

הלוואות משכנתא בישראל

כשלים בפירעון

מימדי התופעה וגורמיה, המלצות לשינויים

ד"ר גילת בן שטרית פרופ' נעמי כרמון

בוצע בהזמנת אגף אכלוס במשרד הבינוי והשיכון



הטכניון מכון טכנולוגי לישראל
חיפה



משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון
ירושלים



המרכז לחקר העיר והאזור
הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים
הטכניון, חיפה

2006

Mortgage Loans in Israel: Defaults and Foreclosures

Gilat Benchetrit and Naomi Carmon

The Center for Urban and Regional Studies

Technion – Israel Institute of Technology

כל הזכויות שמורות © 2006
לגילת בן שטרית ונעמי כרמון
למשרד הבינוי והשיכון, למרכז לחקר העיר והאזור ולמוסד הטכניון בע"מ

Copyright © 2006

By the authors, The Ministry of Construction and Housing, The Center for Urban and Regional Studies and The Technion Research and Development Foundation Ltd.

אין להעתיק, לצלם או לשכפל כל חלק מדו"ח זה ללא רשות בכתב ומראש מבעלי הזכויות.

דו"ח זה משקף את דעות המחברים והמלצותיהם; המרכז לחקר העיר והאזור ומוסד הטכניון למחקר ופיתוח בע"מ אינם אחראים לדיוק הנתונים המופיעים בדו"ח ולמסקנותיו.

למען הסר ספק, מודגש בזאת כי חברי הסגל ו/או הטכניון ו/או מוסד הטכניון למחקר ופיתוח בע"מ לא יהיו אחראים לכל נזק לרכוש ו/או לגוף ו/או להוצאה ו/או להפסד מכל מין וסוג אשר יגרמו או עלולים להיגרם לכם או למי מטעמכם עקב חוות דעת זאת או דו"ח זה, או בהקשר אליהם.

For the elimination of any doubt, it is hereby stressed that the staff members and/or the technion and/or the technion research and development foundation ltd will not be liable for any property damage and/or corporeal damage and/or expense and/or loss of any kind or sort that will be caused or may be caused to you or to anyone acting on your behalf, in consequence of this statement or opinion or this report, or in any connection to it.

מסת"ב 965-409-031-7 ISBN

Printed in Israel

נדפס בישראל

הכרת תודה

המחקר הוזמן ע"י אגף אכלוס במשרד הבינוי והשיכון ומומן על-ידו ועל-ידי הטכניון. תודתנו נתונה לאחראים למשרד, ובמיוחד, לאנשים שסייעו במהלך העבודה. בראש ובראשונה, לחברי ועדת ההיגוי מטעם משרד הבינוי והשיכון, בראשות מיכאלה גרזון - סגנית מנהל אגף אכלוס, ובהשתתפות ד"ר חיים פיאלקוף, סמנכ"ל לתאום ותכנון, אריאלה רבדל-נדקוב, מנהלת אגף שיקום שכונות חברתי, ויוסי שבת, סגן מנהל אגף מידע וניתוח כלכלי. תודה עבור המשוב שהועבר בישיבות שקיימנו, במסרים שהעברנו בעל-פה ובכתב, ובמיוחד, עבור ההערות לטיוטת הדו"ח. תודה גם לרות מנע, לדורי אינגרס, סימה טרס ונוגה נחליאלי, שהשתתפו בדיונים.

בנוסף לכך, נתונה תודתנו לכל מי שתרמו מן הידע שברשותם ומזמנם לשלבים השונים של המחקר, במיוחד: למר דורון נחמני ומר אלי מזרחי, בנק טפחות; למר אשר שכטר ומר בני שיוף, בנק הפועלים (משכך); למר גיא שמאי, בנק לאומי; למר עופר זיו, נציג משרד האוצר בוועדה הבין-משרדית; לאנשי ארגון "ידיד": גב' מרינה זמנסקי, עו"ד דינה פיינסוד זהר, עו"ד בת שבע נחמיה מיכאלי, עו"ד ליאת נהון בלום, עו"ד ורדית דמרי מדר, עו"ד ישראלה גראציאני ומר רן מלמד; לעו"ד חיים קיפל וגב' עינת גרין, חברת *EMI*; לעו"ד קלריס חרבון, הקליניקה המשפטית של אוניברסיטת תל-אביב; למר דודו זקן, כלכלן בכיר במחלקת הפיקוח על הבנקים בבנק ישראל; לעו"ד רותי פשר, עו"ד שאולי כהן, עו"ד גל וולך, ד"ר רינה דגני, גיאוקרטוגרפיה, ד"ר דוד פלדמן, ביה"ס למנהל עסקים באוניברסיטת בן-גוריון, ולד"ר דני בן שחר, הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, שכל אחד נידב מידעיותיו למחקר. תודה גם לאלה שסייעו ולא נקבנו כאן בשמם, ביניהם עובדים בבנקים למשכנתאות ובמשרדים לכינוס נכסים ושמאות, שביקשו להישאר אנונימיים.

תודה מיוחדת למשתלמים ועובדים במרכז לחקר העיר והאזור בטכניון, שתרמו לאיסוף הנתונים, לעיבודם ולעריכת דו"ח המחקר המוגש בזאת: לטוני בר-און, עבור עזרה מקצועית במיפוי הנתונים, לאלוירה מולין, שסייעה בביצוע הראיונות בשפה הרוסית, לשלומית בארי, עבור הטיפול הגרפי בחומר, ולצורית ערמון, שסייעה בשלבים האחרונים של ההוצאה לאור.

ספר המחקר ניתן לרכישה במרכז לחקר העיר והאזור, הפקולטה לארכיטקטורה

ובינוי ערים, הטכניון, חיפה טל: 04-8294019, www.ccrs.technion.ac.il

על המחברות

פרופסור נעמי כרמון

נעמי כרמון הינה פרופסור לתכנון עירוני ולסוציולוגיה בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון שבחיפה. לאחרונה, נבחרה כנשיאה של האגודה הסוציולוגית הישראלית. עד לאחרונה, היא עמדה בראש המרכז לחקר העיר והאזור שבטכניון, אשר חוקריו עוסקים בהיבטים חברתיים, כלכליים, מרחביים, עיצוביים, סביבתיים ומשפטיים, הן של הסביבה הבנויה והן של הסביבה הטבעית. את תאריה בסוציולוגיה, מדעי הניהול ותכנון עירוני רכשה באוניברסיטה העברית, בטכניון וב-MIT שבקיימברידג', ארה"ב. היא כיהנה כפרופסור אורחת ומדענית אורחת באוניברסיטאות MIT, UCLA ו-UBC. היא הוזמנה להרצות ולארגן סמינרים באוניברסיטאות ובמוסדות תכנון בארה"ב, קנדה, הולנד, בריטניה, שבדיה, צרפת, בלגיה, רוסיה, פולין, צ'כיה, פיליפינים וברזיל. לזכותה כמאה וחמישים פרסומים, כולל ספרים (בעברית ובאנגלית), דו"חות מחקר ומאמרים בכתבי עת מדעיים ומקצועיים. היא פועלת כיועצת לגופים ציבוריים, ממלכתיים ומקומיים בישראל. פרסומיה האקדמיים ועבודתה המקצועית עוסקים בהיבטים חברתיים של תכנון עירוני, בעיקר: תכנון חברתי ברמה הלאומית; דיור ופיתוח קהילתי; התחדשות עירונית ושיקום שכונות; תכנון והערכה של תכניות חברתיות מרובות-מטרות; תכנון עבור מהגרים (במיוחד, עולים לישראל) וקבוצות מיעוט (במיוחד, ערבים בישראל), וגם: התאמת תכנון עירוני לנדירות משאבי מים.

דר' גילת בן שטרית

גילת בן שטרית הינה מתכנתת ערים ואזורים. את לימודיה הגבוהים (MSc ו-PhD) השלימה במסלול לתכנון ערים ואזורים בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים בטכניון שבחיפה. היא השתתפה כחוקרת במספר מחקרים, שהתבצעו במסגרת המרכז לחקר העיר והאזור בטכניון. היא עוסקת ביעוץ לחברות פרטיות ובהוראה במסגרות אקדמאיות. תחומי העניין שלה הם מדיניות קרקע ודיור, ובאמתחתה מאמרים אחדים בתחומים אלה.

הלוואות משכנתא בישראל: כשלים בפירעון

עיקרי המחקר והמלצותיו

האתגר המחקרי שהוצב בפני החוקרות היה לספק תמונת מצב, לנתח את גורמיה ולהתקרב - ככל שניתן - למענה על השאלה: מהי הדרך היעילה ביותר וההוגנת ביותר למזעור מספרם של כשלים בפירעון הלוואות משכנתא? הצבת השאלה, כמו גם טבע הנתונים שניתנו להשגה, לא התאימו לעריכת מחקר כלכלי מקובל, הנסמך בעיקרו על ניתוחים סטטיסטיים ובניית מודלים. הם חייבו לבחור בגישה ובשיטות המקובלות בחקר מדיניות (policy analysis). חקר מדיניות מתאים במיוחד לטיפול בסוגיה שהוצבה בפני הכותבות, השייכת לסוג המכונה "בעיות מרושעות" ("wicked problems"). בפרק הראשון של הספר הקלאסי ל"שיטות יסוד בחקר מדיניות", פטון וסויצקי אפיינו את "הבעיות המרושעות", אשר מעצבי מדיניות מרבים להציב בפני חוקרי מדיניות. אלה בעיות אשר: אינן מוגדרות היטב; אי אפשר להבטיח מראש שהפתרון המוצע להן ישיג את התוצאה המקווה; מספיקות הפתרון המוצע וההוגנות שלו אינן ניתנות למדידה אובייקטיבית; רק לעיתים נדירות אפשר להוכיח את נכונות הפתרון, לפני שיושם (Patton and Sawicki, 2nd edition, 1993). באותו פרק, הם גם מונים את הכלים העיקריים (principal tools), המשמשים חוקרי מדיניות: היגיון, שכל ישר, היכרות עם הספרות המקצועית הרלבנטית, ידע וניסיון המתייחסים לעולם התוכן הנדון. את הכלים הללו השתדלנו להפעיל באופן מושכל במחקר המוצג בזאת.

המחקר הוזמן ע"י משרד הבינוי והשיכון. יעדיו העיקריים של המשרד פורסמו באתר האינטרנט שלו ע"י המנכ"ל, ובראשם הוצב "סיוע למשקי בית חסרי דירה במציאת פתרון דיור". בהתאם לכך, חקירת נושא המחקר בוצעה מנקודת ראותם של הלווים, של אלו שעומדים בפני הסכנה לאבד דירתם ולרווחתם אחראי משרד הבינוי והשיכון, ולא מנקודת מבטם של המלווים. כמובן, שיש מקום גם לחקר הסוגיה מנקודת הראות של הגופים המלווים.

מספר מקורות מידע שימשו לצורך מחקר זה. תחילה הסתמכנו על סקירה של ספרות מחקר רלבנטית ממדינות אחדות בצפון אמריקה ובאירופה; זו שימשה להיכרות השוואתית עם הסדרי משכנתאות וביטוחן, עם בעיית הכשלים בפירעון הלוואות משכנתא באותן מדינות ועם הסדרים למניעתה ולטיפול בה, הנהוגים בן. בעבור היכרות עם המצב הקיים בארץ, ובמידת מה גם עבור ניתוח גורמיו, אספנו נתונים מבנקים למשכנתאות. פנינו לכול המרכזיים שביניהם, אך לא היה בידיהם עיבוד נתונים, המתייחס לכשלים, ורובם לא ששו לשתפנו במידע שכן שהיה בידם. אף-על-פי-כן, קובצי הנתונים שהישגנו וניתחנו כוללים נתונים (חלקיים, כפי שסופקו לנו) על כ-45% מכלל הלוואות המשכנתא במדינה, בנקודת הזמן שנבדקה; שיעור כיסוי גבוה זה מהווה בסיס סביר לטענה שניתחנו מדגם קרוב למייצג. מקור נוסף למידע היו ראיונות עומק שערכנו עם 22 לווים, שכשלו בפירעון הלוואות המשכנתא שלהם. מובן מאליו, שכאן אין מדובר במדגם מייצג של לווים שכשלו, אלא באיסוף מידע איכותני (בניגוד לכמותני), המספק אינדיקציות להבנת הכשל והשפעותיו על קבוצת לווים

שמצבם קשה במיוחד (לימוד ממקרים קיצוניים מקובל בתחומי מחקר רבים). מקור חשוב מאד למידע ולהבנתו היו שיחות בלתי פורמליות שערכנו עם "בעלי עניין" רבים, לאורך שלוש שנות העבודה על המחקר: עם אנשי ועדת ההיגוי של מחקר זה, שלכולם ניסיון רב שנים בהתמודדות עם הסוגיות הנדונות בעבודה זו; עם בעלי תפקידים במשרד האוצר, בבנק ישראל ובבנקים למשכנתאות, שרבים מהם אמרו דברים "שלא לציטוט"; עם כלכלנים ושמאים, העוסקים בהיבטים פיננסיים של משכנתאות; עם עורכי דין וכונסי נכסים, בעלי ניסיון מגוון ועמדות מגוונות; ועם אנשי הארגון הוולונטרי "ידיד", המלווים לוויים שכשלו. לצורך אינטרפרטציה של המידע הרב וחילוץ תובנות ומסקנות מתוכו, השתמשנו בתשתית הידע המקצועי הרלבנטי שנאגר אצל החוקרות, בהיגיון ובשכל הישר, כמקובל (ר' לעיל) במחקרי מדיניות.

דו"ח המחקר המוגש לקורא מורכב מארבעה חלקים מובחנים. החלק הראשון מציג את נושאי המחקר, בהסתמך על ספרות מקצועית ממדינות אחדות, כולל ישראל: שוקי משכנתאות ומאפייניהם, פיגורים בתשלומי משכנתא והשלכותיהם, רשתות ביטחון ללוויים ולמלווים. החלק השני מוקדש לניתוח גורמי היסוד לריבוי כשלים בפירעון הלוואות משכנתא בארץ, וכולל פרקים על שינויים בכלכלת ישראל, על מדיניות הדיור של הממשלה ועל מערכת הבנקים למשכנתאות והפיקוח עליהם. בחלק השלישי מוצגים מימצאים משני מרכיבי עבודת השדה: ניתוח נתונים מן הבנקים למשכנתאות וניתוח הראיונות עם לוויים שכשלו בפירעון הלוואות המשכנתא שנטלו. בחלק הרביעי והאחרון מוגשים סיכום, מסקנות והמלצות. בקטעים שלהלן נציג את עיקרי הדברים העולים מכל אלה.

תמונת המצב המוצגת להלן נסמכת בעיקר על נתונים שקיבלנו מן הבנקים למשכנתאות, אך גם על מקורות מגוונים נוספים, שנמנו בדו"ח המחקר. מכיוון שלא כל הבנקים הגדולים למשכנתאות שיתפו פעולה, מפני שלא קיים בארץ מאגר מידע מאורגן בנושא משכנתאות ופיגורים בפירעון, ובשל חסרון מחקרים קודמים בנושא, יש לראות את הנתונים בגדר אומדנים, אך רובם אומדנים המבוססים על מקורות טובים. רוב הנתונים משנת 2004, אלא אם צויין אחרת.

כשליש ממשקי הבית בישראל (כ-650,000 מתוך 1.9 מליון משקי בית) מחזיקים בעסקאות פעילות של משכנתא לדיור, בהשוואה ל-41-42% בארה"ב ובבריטניה.

- כשני שלישים מבין כלל הלוואות המשכנתא ניתנו לזכאי משרד הבינוי והשיכון ושליש למי שאינם זכאים. מבין הזכאים, כמחצית היו "זוגות צעירים", כשליש עולים מברה"מ לשעבר, והיתר "אחרים". אחוז הפיגורים בתשלומי משכנתאות בקרב זכאי משרד הבינוי והשיכון דומה לזה שבקרב מי שאינם זכאים. מידת המהימנות של הנתונים בסעיף זה פחותה מזו של הנתונים בסעיפים אחרים.
- שיעור חוב המשכנתאות (כלומר, כלל המשכנתאות שעדיין לא נפרעו) בארץ מגיע ל-165.5 מיליארד שקל, כ-33% מן התמ"ג השנתי (2003), בהשוואה לממוצע של 39% בקהילה האירופית.
- מבין כלל עסקאות המשכנתא לדיור, הוגדרו 6.7% כנתונות בפיגור (אי תשלום במשך שלושה חודשים ויותר). האומדן שלנו הוא ש-45,000-50,000 משקי בית בישראל

מוגדרים ע"י הבנקים כמפגרים בפירעון משכנתאות. רוב הדיווחים ממדינות הקהילה האירופית (מבוססים על סקר משקי בית, 2001) מורים על שיעורי פיגור נמוכים יותר במידה רבה: 0.8% בהולנד, 0.9% בבריטניה, 1.7% בצרפת, 3-4% בבלגיה, בספרד, באיטליה ובאירלנד.

- רק כשליש מכלל המפגרים בתשלום לקחו הלוואות משכנתא עם שיעור מימון (LTV) גבוה, העולה על 80% מערך הנכס, אך מבין העולים מברה"מ לשעבר שהוגדרו כמפגרים, 70% לקחו הלוואות משכנתא עם שיעור מימון גבוה שכזה. רוב ההלוואות שניתנו ע"י הבנקים לבדם או ע"י הממשלה לבדה היו עם שיעור מימון נמוך עד בינוני; הלוואות עם שיעור מימון גבוה נוצרו באמצעות צירוף הלוואות ממשלתיות עם הלוואות מן הבנקים.
- מכלל ההלוואות שבפיגור, 16.5% היו בתהליכי מימוש המשכנתא על הנכס (רובן עם LTV גבוה): 18% בקרב זכאי משרד הבינוי והשיכון ו-13% בקרב מי שאינם זכאים.
- לפי דיווחי עמותת "ידיד", כ-11,000 משקי בית הוגדרו כחדלי פירעון (בממוצע, אחרי שנה וחצי של פיגור בתשלומים) והועברו לכונס נכסים. לפי אותו מקור (למרות מאמצים, לא נמצא מקור אחר) 1,500-2,000 משקי בית מפוניהם בכל אחת מהשנים האחרונות מדירותיהם, עקב כשל בתשלומי משכנתא. אלה מספרים גבוהים; בולטותם גדולה במיוחד, מפני שעד לפני שנים אחדות הבעייה של פינוי משפחות מדירותיהן עקב אי תשלום משכנתא כמעט שלא הייתה קיימת בישראל.
- האומדן של מספר הדירות הנמצאות בחזקתם של כונסי נכסים, לאחר שדייריהן פונו מהן עקב כישלון בתשלומי המשכנתא, עולה על 2,000.

חלק מרכזי של המחקר עוסק בניתוח הגורמים לריבוי הכשלים בפירעון משכנתאות ולחומרת תוצאותיהן. חלק זה מבוסס במיעוטו על נתונים שהתקבלו מן הבנקים (כמו זה שמלמד על כך שחלק ניכר מן הפיגורים מתהווה סמוך לנטילת מועד ההלוואה), וברובו על לימוד הספרות הרלבנטית ועל שיחות רבות עם מומחים לנושא, שביניהם: בכירים בבנקים למשכנתאות, עו"ד העוסקים בעניין וכונסי נכסים, אנשי ארגון "ידיד" ואחרים. אלה נוספו אל הרשמים החלקיים שעלו מתוך הראיונות שקיימנו עם מספר קטן של לווים שכשלו. את כלל המידע העברנו דרך מסננת שיקול הדעת שלנו, ובעקבות זאת גיבשנו חמש קבוצות של גורמים לריבוי הכשלים:

- א. גורמים הקשורים בשינויים בכלכלת ישראל בשנים האחרונות, ביניהם: שינויים מבניים בכלכלה עקב כניסתו של העידן הפוסט-תעשייתי, הגורמים לשיעורי אבטלה גבוהים ולריבוי עובדים במשרות זמניות וחלקיות, ששכרם נמוך ולא קבוע; מיתון נמשך במשק הישראלי, שפגע בעיקר ב"חלשים", הגדיל אבטלה והנמיך שכר עובדים; עלייה חדה וירידה מהירה במחירי הדירות בישראל (1989-2002), אשר יצרו תופעה שכיחה של "הון דיור שלילי", בעיקר בקרב מי שנטלו הלוואות עם שיעור מימון (LTV) גבוה.

ב. גורמים הקשורים במדיניות השיכון הישראלית, ביניהם: עידוד בעלות על דיור לכל אזרח, גם למי שאמצעיו הכלכליים מוגבלים ואין לו תעסוקה מובטחת, ובכללם עולים חדשים שלא הצליחו לייצב עצמם בשוק העבודה; מיעוט קיצוני של חלופות לדיור בבעלות פרטית; יוקר הדיור בישראל (יחסית לשכר העבודה); הסיוע לדיור שהעניקה הממשלה לעולים לישראל בשנות ה-90, אשר תרם לעלייה החדה במחירי הדיור בראשית התקופה ולנפילה בסופה, בעיקר בחלק התחתון של שוק הדיור; בנוסף לאלה, תורם להחמרת מצב הנכשלים ביטולה של הסמכות, שניתנה בעבר לוועדה הבין-משרדית, להגיש סיוע כספי זמני (השתתפות בהחזרים) במצבים קשים במיוחד, כדי לאפשר התאוששות וחזרה למסלול תשלומים רגיל.

ג. הסדרים ציבוריים / חוקיים / תקנוניים בנושאי משכנתאות, ביניהם: התיקון לחוק הערבות (1992), המחייב בנקים למשכנתאות למצות הליכים כנגד החייב לפני פנייה לערבים, אשר יצר מצב חדש שאין לו מענים תקנוניים הולמים; פתיחת אפשרות רחבה ל-LTV גבוה מאוד (עד 95% באופן פורמלי, ויותר מכך בפועל), גם עבור עולים חדשים, שלא מצאו את מקומם בשוק העבודה; רשתות ביטחון בלתי מספיקות למקרי כשל בפירעון (גורם חשוב במיוחד, בקבוצה זו); ובנוסף לאלה, אי איסוף ואי פרסום של נתונים, שהיו יכולים לאפשר מעקב אחר החתומים על משכנתאות, ובעיקר, אחר הנכשלים (אלה המוכרזים כחדלי פירעון ואלה שדירותיהם נמכרו), ושהיו יכולים לאפשר לימוד התנהגותו של שוק המשכנתאות לצורך התוויית מדיניות מושכלת.

ד. גורמים הקשורים בהתנהגות הבנקים למשכנתאות, ביניהם: הבנקים אינם מספקים מידע הולם ומספיק ללווים, לא לפני לקיחת ההלוואה, ובמיוחד לא כאשר נוצר פיגור בפירעון ההלוואה; לפחות בחלק מחוזי ההלוואות שחותמים הבנקים עם הלווים נכללו "תנאים מקפחים" (בלשון משפטית), תנאים המקפחים את הלקוח, במיוחד לקוח שכשל בפירעון סדיר של הלוואתו (ר' פירוט בוטה בתלונה של המפקח על הבנקים שבנספח מס' 1 לדו"ח המחקר); הבנקים אפשרו (לפחות, בעבר) ללווים לקחת הלוואות משכנתא לדיור שאינן מתאימות לכושר הפירעון שלהם; מתקיימת חלוקה לא הוגנת של סיכונים בין הבנק המלווה למשק הבית הלווה; עומס תשלומים בלתי סביר מוטל על לווה שמפגר בתשלומיו (בעיקר לאחר העברה לכונס נכסים), כולל: שכר טרחה גבוה לעו"ד (עדות בנספח מס' 4), ריבית פיגורים גבוהה, עמלת פירעון מוקדם ועוד.

ה. גורמים הקשורים ללווים, ביניהם: נורמה של נטילת סיכונים גבוהים בלקיחת הלוואות משכנתא; חוסר ידע - לעיתים קרובות נוטלי ההלוואות אינם מודעים לגודל הסיכון שהם מקבלים על עצמם; ולבסוף, התרחשויות בלתי צפויות, המקשות/מונעות החזרי משכנתא, כמו: אבטלה, מוות, מחלות ותאונות, גירושין ומאסר.

אין לנו אפשרות מדעית לדרג את הגורמים לפי סדר חשיבותם. בכל זאת, בהסתמך על הראיונות שערכנו עם לוויים ועם מומחים גיבשנו הערכה משלנו. הערכתנו היא שחוסר ידע

מספיק של הלווים בדבר ההתחייבות שהם נוטלים על עצמם, חוסר זהירות שלהם וגם של המלווים, יחד עם העדר רשתות ביטחון למקרי כשל, הם גורמים ראשוניים במעלה לריבוי הכשלים. ברבים מן הראיונות שערכנו, הכתובת הייתה על הקיר: סכומי ההחזר החדשיים שהלווים התחייבו לשלם, בהסכמתו של הבנק, היו מעבר לסביר, יחסית להכנסותיהם. מכיוון שהחבל נמתח מראש עד גבול היכולת ומעבר לו, כשארע שיבוש בלתי צפוי, אפילו זמני, הלווים התקשו להתאושש. כשהבנק סרב לבוא לקראת הנכשלים, מצבם הוחרף.

אמירות אלה אינן באות להמעט מתרומתם הנכבדה של הגורמים המבניים: השינויים הבולטים בכלכלה ובתעסוקה והתנודות החריפות במשק פגעו ב"חלשים" בחברה, גרמו לכשלים והכבידו מאד על היציאה מהם. לכך יש להוסיף את מדיניות הממשלה, המעודדת בעלות על דיור גם בקרב חסרי תעסוקה יציבה, ואיננה יוצרת די חלופות לדיור בבעלות, כשבעיקר בולט חסרונו של דב"י (דיור בהישג יד) בשכירות פרטית לתקופה ארוכה.

הפרקים האחרונים של העבודה כוללים שורה ארוכה של המלצות, הנוגעות לשני תחומים: המלצות להסדרת שוק המשכנתאות והמלצות לשינויים במדיניות השיכון של הממשלה. נזכיר כאן, שההמלצות במחקר זה (כמו ניתוח המימצאים דלעיל) נוסחו בעיקר מנקודת ראות של התועלות למשקי הבית הלווים, במיוחד לווים מעוטי הכנסה, שרווחתם מהווה יעד עיקרי לפעולות משרד הבינוי והשיכון. נזכיר גם, שבחינת העלות הכספית של ההמלצות אינה בתחום המנדט של מחקר זה. נבקש את תשומת ליבו של הקורא לכך שרק חלק מן הדברים הינם בבחינת המלצות "עשה"; חלק חשוב אחר מעלה הצעות לשיפור המערכות הישראליות, שרובן נשאב מתוך ניסיוןן של מדינות אחרות, והן טעונות בדיקה לפני יישומן בארץ.

נתייחס תחילה להמלצות להסדרתן של הלוואות משכנתא, שמטרתן לצמצם את התופעה הרחבה של כשלים בפירעון משכנתאות בארץ ולהפחית את חומרת תוצאותיה. אלה מתחלקות לשלוש קבוצות: רפורמה בשוק המשכנתאות, שינויים מוצעים בבנקים למשכנתאות, ושינויים מוצעים בהתערבותו של משרד הבינוי והשיכון בשוק המשכנתאות.

קבוצה ראשונה: רפורמה בשוק המשכנתאות

במהלך העבודה נחשפה אי התאמה משמעותית בין ההתפתחויות שחלו בשנים האחרונות בשוק הדיור ובשוק ההון לבין המסגרות של שוק המשכנתאות, שלא עודכנו בהתאם. ברפורמה המומלצת להלן זוכים לדגש מרכיבים, אשר יש להם סיכוי גבוה לתרום למניעת כשלים בפירעון הלוואות משכנתא ולסייע לכושלים. השתדלנו לבחור במרכיבים שיש בהם תועלות פוטנציאליות גם לשחקנים אחרים בשוק, במרכיבים שיתרונותיהם עולים – להערכתנו – על חסרונותיהם.

- סטנדרטיזציה של חוזי משכנתא – מומלצת סטנדרטיזציה של חוזי המשכנתא ואכיפה קפדנית של חוק החוזים האחידים ביחס אליהן. מנגנון החוזים האחידים מתאים היטב למקרה של חוזי משכנתא, מכיוון שנוסד כדי להגן על לקוחות מפני תנאים מקפחים בחתימת חוזים, אשר תנאיהם (כולם או חלקם) נקבעו מראש על-ידי צד אחד, כך שישמשו בחוזים רבים בינו לבין אנשים בלתי מסוימים בזהותם או במספרם.
- חקיקת חוק שיווק וייעוץ בנושאי משכנתאות - מבחינת ההשפעה על חיי משק הבית, חשיבותה של הלוואת משכנתא גדולה וארוכת טווח אינה נופלת מחשיבותו של חיסכון

פנסיוני. לפיכך, בהשראתו של חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים – עיסוק בייעוץ פנסיוני ובשיווק פנסיוני, התשס"ה (2005), נמליץ לבחון הנהגתה של רפורמה בייעוץ ושיווק משכנתאות. חוק כזה יגרום להתמקצעותו של הייעוץ לענייני משכנתא, חיובו בהתאמת השירות לצורכי הלקוח וקביעת פיקוח ועונשים על מי שאינם פועלים לפיו.

▪ מניעת סיכון יתר בחיתום משכנתאות - הגבלת ההחזר החודשי – התחייבות להחזרים חודשיים, שמעבר ליכולת התשלום של משק הבית, הוערכה כגורם ראשי לכשל בפירעון הלוואות משכנתא, לפיכך, מומלץ שתצא הנחייה מטעם המפקח על הבנקים למניעת סיכון-יתר בנטילת הלוואות משכנתא, בצורת הגבלה על התשלום החודשי להחזר ההלוואה לסכום שאינו עולה על רבע או שליש מן ההכנסה הפנויה של משק הבית, להוציא מקרים חריגים. הגבלה כזו נהוגה במדינות אחרות, כולל ארה"ב.

▪ ביטוח תשלומי משכנתא - הצעה להנהיגו כחובה – לנוכח ריבוי הכשלים בפירעון משכנתאות וחומרת תוצאותיהם, מומלץ ליצור תכניות מתאימות לביטוח משכנתא ולחייב כל נוטל משכנתא לקנות ביטוח משכנתא, כתנאי לחתימת החוזה עם הבנק. בהמלצה זו טמונה בעייתיות, ולפיכך נוסף בעניינה: יש לדאוג מראש לתחרות בין מבטחים ולבקרה ציבורית על מחירי ביטוח משכנתא; יש להגדיר את הסכום המכסימלי שיבוטח (הצעה לבדיקה: \$100,000); יש להגדיר מראש ובבירור את מקרי הזכאות והדרכים להוכחת זכאות לדמי הביטוח; דמי ביטוח המשכנתאות עבור בעלי הכנסות נמוכות (על-פי מבחן הכנסה), ישולמו על ידי משרד הבינוי והשיכון, כחלק מתמיכתו בדיוור של קבוצות מעוטות משאבים.

▪ ביטוח אשראי משכנתאות – בחינת הצעה להנהיגו כחובה – לא המלצנו על הגבלת שיעור המימון, אך נמליץ לבחון הנהגת חובה של ביטוח אשראי על כל נוטלי הלוואות משכנתא לדיוור עם שיעור מימון גבוה מ-80%, בכפוף למספר תנאים: משרד הבינוי והשיכון יקבל על עצמו את נטל התשלום עבור ביטוח האשראי לאוכלוסיות מעוטות משאבים (על פי קריטריונים ספציפיים) וביטוח זה יכסה את מלוא ההלוואה; תיבחן מחדש ההצדקה לעלותו הגבוהה של הביטוח הנדון; תוקמנה חברות נוספות לביטוח אשראי, למניעת מונופול של חברה יחידה (EMI).

▪ בחינת הנהגתו של שוק משני למשכנתאות – מומלץ לבחון בהקדם פתיחתו של שוק משני למשכנתאות, בכדי להרחיב את מקורות האשראי למשכנתאות, ליצור סטנדרטיזציה בשוק ולתמרץ קיומו של מאגר מידע בשוק זה. איננו משלים את עצמנו שפיתוח שוק זה יגרום לירידת שיעורי הריבית (ר' ממצאי המחקרים האמריקניים). בכדי שיביא תועלת לא רק לגופים המלווים והמשקיעים בשוק המשכנתאות אלא גם ללווים, בעיקר מן הקבוצות החלשות, נמליץ ששוק משני יפותח בתנאי שבמקביל יובטחו ביטוחי משכנתאות בערבות ממשלתית. כדי למנוע הסתבכות המדינה בהתחייבויות כבדות, במקרה שיחולו שינויים לרעה במצב הכלכלי וביכולת של לווים המשכנתאות לעמוד בפירעון חובותיהם, נמליץ להגביל את הערבות הממשלתית לקבוצות מוגדרות ולא רחבות מדי של זכאים, בעיקר של מעוטי אמצעים. תמיכה בהם

ראויה להקצבה ממשלתית, בהיותה הולמת את מטרותיו הבסיסיות של משרד הבינוי והשיכון.

קבוצה שנייה: שינויים מוצעים בבנקים למשכנתאות

על-פי ממצאי מחקרנו, רבות התלונוות על התנהגות הגופים המלווים כלפי הלווים. אמנם, בניגוד לתמונה המצטיירת לעיתים בתקשורת, רוב הבנקים למשכנתאות אינם ממהרים לפנות מדירותיהם את המפגרים בתשלומי משכנתא ופותרים בפניהם הזדמנויות (בעיקר, בפני "החזקים" שבין הכושלים) להסדיר את ענייניהם עם הבנק. אולם רבים מדי מבין האנשים שראינו לצורך מחקר זה, ורבים עוד יותר מן הפונים ל"ידיד", שאת סיפוריהם שמענו מייד שנייה, התלונוו קשות על התנהגות בלתי הוגנת, ולעיתים אכזרית, מצד הבנקים.

לפיכך, מוצע לבנקים למשכנתאות לשקול הנהגת סדרה של שינויים, כולל: החלה קפדנית של חובת האמון של הבנקים כלפי לקוחותיהם, חובה המוטלת עליהם בשל היותם ספקי שירות חיוני לציבור וכוחם המעין מונופוליסטי; ייעוץ משופר לנוטלי הלוואות משכנתא, לפני קבלת ההלוואה, ובמיוחד, במקרים שבהם החל כשל בפירעונה; שינוי בהתנהגות כלפי לוויים מפגרים בפירעון, כולל: יצירת קשר (רצוי טלפוני) עם הלקוח סמוך לראשית היווצרותו של פיגור וקיום סדרת פגישות, שבהן תובהרנה ללקוח התוצאות הצפויות מן הפיגור, יערך בירור לגבי הסיבות לפיגור והצפי לגבי משך הזמן של הקושי בתשלום וגם תוצענה ללקוח חלופות פעולה; רק אם לא תהיה היענות לקיום הפגישות או לא יכובדו הסכמים שיושגו בו, תתבקש התערבותו של עורך דין. הצענו גם לבחון הקלה של נטל התשלומים הנלווים לפיגור, שביניהם נמנים ריבית פיגורים, עמלת פירעון מוקדם, שכר עו"ד ועמלות שונות; בפירעון; לבסוף, הצענו הכשרה מיוחדת לכונסי נכסים, הנמצאים במצב של ניגוד אינטרסים מובנה מול הלווה ומתפקדים, לעיתים קרובות מדי, כמגני האינטרסים של הבנק.

קבוצה שלישית: שינויים מוצעים בהתערבות משרד הבינוי והשיכון בשוק המשכנתאות

בשנים האחרונות, התפתחה בעייתיות חמורה בתחום המעורבות הישירה של הממשלה בשוק המשכנתאות, זו הלובשת ביטוי בהלוואות משכנתא ממשלתיות למי שעברו את מבחן הזכאות. הבעייתיות מתבטאת בממצאים הבאים: ההוצאות לסבסוד למשכנתאות ב-2005 היו פחות מ-500 מיליון ₪, כרבע מהסבסוד ב-2001, שהגיע אז ל-1.8 מיליארד ₪; קיטון דרמטי זה בתקציב הממשלתי למשכנתאות התרחש בתקופה שבה חל גידול של כ-20% במספר משקי הבית מתחת לקו העוני בישראל; באותן שנים, גדל מספרם של משקי הבית, הנכשלים בפירעון הלוואות המשכנתא שלהם, וגדל מספר המפונים מבתיים עקב אי פירעון. חקר הסיבות לבעייתיות זו אינו אפשרי במסגרת המחקר הנוכחי, אך אפשר להציג את המסקנה, כי מערכת שתוצאות פעולתה מתבטאות בממצאים אלה זקוקה לבדק בית יסודי ולשינוי. עוד אפשר, להביא בפני הקורא מספר הצעות לשינויים במערכת, חלקם שינויים שמשרד הבינוי והשיכון יכול לבצעם בעצמו, וחלקם דורשים שיתוף פעולה עם גופים אחרים, כולל בנקים למשכנתאות והמפקח על הבנקים.

השינוי הבסיסי הדרוש הינו הגדרה מחודשת של הזכאים לסיוע ציבורי וחשיבה מחודשת על סוגי הסיוע והיקפם, לקבוצות שונות של זכאים. דרוש בהקדם מנגנון לחינוך וייעוץ (ארוכי טווח) לנוטלי הלוואות משכנתא. מומלץ לבחון המרה של הלוואות משכנתא תקציביות

בהלוואות בנקאיות בערבות המדינה, ומומלץ ביטוח משכנתא לזכאים על חשבון המדינה. ועוד: המלצה חמה להקים או לתמרץ הקמתו של מרכז מידע וידע לענייני משכנתאות; ראוי שנושא זה, התופס חלק כה מרכזי בשוק ההון ויש לו השפעות מרחיקות לכת על חייהן של שלישי מן המשפחות בארץ, יזכה במאגר נתונים ובניתוח נתונים שיאפשרו לקבל החלטות מושכלות בגינו. לבסוף נציין, כי רוב ההמלצות שלעיל כוונו למניעה בעתיד של כשלים, בהתאם למטרתו העיקרית של מחקר זה, אך חשוב להתייחס גם לאלפי הכושלים בהווה. מומלצת חשיבה מחודשת על המערך לטיפול ממשלתי בלוויים שכשלו. בתוך כך, מומלץ להפעיל באופן מועיל יותר את הוועדה המיוחדת הבין-משרדית ולבחון הרחבה של סמכויותיה להקל על מי שכשלו שלא באשמתם.

בפרק האחרון של דו"ח המחקר מתרחבת יריעת הדיון ומוצגות המלצות המתייחסות למדיניות השיכון בישראל. פרק זה נסמך על היכרות רבת שנים של המחברות עם מדיניות השיכון בארץ ובמדינות אחרות, בנוסף על מה שנלמד במהלך המחקר הנוכחי. הפרק אינו מתייחס לכל ההיבטים של מדיניות השיכון הרצויה במדינת ישראל, אלא ההצעות המועלות בו ממוקדות במחויבותו של המשרד כלפי דיורם של תושבים מעוטי משאבים. מימוש הצעות אלה אמור להרחיב במידה ניכרת את כמות הדב"י – דיור בהישג יד (Affordable Housing), שהינו דיור ברמה סבירה, תמורת תשלום שנמצא בהישג ידם של תושבים אלה. משקי בית אלה הם המועדים לכשל בפירעון הלוואות, ובעיקר: הם המועדים למצבים ללא מוצא, שבהם הכשל מסתיים בפניו משק הבית מדירתו ואובדן כספי חמור ביותר, במושגים של משק הבית המתפנה.

גם כאן מוצעות שלוש קבוצות של שינויים: דגש על חלופות לבעלות פרטית על הדיור עבור מעוטי הכנסה, עידוד בנייה חדשה של דב"י, במיוחד "דיור מעורב", ופתיחתם של נתיבים חדשים לדיור בבעלות פרטית לבעלי הכנסות נמוכות.

קבוצה ראשונה: דגש על חלופות לבעלות פרטית על דיור עבור מעוטי הכנסה

כמו בכל מדינה אחרת, חיים בישראל אזרחים שאינם יכולים לעמוד בנטל הכספי של רכישת דירה בשוק החופשי, חלקם ותיקים וחלקם עולים. יתר על כן, השינויים המבניים בכלכלה ובתעסוקה, אלה שכבר התרחשו ואלה שצפויים להתרחש, הגדילו ויגדילו עוד יותר את מספר המובטלים ואת מספר בעלי העבודות הזמניות והשכר הנמוך מאד. גם חלק ממשקי הבית שיש בהם אדם עובד אינם יכולים לעמוד בתשלומי משכנתא, כאשר שכרו של העובד נמוך, ובוודאי כאשר עבודתו אינה קבועה. אחת התובנות שעלו מתוך הראיונות שקיימנו במסגרת מחקר זה הינה שכיחותה של חדלות פירעון חרף תעסוקה. רוב מרואיינינו היו אנשים עובדים, אלא ששכרם הנמוך לא הספיק לכיסוי הוצאות המשכנתא. לפיכך נמליץ בפני משרד השיכון למתן את המדיניות, המעודדת כמעט כל אזרח לרכוש דירה למגוריו, ולהכין חלופות לחזקה זו, המתאימות למעוטי אמצעים.

- **הגדלת מלאי הדיור הציבורי** - בישראל של ראשית המאה ה-21 הגיע הדיור הציבורי לשפל של פחות מ-5% מכלל מלאי הדיור. שיעור זה מוסיף לקטון, עקב עידוד מכירה של שארית המלאי למתגוררים בו והימנעות כמעט מוחלטת מהוספת דירות לדיור הציבורי. בניגוד לישראל, הן באירופה והן בארה"ב ממשיכים בשנות האלפיים לבנות

דיור ציבורי חדש. בהסתמך על הניסיון במדינות אחרות, נמליץ לבחון דרכים להרחבת המלאי של דיור ציבורי בישראל, ביניהן: רכישת דירות מעטות באזור בנוי, שרובו בבעלות פרטית, והעמדתן לרשות זכאים לשכירות ציבורית; כנ"ל, אך במקום רכישה, החברה לדיור ציבורי חותמת על שכירות ארוכת טווח. במיוחד ראוייה לבחינה והתאמה למציאות הישראלית הצורה החדשנית של חיוב בונים פרטיים לכלול אחוז מסוים של דיור בשכירות ציבורית בתוך פרויקטים חדשים מגודל מסוים ומעלה.

■ השתתפות בשכר דירה - השתתפות ציבורית בשכר דירה למשקי בית זכאים נחשבת כצורת סיוע לעניים מועילה במיוחד, הן ע"י המסנגרים על יעילות כלכלית והן ע"י הדוגלים בהוגנות חברתית. ביוני 2002, ושוב בינואר 2004, חלו קיצוצים חמורים בהשתתפות משרד הבינוי והשיכון בשכר הדירה של זכאים מכל הסוגים, כולל קשישים, אך במיוחד בקרב גילאי העבודה. קיצוצים אלה נוספו לקיצוצים שחלו באותו זמן בקצבאות הקיום ובקצבאות הילדים שמשלם הביטוח הלאומי. נמליץ לחזור ולהגדיל את השתתפות משרד הבינוי והשיכון בשכר דירה למשקי בית זכאים ולחזור ולהרחיב את חלותם, תוך בקרה נאותה על אי ניצולם לרעה. מומלץ לימוד מן המקובל במדינות אחרות בעניין זה, כפי שפורט בגוף המחקר.

■ בחינתם של גוויי ביניים בין בעלות ושכירות - אפשר לראות חזקה בדיור כ"צורר זכויות בנכס": הזכות לגור בדירה, הזכות או החובה לתחזוקה ולשינויים בדירה ובבניין וכו'. צורות ביניים של חזקה יכולות להגביל זכויות מסוימות ולהתיר אחרות, תוך גמישות ויצירת רצף של צורות מ"שכירות פלוס" ועד "בעלות בחלקה". מומלץ לבחון התאמה למציאות הישראלית של גוויי ביניים בין בעלות לשכירות שנהוגים בהולנד ובפינלנד.

קבוצה שנייה: עידוד לבנייה חדשה של דב"י, בשותפות ציבורית-פרטית, במיוחד "דיור מעורב" - דב"י צריך להיות מורכב הן מדיור בבעלות והן מדיור בשכירות. מה שחסר בארץ במיוחד הינו דיור בשכירות פרטית לזמן ארוך, ובוודאי דיור כזה תמורת שכר דירה מתון. לכן נמליץ במיוחד על שילוב של דירות למשפחות מעוטות הכנסה בתוך דיור חדש לשכירות, זה שעתידי להיבנות על-ידי יזמים פרטיים, עקב התמריצים שהונהגו לאחרונה ע"י שר הבינוי והשיכון. שילוב כזה של שכירות ציבורית בתוך בנייה פרטית מקובל מאד בשנים האחרונות, הן בבריטניה והן בארה"ב. הנחות ממס ואחוזי בנייה מוגברים באזורים מבוקשים נמצאו כמתאימים לשמש כתמריץ למשיכת יזמים לבנות פרויקטים כאלה. הדיור המעורב אמור לסייע למשפחות עניות, ובעיקר לילדיהן, להיחלץ ממעגל העוני.

קבוצה שלישית: פתיחת נתיבים חדשים לדיור בבעלות פרטית לבעלי הכנסות נמוכות

בעלות על דיור רצויה לא רק לבעלי הכנסות בינוניות ומעלה, אלא גם לבעלי הכנסות צנועות, בתנאי שיש להם מקורות הכנסה קבועים וששליש מהכנסתם הפנויה יכול להספיק לשלם את מחיר הרכישה והאחזקה. כדי להרחיב את תחולתה, תוך התחשבות במשאבים המצומצמים העומדים לרשות מעוטי אמצעים, מבלי להכביד יתר על המידה על תקציב המדינה, נציע לבחון חלופות חדשות.

■ יצירת אפשרות לסבסוד תשלומי משכנתא - נמליץ לבחון אפשרות לסיוע חודשי לנוטלי משכנתאות ולפתח קריטריונים מיוחדים למיון הזכאים לה. מומחים שדיברנו עמם טענו, שעלות סבסוד המשכנתא - מבחינת המדינה המסבסדת - תהא דומה למדי לעלות הסבסוד של צורות אחרות של סיוע לדיור (דיור ציבורי, סיוע קבוע בשכר דירה). בשל היתרונות של בעלות על דירה בהשוואה לשכירת דירה, מומלץ לבחון באהדה הצעה זו.

■ תמריצים לעדכון הדיור בבנייה ותיקה, בעיקר לדיירים וגם לזמים - המקור העיקרי לדירות בבעלות פרטית עבור בעלי הכנסה נמוכה אינו בנייה חדשה אלא דירות קיימות. יצירת אפשרויות ותמריצים ל"עדכון" דירות ישנות ובניינים ותיקים הינה דרך מועילה ויעילה להגדלת מלאי הדיור, ברמה מתאימה למקובל כיום ובמחיר המתאים גם למעוטי אמצעים. זו אף דרך להקטין את מספר משקי הבית הקונים דירה חדשה ויקרה, כתחליף לדירתם הישנה, גם כשאפשרויותיהם הכספיות מצומצמות וכשקיים חשש שלא יוכלו לעמוד בתשלומים, הכרוכים בדרך-כלל בלקיחת משכנתא עבור הרכישה החדשה.

לסיום ייאמר, כי הנחת היסוד של קובץ ההמלצות שלעיל הינה שמעורבות ציבורית בשוק הדיור חיונית במדינה נאורה, גם כזו שאינה סוציאליסטית אלא נוטה לליברליזם העכשווי. בהתאמה למדיניות שהומלצה ע"י ועדת גדיש, רוב ההמלצות כאן תומכות במדיניות "מאפשרת". מדיניות זו גורסת שאין להטיל על הממשלה את החובה לספק בעצמה פתרונות דיור לכל תושביה, אלא עליה לספק תנאים, המאפשרים לתושבים להגיע לפתרונות דיור הולמים, תוך שילוב בין מאמציהם והמקורות העומדים לרשותם לבין המקורות הציבוריים. כלל זה נכון לגבי הרוב המכריע של התושבים, להוציא קבוצה של נזקקים, שאינם יכולים לעזור לעצמם. בפועל, זו המלצה לחיזוק שותפויות ציבוריות-פרטיות, כאשר הפרטים תורמים במידת יכולתם והממשלה מסייעת מעבר לכך.



TECHNION - ISRAEL INSTITUTE OF TECHNOLOGY
FACULTY OF ARCHITECTURE AND TOWN PLANNING

הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל
הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים



THE PHILIP M. AND ETHEL KLUTZNICK
CENTER FOR URBAN AND REGIONAL STUDIES

המרכז לחקר העיר והאזור
ע"ש פיליפ ואתל קלצניק

המרכז לחקר העיר והאזור, הוקם בשנת 1969 בטכניון ע"י פרופסור משה היל ז"ל, והיה הראשון מסוגו בישראל. המרכז שוכן בפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים שבטכניון. מטרתו – לקדם את המחקר הנוגע למדיניות ציבורית ותכנון מרחבי ולתרום לתהליכי קבלת החלטות ביחס לפיתוח עירוני ואזורי.

צוות החוקרים הפעילים במרכז כולל מומחים בתחומים הבאים: תכנון שימושי קרקע, תכנון אזורי, תכנון חברתי, היבטים פסיכולוגיים של יחס אדם-סביבה, פיתוח כלכלי, היבטים משפטיים של התכנון, דיור, שיקום עירוני, תחבורה, עיצוב עירוני, אדריכלות נוף, היסטוריה של הארכיטקטורה, סימולציה של מקבלי החלטות ושיטות מחשב בתכנון.

מחקרים תקדימיים חשובים בישראל, שפילסו את הדרך לתחום כולו, נערכו במסגרת המרכז לחקר העיר והאזור. בין הנושאים שעסק בהם המרכז נזכיר את הבאים: תסקיר ההשפעה הסביבתי הראשון בישראל – הבדיקה למיקום תחנות הכוח; מחקרים בענייני מדיניות איכות הסביבה ושטחים פתוחים; נושאים הקשורים בערי הפיתוח; תכנון בסקטור הערבי; מדריכים לתכנון שירותי ציבור, הזוכים לשימוש נפוץ בקרב משרדי ממשלה, רשויות מקומיות ומתכננים פרטיים; הערכה כוללת של פרויקט שיקום השכונות בישראל; מחקרים בתחום הדיור; מחקרים ביחס להיבטים החברתיים והפסיכולוגיים של התנהגות האדם בסביבה הבנויה; יזמות כללית ופיתוח כללי; שיתוף הציבור בתכנון; מחקרים אודות ההיבטים המשפטיים והמנהליים של תכנון וזכויות בפיתוח הקרקע.

קיים קשר הדוק בין המרכז לחקר העיר והאזור לבין מסלול לימודי מוסמכים בתכנון ערים ואזורים. קשר זה מתבטא באפשרויות לעריכת מחקרים ועבודות גמר לתואר שני ושלישי, בהנחיית חוקרים במרכז, ובשימוש באפיקי הפרסום של המרכז להפצת תוצאות המחקרים.

המרכז יוזם ומארח סמינרים, ימי עיון וסימפוזיונים ציבוריים. בשנים האחרונות עורך המרכז סדרות של השתלמויות לבעלי מקצוע, מקבלי החלטות ונבחרו ציבור, בקשת הנושאים הרחבה שבתחומי התמחותו.

המרכז מוציא לאור פרסומים, הנועדים להפצת ידע על התפתחויות ושיטות חדשות בתכנון העיר והאזור. ראו אור במסגרתו ספרים, דוחות מחקר וניירות עבודה בעברית ובאנגלית. רשימת פרסומים חלקית מעבר לדף.

קרית הטכניון, חיפה 32000 טל. 8294019 (04) פקס. 8294071 (04)
דוא"ל: arcurs@tx.technion.ac.il

אתר המרכז: www.ccrs.technion.ac.il

פרסומים בעברית של המרכז לחקר העיר והאזור

(רשימה חלקית מן העשור האחרון)

פרסומי המרכז לחקר העיר והאזור נמצאים לעיון בספריית הטכניון ובספריות אחרות, וניתנים לרכישה באמצעות הטלפון: 8294019 – 04, בימים א-ה בשעות 8:00-12:00

- אלתרמן רחל והאן איריס (2004), הכלים לשמירה על שטחים פתוחים: מה ניתן ללמוד ממדינות אחרות (101 עמ')
- אלתרמן רחל וצפירי טל (2004), היבטים משפטיים של בנייה גבוהה (67 עמ')
- אלתרמן רחל וצ'רצ'מן ארזה (1998), צפיפות הבנייה למגורים: מדריך לניצול של קרקע עירונית למגורים (130 עמ')
- אלתרמן רחל, לו-יון יוברט וצ'רצ'מן ארזה (מהדורה שנייה 1996), מדריך לשיתוף הציבור בתכנון (107 עמ')
- אלתרמן רחל וויטק מירי (הוצאה שנייה 1996), מהפקעות ועד הסכמים- דרכים להשגת קרקע לצורכי ציבור (170 עמ')
- אלתרמן רחל וויטק מירי (הדפסה שנייה 1996), מדריך לחישוב הדרישות לקרקע לצרכי ציבור (130 עמ')
- אניס רות ומשגב איילה (2000), תיעוד ושימור גנים ואתרי נוף היסטוריים בישראל (112 עמ')
- ארז תמר וכרמון נעמי (1996), התחדשות עירונית: סקירת ספרות ובחינת המקרה של שכונת פלורנטין בת"א (218 עמ')
- בארי שלומית, כרמון נעמי ושמיר אורי (2005), חיטון במים במגזר העירוני, בדיקת ייתכנות והמלצות פעולה (230 עמ')
- בורמיל שמואל, שמיר אורי וכרמון נעמי (2003), נגר עירוני בשכונות מגורים (120 עמ')
- בן שטרית גילת וצ'מנסקי דניאל (2002), התערבות הממשלה בשוק הדיור (57 עמ')
- ג'אברין יוסף ולו-יון יוברט (1998), התכנון העירוני ביישובים ערביים בישראל (173 עמ')
- גת דניאל (1997), מעגל הייאוש ומעגל התקווה: יהודים, ערבים ומשאבים בארץ ישראל (12 עמ')
- ורנסקי אריאלה (2001), דרכים חלופיות ומשלימות להשגת קרקע לצורכי ציבור ולבנייה למגורים ביישובי מיעוטים (24 עמ')
- ורנסקי אריאלה, פלאוט פנינה והר-לב אמיתי (1999), מדיניות תכנון לפיתוח חופי חיפה (50 עמ')
- ורנסקי אריאלה, עמיר שאול, לו-יון יוברט, פרנקל אמנון והרלב אמיתי (1998), עוספיה – תכנית אב ותכנית מתאר (115 עמ')
- זהבי רזיה וכרמון נעמי (1996), תקשוב ביתי: האמנם צפויה מהפכה באורחות חיים (150 עמ')
- כהן (קדמון) מרדכי ושפר דני (1999), דיפוזיה מרחבית של חידושים בחקלאות ופיתוח אזורי (29 עמ')
- כץ שרון, בורמיל שמואל, כרמון נעמי ושמיר אורי (2001), תכנון רגיש למים: החדרת גשם למי תהום ע"י עיצוב חצרות (190 עמ')
- כרמון נעמי (1999), מדיניות השיכון של ישראל: 50 השנים הראשונות (35 עמ')
- כרמון נעמי, שמיר אורי, ואחרים (1997), תכנון עירוני רגיש למים: הגנה על אקוויפר החוף הישראלי (108 עמ')
- כרמון נעמי (1997), מדיניות שיקום לאזורים עירוניים מדורדרים (33 עמ')
- כרמון נעמי, מאיר-ברודניץ מיכאל, יוניש יעקב ואלפנדר טובי (1992), תהליך תכנון מגורים ליישוב ערבי בגליל (95 עמ')
- לו-יון יוברט ומאיר-ברודניץ מיכאל (1994), קווים מנחים לתכנון מגורים ביישובים עירוניים (57 עמ')
- מטרני-גוזלן מיכל וצ'רצ'מן ארזה (1995), התקשרות למקום, מניע להגירה ופערים בין סביבת המוצא והיעד (33 עמ')
- מירון-פיסטיבר סיגלית, כרמון נעמי ושמיר אורי (1996), פיתוח עירוני רגיש לשיקולי מים (136 עמ')
- מרגלית לירית ואלתרמן רחל (1998), מהיטלים ועד הסכמים: דרכים לשיתוף יזמים בנטל הפיתוח (180 עמ')
- משגב איילה, עמיר שאול וקיוויטי טלי (2002), היבטים והנחיות לתכנון דרכי נוף בישראל (201 עמ')
- משגב איילה ועמיר שאול (2000), שיקולים חזותיים בפיתוח מדיניות לניהול צמחייה בישראל (27 עמ')
- עמיר שאול והר-לב אמיתי (1999), הצעה להסדרת מעמד השטחים שבין הגן הלאומי והכפרים הדרוזים שבכרמל (52 עמ')
- עמיר שאול, אלתרמן רחל ואמנון פרנקל (1990), הערכת ההשפעות הצפויות של ההצעה להרחיב ירושלים מערבה (136 עמ')
- פלאוט פנינה, מנדלסון מירון ושפר דני (2005), תכנון עבור רוכבי אופניים, תכנון מרחבי והסדרי תנועה (115 עמ')
- פרל נועה ומשגב איילה (2000), שיקום אתר סילוק פסולת (102 עמ')
- פרנקל אמנון, מילר מיכל, שפר דני (2005), חממות טכנולוגיות בישראל (147 עמ')
- פרנקל אמנון, אשכנזי מיה (2005), חזון בר-קיימא מול מציאות זוחלת? (170 עמ')
- פרנקל אמנון (1998), מה מניע פירמות עתירות ידע להתמקם באזורים מטרופוליניים? (31 עמ')
- פרנקל אמנון (1997), האם ביכולתה של מדיניות אזורית לסייע בהיווצרות פוטנציאל חדשנות באזורים נחשלים? (30 עמ')
- צ'מנסקי דניאל, גומלסקי נטליה וסימונס-כהן דבורה (1995), יזמות – תאוריה ומעשה – הזדמנות למהגרים (90 עמ')
- צ'מנסקי דניאל ובן-שחר תמיר (1994), פוטנציאל ההפרטה של שירותים עירוניים (23 עמ')
- צ'רצ'מן ארזה, קלוש רחל ולו-יון יוברט (2002), תנאי הדיור של קבוצות אוכלוסיה במדינת ישראל (142 עמ')
- צ'רצ'מן ארזה, מן אמיר, שנער עמי ואחרים (2001), בחינת הבנייה לגובה (6 כרכים)
- צ'רצ'מן ארזה וקלוש רחל (1999), סביבה עירונית בטוחה: ביטחון ובטיחות של נשים בחללים ציבוריים (39 עמ')
- צ'רצ'מן ארזה (1998), סקר עמדות בנושאי מגורים בעיר תל-אביב-יפו (65 עמ')
- צ'רצ'מן ארזה, אלתרמן רחל וורנסקי אריאלה (1996), קונפליקטים בתכנון שטחים ציבוריים ודרכים למיתונם (150 עמ')
- קורן נורית ואלתרמן רחל (1998), בקרת העיצוב העירוני מול חופש העיסוק האדריכלי (120 עמ')
- שפר דניאל ופרנקל אמנון (1999), תכנית אב ותכנית פיתוח למ"א הגליל העליון (3 כרכים)