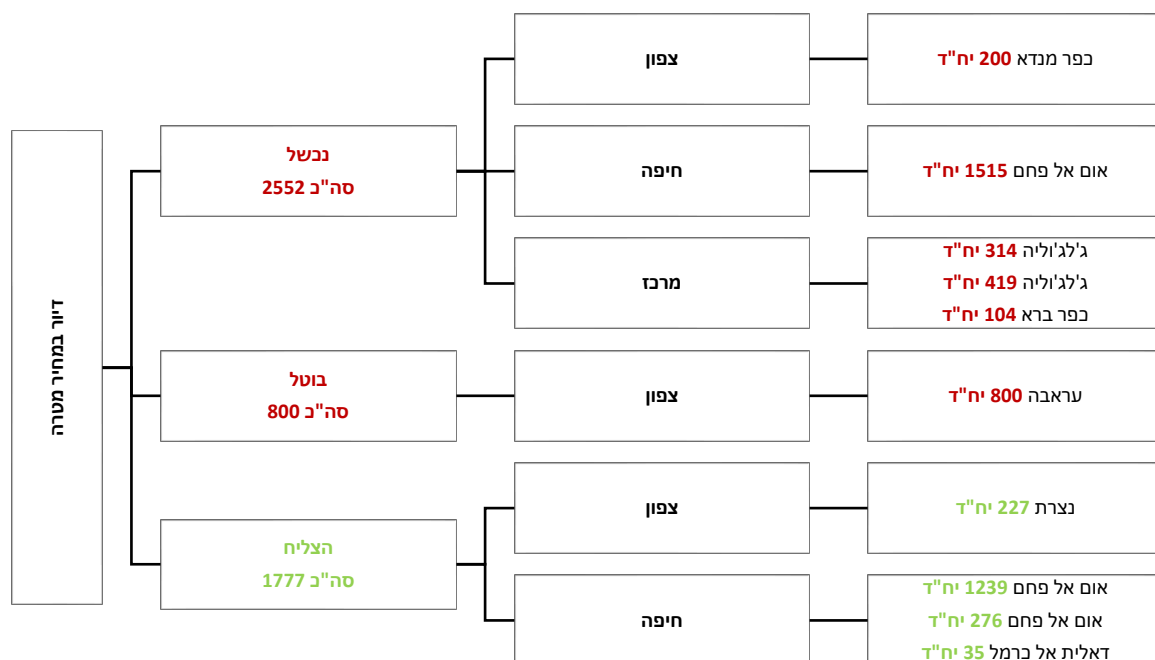
בסיכום ארצי, שיעור ההצלחה הכולל עומד על כ-37% בלבד, נתון המדגיש כי גם במכרזים שהגיעו לשלב בשל של פרסום ותוצאות, מרבית היחידות לא הגיעו לשיווק מוצלח. תמונה זו מחייבת בחינה מחודשת של מודל השיווק ותנאיו, והתאמתם למאפיינים הכלכליים, החברתיים והתכנוניים הייחודיים לכל מחוז. ניתן לראות את פריסת יחידות הדיור שקיבלו תוצאות ב-2024 לפי מחוזות בטבלה הבאה:

מחוז	יח"ד שקיבלו תוצאות ב-2024	יח"ד במכרז שהצליח	יח"ד במכרז שנכשל	יח"ד במכרז שבוטל	יח"ד במכרז שהוקפא	יחס הצלחה (%)
צפון	2025	839	1000	132	0	41.4%
חיפה	3566	1665	1515	0	0	46.7%
מרכז	1250	0	1195	55	0	0%
ירושלים	108	4	0	0	104	3.7%
דרום	308	159	0	149	0	51.6%
סה"כ	7257	2669	3710	336	104	36.8%

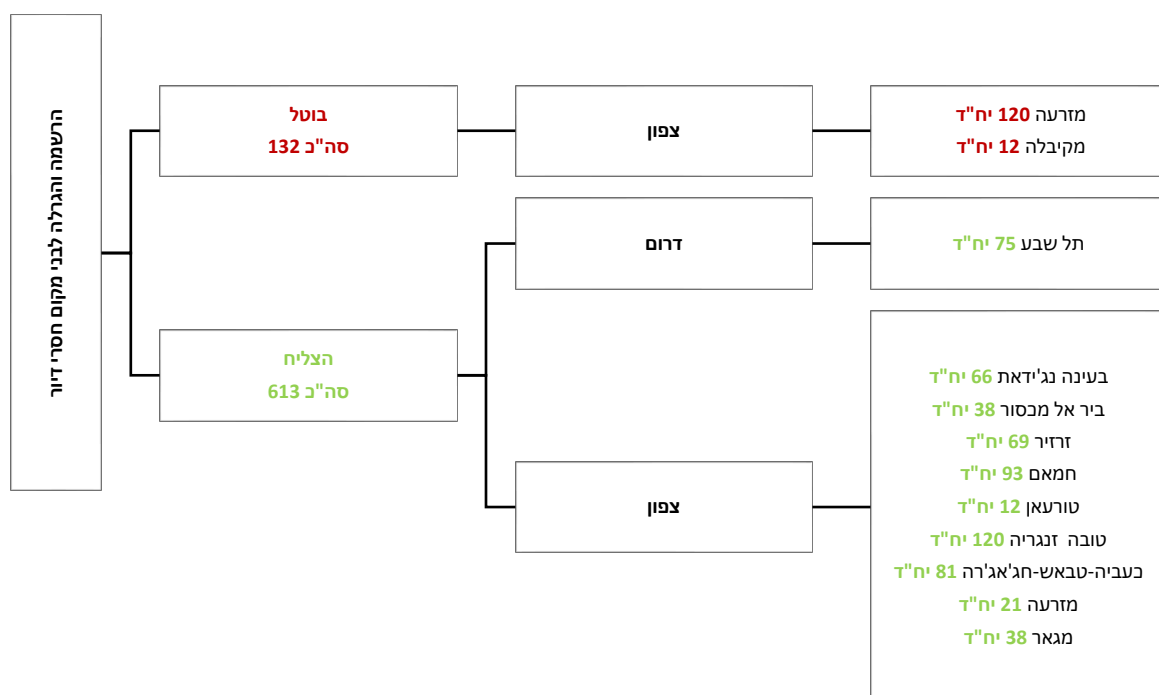
טבלה 4: פריסת יחידות הדיור שקיבלו תוצאות בשנת 2024 לפי מחוזות.

בנוסף, התרשימים הבאים מראים את פריסת יחידות הדיור שקיבלו תוצאות בשנת 2024 ביישובים שונים לפי

סוגי מכרזים:

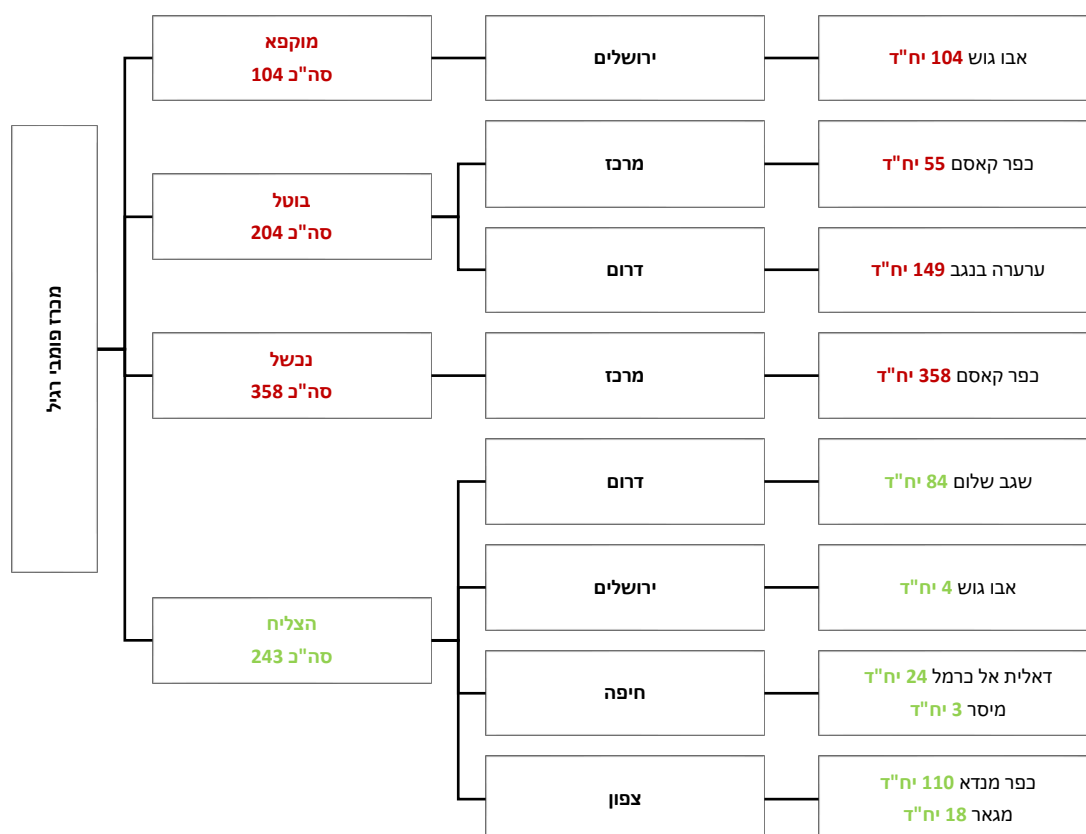


תרשים 11: פריסת יחידות הדיור שקיבלו תוצאות במסלול דיור במחיר מטרות בשנת 2024.

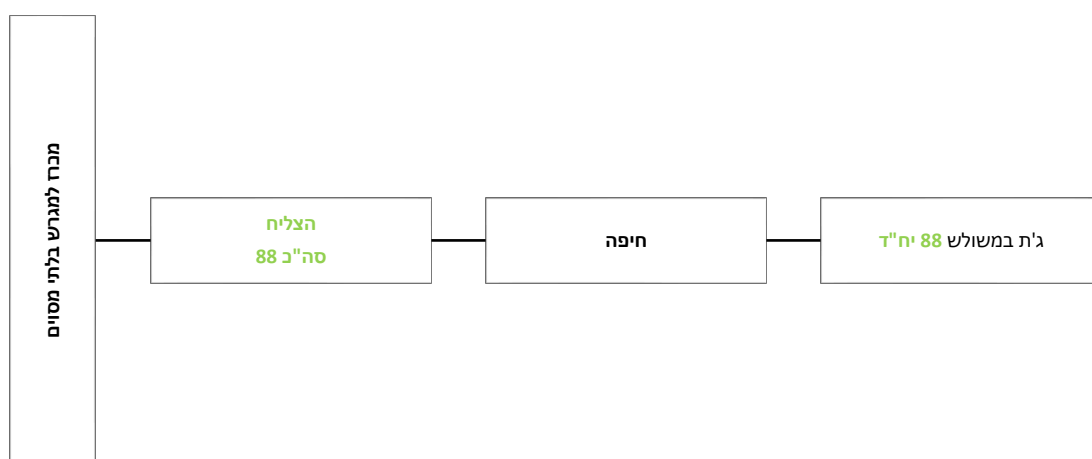


תרשים 12: פריסת יחידות הדיור שקיבלו תוצאות במסלול הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור בשנת 2024.





תרשים 12: פריסת יחידות הדיור שקיבלו תוצאות במסלול מרכז פומבי רגיל בשנת 2024.



תרשים 13: פריסת יחידות הדיור שקיבלו תוצאות במסלול מרכז למגרש בלתי מסוים בשנת 2024.

כאשר מנתחים את התרשימים מעלה לפי סוגי המכרזים, הנתונים מצביע על פערים ברורים בהצלחה של שיטות השיווק השונות.

הנתונים מראים כי המכרזים בשיטת הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור הם המצליחים ביותר ביחס לפרסום: מתוך 745 יח"ד שפורסמו 613, יח"ד שווקו בהצלחה - כלומר שיעור הצלחה מרשים של כ-82%. חשוב לציין כי המכרזים שלא הצליחו במסגרת זו לא נכשלו אלא בוטלו, כלומר לא הגיעו לשלב תוצאות



שליליות אלא הופסקו מסיבות טכניות או תכנוניות. מרבית ההצלחות נרשמו ביישובי הצפון (בעינה נג'ידאת, טורעאן, כעביה-טבאש-חג'אג'רה, מגאר ואחרים), מה שמעיד על התאמה גבוהה של שיטה זו לצרכים המקומיים ולביקוש הקהילתי.

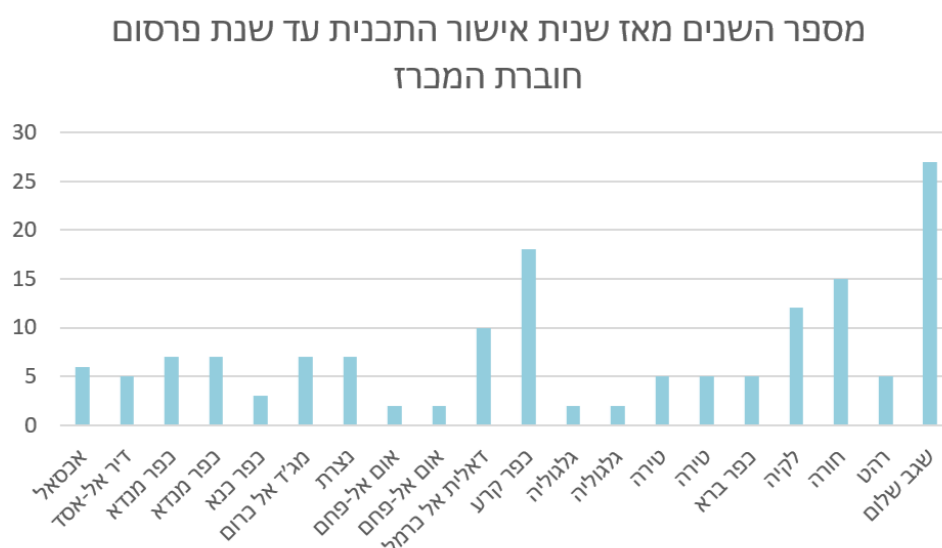
לעומתם, מכרזי **דיור במחיר מטר**ה הציגו שיעור הצלחה נמוך בהרבה, כ-32% בלבד (1,777 מתוך 5,405 יח"ד). אמנם מדובר במספר היחידות הגבוה ביותר מבין הסוגים, אך ההצלחה מרוכזת בעיקר במחוז חיפה (ובמידה מסוימת בצפון), בעוד שבמרכז כל המכרזים נכשלו. הדבר עשוי להעיד על פער בין תנאי המכרזים לבין יכולת ההשתתפות או רמת הביקוש באוכלוסייה המקומית.

מכרזים למגרש בלתי מסוים הציגו הצלחה מלאה (186 יח"ד, 100%), אך מדובר בהיקף קטן וממוקד – מדובר במכרז אחד ביישוב ג'ת. גם **מכרזים פומביים רגילים** הציגו שיעור הצלחה גבוה יחסית, כ-76% (255 יח"ד מוצלחות מתוך 335 שפורסמו), בעיקר בצפון ובחיפה.

לסיכום, ניתן לראות כי מודלי השיווק הקהילתיים המקומיים (כגון בני מקום) מצליחים באופן מובהק יותר ממכרזי השוק הכלליים, וכי התאמת תנאי השיווק לאוכלוסייה המקומית מבחינת מחירים, אופן רישום ותנאי סף, היא גורם מכריע בהצלחת המכרזים, במיוחד ביישובים הערביים בצפון ובדרום.

פרק 4 | חלוקת מכרזים לפי מחוזות ויישובים

בבדיקה של המכרזים ששווקו בפועל³ ביחס לתכניות המאושרות שמטעמן יצא המכרז, ממוצע השנים מאישור התכנית המפורטת/הוותמלית עד פרסום חוברת המכרז הוא 7.6 שנים. נתון זה מעיד על פער משמעותי בין שלב התכנון לשלב המימוש, כפי שניתן לראות בגרף הבא:



תרשים 13: מספר השנים מאז שנית אישור התכנית עד שנת פרסום חוברת המכרז.

תוצאות הגרף מצביעות על פערים ניכרים בין שנת אישור התכנית לבין שנת פרסום חוברת המכרז, וממחישות את פרק הזמן הארוך שנדרש עד שהקרע מגיעה לשלב שיווק בפועל. ברוב היישובים נדרש פרק זמן בין 5-7 שנים, אך בולטים במיוחד העיכובים החריגים במחוז דרום: ביישובים שגב שלום (27 שנה), חורה (15 שנה) ולקיה (12 שנה). ביישובים אלה נרשמו פערים ארוכים במיוחד, המעידים על חסמים ממושכים במימוש תכניות מאושרות. גם כפר קרע שבמחוז חיפה מציג דוגמה לעיכוב קיצוני של 18 שנה. לעומתם, יישובים כמו אום אל-פחם וגלגוליה מציגים פרקי זמן קצרים יחסית של כשנתיים בלבד, המעידים על קידום מהיר יותר של שלב השיווק לאחר אישור התכנית.

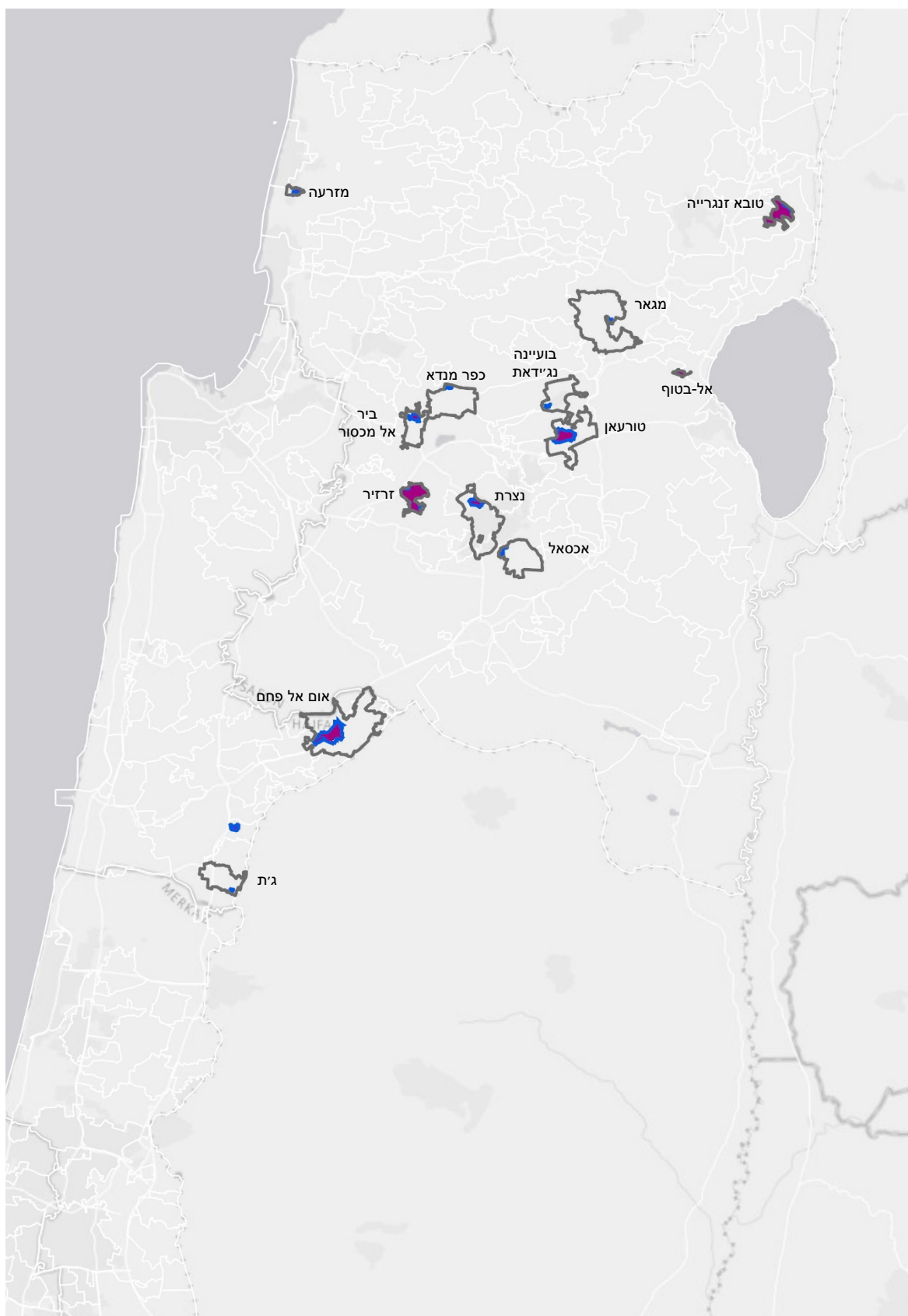
הממצאים מצביעים על כך שפערי הזמן בין אישור תכניות לשיווק בפועל מהווים אחד החסמים המרכזיים לקידום פתרונות דיור, במיוחד בדרום, שבו תהליכי המימוש נמשכים לעיתים עשרות שנים.

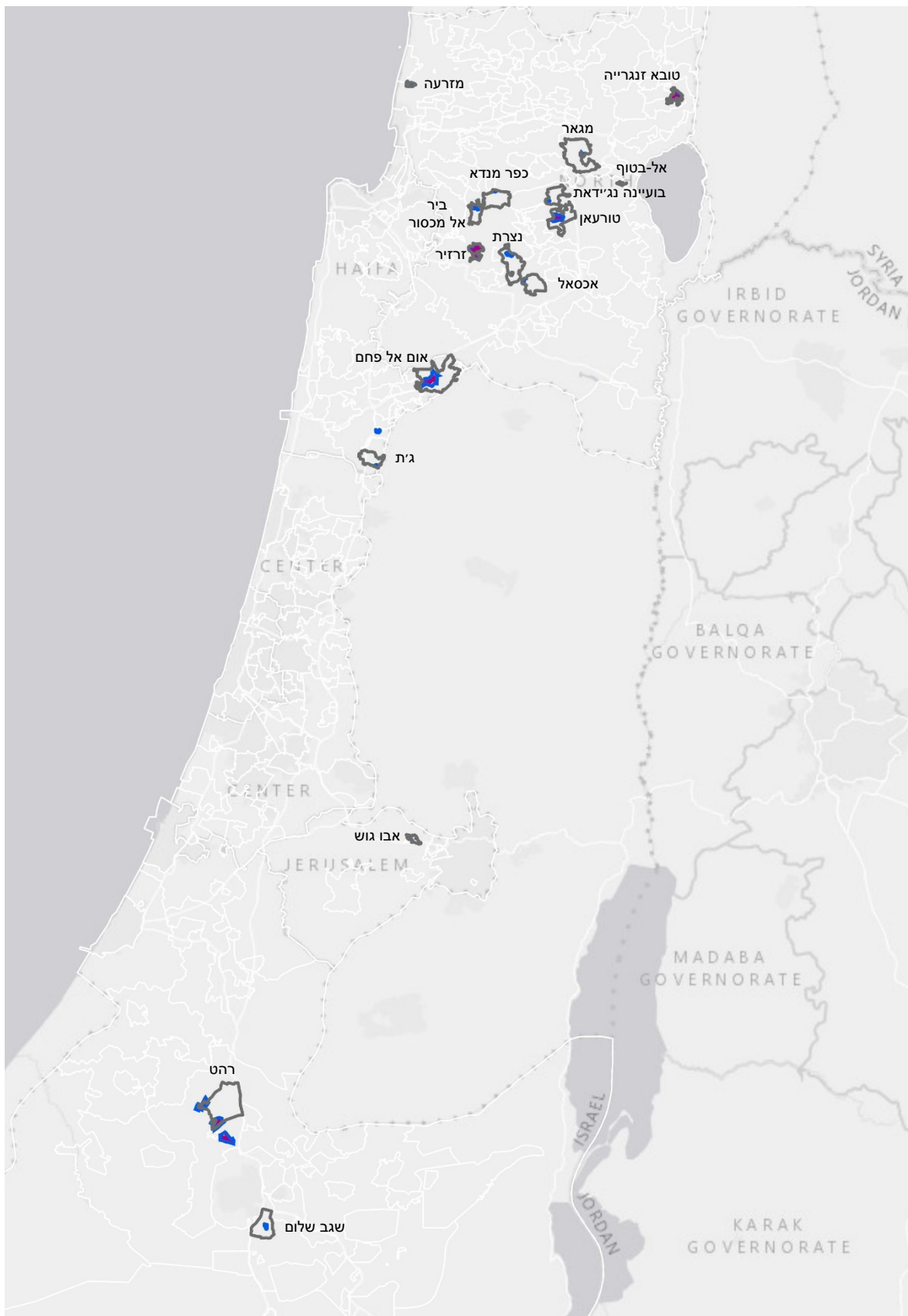
מפות מטה (מפות 1+2) מציגות את מיקום המכרזים שקיבלו תוצאות והצליחו בשנת 2024. בדומה לגרפים והמסקנות שנתחו בדו"ח, ניתן לראות גם במפות שרוב המכרזים שפורסמו והצליחו בשיווק יחידות דיור בשנת 2024, ממוקמים ברובם במחוז צפון עם 12 מכרזים ב-11 יישובים. בנוסף הצליחו במחוז חיפה 6 מכרזים ב-

³ כאמור, פורסמה להם חוברת בשנת 2024, ללא קשר למועד קבלת תוצאות.



4 יישובים, בדרום שני מרכזים ובירושלים אחד. במחוז מרכז לעומת זאת, לא התקבלו הצלחות במכרזים בשנת 2024.

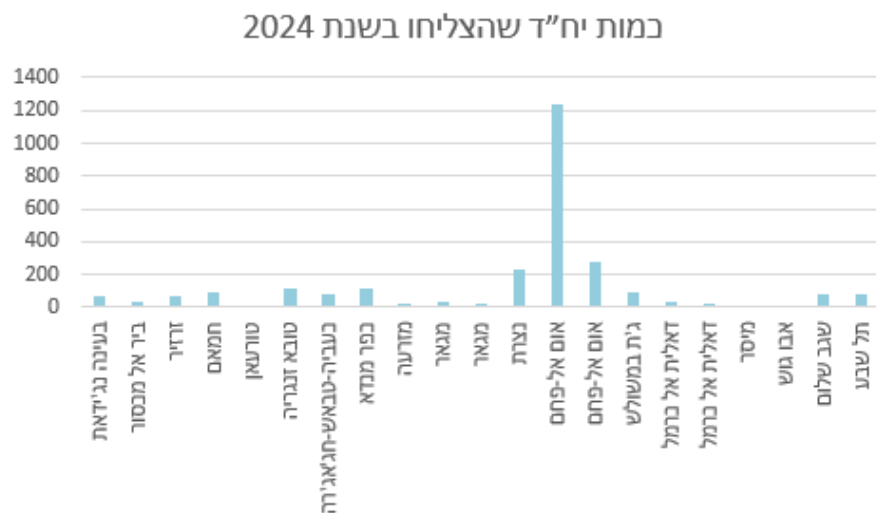




מפה 2: מיקום מכרזים שקיבלו תוצאות והצליחו בשנת 2024.



גרף מטה (תרשים 14) מראה חלוקת יח"ד שקיבלו תוצאות והצליחו בשנת 2024 לפי חלוקת יישובים. על פי הנתונים, היישוב שבו הצליחו המספר הגבוה ביותר של יחידות דיור בשנת 2024 הוא אום אל-פחם, עם 1,239 יחידות דיור ששווקו בהצלחה במסגרת מכרזי דיור במחיר מטר. אחריו מדורג נצרת, עם 227 יח"ד ששווקו באותה שנה, גם כן במסגרת דיור במחיר מטר. הפער בין אום אל-פחם לבין היישוב הבא אחריו (נצרת) עומד על 1,012 יח"ד, פער משמעותי המעיד על היקף יוצא דופן של שיווק באום אל-פחם ביחס לכל יתר היישובים.



תרשים 14: כמות יחידות הדיור שהצליחו בשנת 2024.

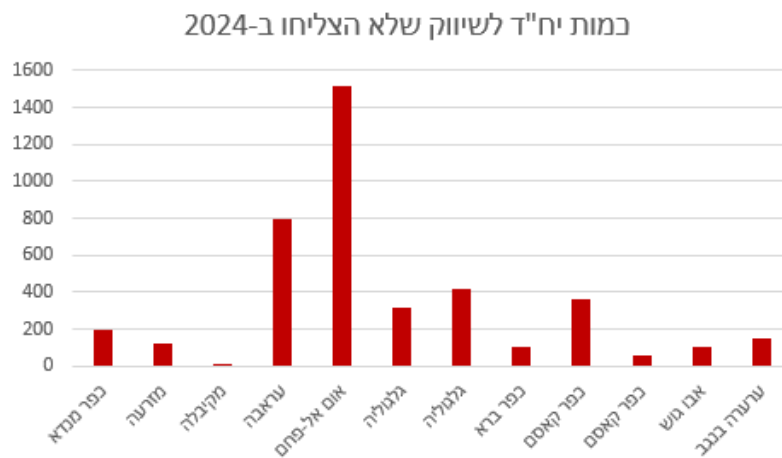
בהתבסס על המכרזים שהצליחו בשנת 2024, עולה כי היקף ההצלחות הגבוה ביותר נרשם במכרזי **הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור** עם 10 מכרזים מצליחים ביישובים בעינה ג'ידאת, טובא-זנגריה, חמאם, כעביה-טבאש-חג'אג'רה ותל שבע. אחריהם מדורגים מכרזי **דיור במחיר מטר** עם 4 מכרזים מצליחים בלבד באום אל-פחם, נצרת ודאלית אל-כרמל, ו-**מכרזים פומביים רגילים** עם 6 מכרזים מצליחים בכפר מנדא, מגאר, מיסר, דאלית אל-כרמל, שגב שלום ואבו גוש. נוסף על כך, נרשם מכרז אחד מצליח מסוג **מגרש בלתי מסוים** בג'ית.

לעומת זאת, הנתונים מצביעים על כך שבשנת 2024 התקבלו תוצאות של יחידות דיור ששווקו עד אותה שנה אך לא הצליחו להגיע לשלב מימוש - בעיקר במכרזי **דיור במחיר מטר**. היישוב הבולט ביותר בכמות הכישלונות הוא אום אל-פחם, שבו נכשלו לשיווק 1,515 יח"ד, כולן במסגרת מכרזי מחיר מטר (תרשים 15). אחריו מדורגת עראבה עם 800 יח"ד שלא הצליחו, אף הן באותו סוג מכרז, ולאחריה כפר מנדא עם 200 יח"ד.

גם במחוז המרכז נרשמו נתונים דומים, כאשר ביישובים גלג'וליה, כפר ברא וכפר קאסם נכשלו יחד למעלה מ-1200 יח"ד, רובם במכרזי מחיר מטר ומיעוטם במכרזים פומביים רגילים. לעומת זאת, במסלול הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור נרשמו שני כישלונות בלבד - במזרעה ובמקיבלה, שניהם עקב ביטול המכרזים ולא בשל חוסר ביקוש.



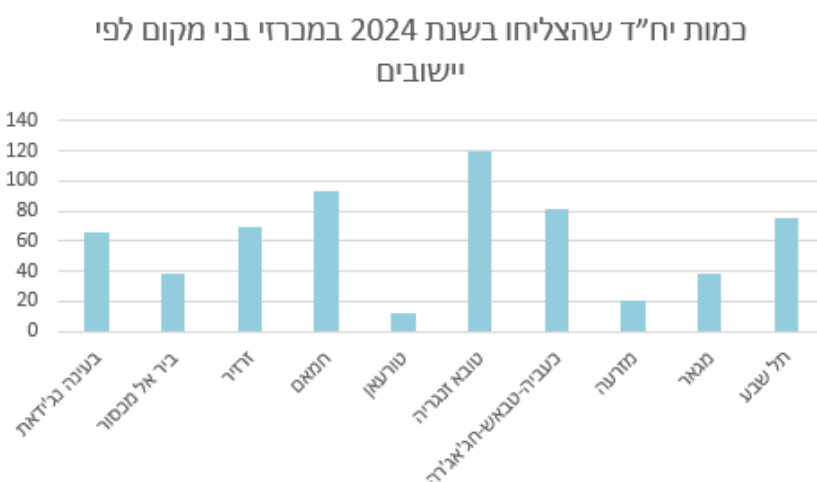
הממצאים מדגישים כי הכשלים המשמעותיים ביותר מתרכזים במרכזי דיור במחיר מטרה, בעיקר ביישובים הערביים הגדולים בצפון ובמרכז. לעומת זאת, מודל הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור ממשיך להציג עמידות גבוהה, גם כאשר חלק מהמכרזים אינם מתממשים בפועל.



תרשים 15: כמות יחידות הדיור לשיווק שלא הצליחו בשנת 2024.

על פי הנתונים בתרשים (16), בשנת 2024 היישוב שבו שווקו בהצלחה המספר הגבוה ביותר של יחידות דיור ב-**הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור** הוא טובא-זנגריה שבמחוז צפון, עם 120 יחידות דיור. מנגד, היישוב שבו שווק המספר הנמוך ביותר של יחידות דיור הוא טורעאן, עם 12 יח"ד בלבד. מבחינה מחוזית, מרבית השיווקים לבני מקום התרחשו במחוז הצפון, שבו רוכזו תשעה מתוך עשרת המכרזים המוצלחים, והיקפם הכולל עמד על 608 יחידות דיור. לעומתם, במחוז הדרום נרשם מכרז יחיד ביישוב תל שבע שבו שווקו 75 יח"ד בהצלחה.

הממצאים מצביעים על כך כי מחוז הצפון הוא מוקד עיקרי של פעילות מוצלחת במודל בני מקום, המשקף ביקוש מקומי גבוה והיתכנות חברתית-כלכלית גבוהה לשיווק מותאם קהילה. לעומת זאת, בדרום ניכרת פעילות מצומצמת יותר, אך גם שם נרשמה הצלחה מלאה במכרז שפורסם.



תרשים 16: כמות יחידות הדיור שהצליחו בשנת 2024 במכרזי הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור בשנת 2024 לפי יישובים.



פרק 5 | סיכום והמלצות

שנת 2024 ממחישה את עומק המשבר במערכת שיווק הקרקעות ביישובים הערביים, ואת הפער המתמשך בין יעדי הממשלה לבין הביצוע בפועל. במהלך השנה פורסמו 19 מכרזים בלבד כפרסום ראשון, בהיקף כולל של 5,048 יחידות דיור, בעוד שהיעד שהוגדר בהחלטת ממשלה 550 עמד על כ-7000 יח"ד. המשמעות היא כי בשנת 2024 היעד השנתי לשיווק קרקעות מדינה לא הושג כבר בשלב הפרסום הראשוני, עוד בטרם נבחנו תוצאות המכרזים עצמם.

רק 21 חוברות מכרז פורסמו בשנת 2024 - מתוכן 11 למכרזים חדשים והשאר להשלמות ממכרזים שפורסמו בשנים קודמות. שישה מכרזים נוספים לא הגיעו כלל לשלב פרסום חוברת, ואחד מהם אף הוקפא. **סך הכל פורסמו תוצאות ל-27 מכרזים, אך רק 21 מהם היו מוצלחים, ובהם שווקו בהצלחה 2,721 יחידות דיור בלבד.**

מבחינה מחוזית, **מחוז חיפה** בלט עם שיעור הצלחה של 46.7% (1,665 יח"ד) במכרזים שקיבלו תוצאות בשנת 2024, ו**מחוז צפון** עם 41.4% אחוז הצלחה (839 יח"ד), בעוד שב**מחוז מרכז** לא נרשמה אף הצלחה, ו**בירושלים** כמעט כל המכרזים הוקפאו, עם שיעור הצלחה זניח של 3.7% בלבד. **מחוז דרום** הציג את אחוז ההצלחה הגבוה ביותר - 51.6%, אך במספר מצומצם מאוד של יחידות דיור (159 יח"ד בלבד).

בבחינת סוגי המכרזים, עולה כי מכרז **הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור** היה המסלול המצליח ביותר בשנת 2024, עם 10 מכרזים מוצלחים מתוך 11 (אחד בוטל ולא נכשל). ויותר מ-600 יחידות דיור ששווקו בפועל - שיעור הצלחה של למעלה מ-90%. מנגד, מכרזי **דיור במחיר מטרם הציגו את רמת ההצלחה הנמוכה ביותר**, עם שיעור הצלחה של כ-38% בלבד ונתוני כישלון גבוהים במיוחד ביישובים גדולים כגון אום אל-פחם, עראבה וכפר מנדא. גם **מכרזים פומביים רגילים** הציגו הצלחות נקודתיות בלבד, בעיקר בצפון ובדרום.

אחת הסיבות המרכזיות לירידה בהצלחות היא **פקיעת הוראת השעה לבני מקום** בסוף שנת 2023. הוראה זו, שאיפשרה במשך שנים להקצות עד 100% מהמגרשים לבני מקום ביישובי מיעוטים, הייתה מנגנון מרכזי בהצלחת המכרזים ובהבטחת נגישות לדיור עבור האוכלוסייה המקומית. ביטולה הביא לירידה בביקוש, לעצירת מכרזים ולכישלונות חוזרים – במיוחד ביישובים שבהם השוק הפרטי כמעט ואינו פעיל.

לכן, מסקנות דוח 2024 מדגישות את הצורך **במדיניות שיווק מותאמת מרחב**, לצד חשיבות המשך הפעלתו של מנגנון **הרשמה והגרלה לבני מקום חסרי דיור**. יש להבטיח המשכיות במנגנונים המעודדים השתתפות מקומית, לעדכן תכניות מיושנות כך שיתאימו ליישום בפועל, להנגיש את תנאי המכרזים ולחזק את שיתוף הפעולה בין רמ"י, מנהל התכנון והרשויות המקומיות, מתוך מטרה לייצר שוק שיווקי מבוסס הקשר מקומי.

לסיכום, **שנת 2024 ממחישה כי הצלחת שיווק הקרקע ביישובים הערביים מותנית בהבנה עמוקה של ההקשר המקומי, הכלכלי, החברתי והתכנוני**, ובהמשכיות מדיניות המבטיחה שוויון הזדמנויות, יציבות תכנונית ונגישות אמיתית לדיור.

