משרד הבינוי והשיכון

דוח זרוע השיכון

לשנת 2025

אוגוסט 2026





זרוע השיכון

קריית הממשלה ע"ש מנחם בגין, ירושלים

עורכי הדוח

נתנאל לפידות | מנהל זרוע השיכון

אגף בכיר נכסים וחברות
מיכל ש. צדוק | סגנית מנהל אגף בכיר נכסים וחברות
טל כאנביבי | מנהל מערכת נכסים

מינהל סיוע בדיור
אלדד וייל | מ"מ מנהל מינהל סיוע בדיור
דנה ספיר | מנהלת תחום קשרי חוץ וידע
מיכאלה גרזון | מנהלת תחום אגף בכיר טכנולוגיות דיגיטליות ומידע

נוספים
אור פרוור | מנג'ר, סומך חייקין KPMG

מידע ועיבוד נתונים

שקד איישן, אלעד קורן | יועצים, סומך חייקין, KPMG
תמיר נגר | ממונה תקציב ומחקרים, מינהל סיוע בדיור
בסיוע חברות ניהול הדיור הציבורי

עיצוב גרפי

דגה עיצוב גרפי בע"מ | daga.co.il

עריכה לשונית

דרור מורגנשטרן

תודות

דליה ציוני | מנהלת תחום בכירה, אגף בכיר מימון ותקציבים



דוח זרוע השיכון

לשנת 2025 |

דבר המנכ"ל



צילום: מיכאל דימנשטיין לע"מ

משרד הבינוי והשיכון הוא המשרד לדיור לאומי האחראי על מתן מענה מקיף לכלל אוכלוסיית ישראל בתחומי הדיור והשיכון.

המענה הזה נפרש על פני כל שכבות האוכלוסייה ולאורך שלבי חיים שונים, זוגות צעירים המבקשים לרכוש דירה ראשונה, חיילי מילואים בתכנית ממילואים למפתח, דירה בהנחה ומשקי הבית הזקוקים לסיוע בשכר דירה, ועד דיירי דיור ציבורי הממתינים לשיפור תנאי מגוריהם. היקף האחריות הלאומית הרחבה הובילו אותי לגבש תפיסת עבודה חדשה למשרד, המבוססת על הקמת זרועות ניהוליות סביב תחומי האחריות המרכזיים, כך שכל תחום ליבה ינוהל תחת כתובת אחת תוך ראייה כוללת של האתגרים, המענים כולם ולא רק חלקיו.

זרוע השיכון, שהוקמה השנה ומאחדת תחת ניהול משותף את מינהל סיוע בדיור, אגף בכיר נכסים וחברות וניהול מקבצי הקליטה שלראשונה מזה שנים עברו לאחריות המשרד. היא הביטוי המובהק לתפיסה זו. האיחוד נועד לחבר בין מערך הזכאויות והסיוע לבין ניהול נכסי המדינה למגורים, מתוך הנחה שרק ראייה משותפת של שני התחומים מאפשרת למשרד לתת מענה מלא לאזרח, מרגע קביעת הזכאות ועד קבלת פתרון הדיור בפועל. וניהול חווית ה"לקוח" לאורך התהליך.

השנה שחלפה חייבה את המשרד להתמודד הן עם עבודת השגרה והן עם דרישות חריגות שנבעו ממבצע "עם כלביא", ובכלל זה גיבוש מתווה מצורכי המלחמה חדשני לסיוע לדיירי דיור ציבורי שדירותיהם נפגעו. במקביל המשכנו להשקיע במלאי הדיור הציבורי הקיים, עם השקעה מצטברת בשנים האחרונות של למעלה ממיליארד שקל בשיפוץ והשמשת דירות ורכישה של מעל אלף יחידות דיור חדשות.

עם זאת, הצרכים בתחום נותרים רבים, ונדרשת השקעה ממשלתית רחבה יותר כדי לתת עליהם מענה הולם. לצד פיתוח ויצירת פתרונות מגוונים בסל המענים המשרדיים לאוכלוסיות היעד.

העובדה שהמבנה הארגוני החדש עמד במבחן כבר בשנתו הראשונה, הן בעבודת השגרה והן באירועים החריגים של השנה, מחזקת את התפיסה שעמדה בבסיס הקמתו.

אני מבקש להודות לעובדות ולעובדי הזרוע ולכלל השותפים במשרד, במשרדי הממשלה ובחברות הממשלתיות על העבודה המקצועית שהניבה את הישגי השנה.

אני סמוך ובטוח כי המבנה שבנינו השנה בהצלחה יאפשר למשרד להמשיך ולשפר את מענה הדיור הלאומי לכלל אוכלוסיות היעד בשנים הבאות.

יהודה מורגנשטרן
מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

דבר מנהל זרוע השיכון



צילום: יואב כהן

אני מתכבד להציג את דוח פעילות זרוע השיכון לשנת 2025.

מאחורי המונח "שיכון" עומדת מציאות חיים של מאות אלפי ישראלים מכל רחבי המדינה: משפחה הזקוקה לסיוע בשכר דירה, זוג צעיר המבקש לרכוש דירה ראשונה, דייר בדיור הציבורי הממתין לשיפור תנאי המגורים, אזרח ותיק בבית גיל הזהב, עולה חדשה, אדם בעל מוגבלות או משק בית הנדרש למענה ממשלתי מותאם. עבור כל אחת ואחד מהם השיכון אינו רק מדיניות, אלא בסיס ליציבות, לביטחון אישי וליכולת לנהל שגרת חיים תקינה.

תחום השיכון כולל מערך רחב של כלים: סיוע בשכר דירה, דיור ציבורי, תוכניות לרכישת דירה, ניהול נכסי מדינה למגורים, בתי דיור לגיל הזהב ומתן מענים לאוכלוסיות הזקוקות לסיוע בדיור. מדובר בתחום רחב, מורכב ורגיש, המחייב חיבור בין ראיית האנשים וצורכיהם לבין מדיניות לאומית, תקציבים, נכסים ושירות לציבור.

מתוך צורך זה הוקמה בשנת 2025 זרוע השיכון במשרד הבינוי והשיכון, המאחדת תחת קורת גג ניהולית אחת את פעילות מינהל סיוע בדיור ואגף בכיר נכסים וחברות. הקמת הזרוע נועדה לחזק את הסנכרון בין מערך הזכאויות והסיוע לבין ניהול מלאי הנכסים, ולבסס יכולת ממשלתית שלמה לתכנון, לביצוע ולמתן מענה מקצועי ואיכותי בשטח.

הדוח שלפניכם משקף את היקף העשייה בשנת 2025, אך גם את תפיסת העבודה של הזרוע: חיבור בין מדיניות לביצוע, בין זכאות לקורת גג, בין שירות לאזרחים לניהול ממשלתי מקצועי, ובין שגרה לחירום.

הפעילות המוצגת בדוח היא פרי עבודתם המסורה של עובדות ועובדי זרוע השיכון, לצד שותפינו ביחידות משרד הבינוי והשיכון, במשרדי הממשלה, בחברות הממשלתיות וברשויות המקומיות. נמשיך לפעול מתוך אחריות ומחויבות לחיזוק מערך הדיור הציבורי, להרחבת הסיוע בדיור, לשיפור השירות לציבור ולניהול מיטבי של משאבי המדינה בתחום השיכון.

נתנאל לפידות
ראש זרוע השיכון

רקע

תחום השיכון הוא נדבך מרכזי במדיניות הציבורית ובפעילות הממשלתית. תחום זה עוסק בהבטחת פתרונות מגורים ראויים ומכבדים למשקי הבית בישראל, מתוך הכרה בכך שלצד המגמות הקיימות בשוק הדיור החופשי, קיימים צרכים ציבוריים המחייבים מעורבות ממשלתית ומתן מענים ייעודיים לאוכלוסיות שונות. צרכים אלה עשויים לנבוע ממאפייני משק הבית, מצרכיו המשתנים בהתאם לשלבי החיים השונים, מנסיבות המשפיעות על יכולתו העצמאית לממש פתרון מגורים מתאים, ומצרכים וערכים לאומיים. לפיכך, נדרשת ראייה מערכתית המאפשרת למדינה לגבש וליישם מדיניות שיכון המשלבת שיקולים חברתיים, כלכליים וציבוריים רחבים.

בשנת 2025 הוקמה זרוע השיכון במשרד הבינוי והשיכון. המשרד הטיל על הזרוע את האחריות לגבש, להוביל, לנהל וליישם את מדיניות הממשלה בתחום השיכון, תוך ריכוז מכלול הכלים והמשאבים הממשלתיים המיועדים למתן מענה לצורכי האוכלוסייה. הזרוע ממונה על קביעת מדיניות הסיוע בדיור, ניהול והפעלת תוכניות סיוע לאוכלוסיות שונות, ניהול נכסי המדינה למגורים באמצעות החברות המנהלות, קידום פתרונות דיור עבור זכאים ופיתוח תוכניות דיור חדשות.

ברמה הממשלתית, מובילה הזרוע את יישום החלטות הממשלה בתחום השיכון ומקדמת שיתופי פעולה עם משרדי ממשלה וגורמים רלוונטיים נוספים, תוך שמירה על קשר עם הציבור. בנוסף, היא מפקחת על מערך נכסים רחב היקף ועל תוכניות סיוע ענפות, במטרה להבטיח ניהול אפקטיבי של משאבי המדינה ומתן מענה מותאם לצורכי האוכלוסייה.

תחת זרוע השיכון פועלות שלוש יחידות מרכזיות: מינהל סיוע בדיור | אגף בכיר נכסים בדיור | מינהל קו העימות בצפון

1 מינהל סיוע בדיור

המינהל אחראי לגיבוש וליישום מערך הסיוע הממשלתי בתחום הדיור, במטרה להנגיש פתרונות דיור לאוכלוסיות הזקוקות לכך. המינהל קובע את זכאות האזרח לתוכניות השונות ומבצע את התשלומים בפועל. במסגרת פעילותו מופעלים מגוון מסלולי סיוע:

תוכנית "דירה בהנחה" | סיוע ניכר ברכישת דירה ראשונה לזוגות צעירים ולרווקים מעל גיל 35 באמצעות הנחה משמעותית במחיר הדירה. בהגרלה של שנת 2025 – שהייתה הגדולה ביותר בתולדות התוכנית – השתתפו קרוב ל־135,000 אזרחים. המינהל מסייע בקביעת הזכאות לתוכנית ובטיפול בלקוחות עד לשלבי הזכייה.

סיוע בשכר דירה לבעלי הכנסה נמוכה | סיוע הניתן למעל ל־200,000 משקי בית חסרי דירה העומדים בתבחינים סוציו־אקונומיים, להשתתפות ממשלתית במימון שכר הדירה בשוק הפרטי. גובה הסיוע משתנה ונקבע בהתאם להכנסותיהם ולמעמדם הכלכלי.

זכאות לדיור ציבורי ובתי גיל הזהב | זכאות לדיור ציבורי לבעלי הכנסה נמוכה העומדים בתבחינים סוציו־אקונומיים. קבוצה זו כוללת כ־47,000 משקי בית, וכן ממתינים הזכאים לסיוע בשכר דירה מוגדל בתקופת ההמתנה. כמו כן, ניתן פתרון ייעודי ל־13,500 אזרחים ותיקים באמצעות בתי גיל הזהב.

סיוע ייחודי לעולים | סיוע מותאם לצרכיה ולמאפייניה הייחודיים של אוכלוסיית העולים, שנועד להקל על מציאת פתרון מגורים ועל ההשתלבות החברתית והכלכלית בתקופת ההתאקלמות הראשונית.

סיוע במשכנתה | סבסוד משכנתאות לכ־10,000 משקי בית על ידי המדינה ובליווי הבנקים.

סיוע לבעלי דירה נזקקים | סיוע ייעודי לבעלי דירות הזקוקים להתאמת פתרון המגורים לצורכיהם או להפחתת הנטל הכלכלי הכרוך בהחזקת הדירה. במסגרת זו ניתן סיוע בהתאמת דירות לאנשים עם מוגבלות בניידות וכן סיוע בהחזרי משכנתה עבור אזרחים ותיקים נתמכים.

תהליכי הזכאות והסיוע השונים מתבצעים באמצעות חברות רישום וסיוע המשמשות כ"דלפק קדמי" של המשרד מול האזרחים, ובאמצעות מחלקות האכלוס במחוזות המשרד.

2 אגף בכיר נכסים וחברות

האגף הוא אחד ממערכי ניהול נכסי הנדל"ן הגדולים בישראל, הממונה על ניהול מלאי הנכסים של הדיור הציבורי, **הכולל כ־70,500 יחידות דיור** המחולקות לשלושה סוגים:

כ־47,000 יחידות דיור במלאי **הדיור הציבורי**

ניהול יחידות הדיור כולל אחזקה שוטפת, אכלוס דיירים חדשים, גביית שכר דירה, רכישה ומכירה של דירות בהתאם למדיניות הממשלה, ביצוע עבודות אחזקה וחיזוק מבנים, קידום פרויקטים של התחדשות עירונית וכן טיפול משפטי ופינוי בעת הצורך.

כ־13,500 יחידות דיור ב־123 **בתי גיל הזהב**

יחידות אלו מיועדות לאזרחים ותיקים עצמאיים. ניהול מערך זה כולל אחזקה, אכלוס דיירים, גביית שכר דירה, תכנון והקמה של בתי גיל זהב חדשים, ביצוע עבודות אחזקה וחיזוק מבנים, טיפול משפטי ומתן שירותים חברתיים לדיירים[נל1.1].

כ־10,400 יחידות דיור לעולים ב־74 **מקבצי דיור**

ביחידות אלו מתגוררים כ־12,000 דיירים עולים. ההחלטה על העברת נכסים אלו מאחריות משרד העלייה והקליטה לאחריות זרוע השיכון במשרד הבינוי והשיכון התקבלה בשנת 2026, ולכן מלאי זה לא ייסקר בדוח הנוכחי.

ניהול הנכסים מבוצע על ידי חברות מנהלות שפעילותן מוסדרת בהסכמי ניהול עם משרד הבינוי והשיכון, המגדירים את אופן הניהול, את סל השירותים שעל החברות לספק ואת מנגנוני התגמול והתשלום.

3 מינהל קו העימות בצפון

ביוני 2026 עברה החלטת ממשלה 4195 להאצת ולהשלמת המיגון ביישובים בטווח של 0– 9 ק"מ מגבול לבנון. במסגרת זו, הוטל על המשרד לחזק ולמגן בניינים בבנייה רוויה בערים שבתחום ההחלטה.

המינהל יוביל את המאמץ הלאומי למיגון ולחיזוק מפני רעידות אדמה של למעלה מ־10,000 יחידות דיור בבנייה רוויה, בתקציב כולל של כ־3.9 מיליארד ש"ח הפרוס עד שנת 2035. פרויקט הנדסי ולוגיסטי מורכב זה דורש תכנון קפדני ומדורג, תחילה ביישובים בטווח של עד 5 ק"מ מגבול לבנון, ובהמשך ביישובים המרוחקים 5–9 ק"מ ממנו.

דוח זה מסכם את פעילות זרוע השיכון בשנת 2025, והוא מחולק לשני שערים: שער הסיוע בדיור ושער הדיור הציבורי.

מטרת הדוח היא לשקף לציבור את מגוון התוכניות, הכלים והמנגנונים ליישום מדיניות השיכון של מדינת ישראל, ולהציג את היקף הפעילות ואת אופן הקצאת המשאבים במהלך שנת הדוח. אנו תקווה כי דוח זה יספק תמונה מקיפה של פעילות הזרוע ותרומתה למימוש מדיניות השיכון הממשלתית למתן מענה לצורכי האוכלוסייה במגוון תחומי אחריותה.

קריאה מהנה ומועילה.

תוכן עניינים
סיוע בדיור

12 **מבוא**

14 **פרק א |** סיוע בשכירת דירה

26 **פרק ב |** תוכניות סיוע לרכישה

33 **פרק ג |** סיוע לבעלי דירה

37 **פרק ד |** סיוע בדיור ייחודי לעולים

43 **פרק ה |** פתרונות דיור לנכים רתוקים לכיסאות גלגלים

45 **פרק ו |** שירות, מיצוי זכויות ודיגיטציה

53 **פרק ז |** שיתופי פעולה בין־משרדיים ואיגום משאבים

57 **פרק ח |** עבודה בשגרת חירום

61 **פרק ט |** מיצוי זכויות במסגרת החלטת הממשלה לצמצום פערים בחברה הערבית

תוכן עניינים
הדיור הציבורי

64 **מבוא**

66 **פרק א |** תמונת מצב נכסי הדיור הציבורי

80 **פרק ב |** הדיור הציבורי - נתונים כספיים

89 **פרק ג |** משקי בית בדיור הציבורי

109 **פרק ד |** תחזוקת הדיור הציבורי

116 **פרק ה |** התחדשות עירונית

126 **פרק ו |** מיקוד מבט - פעולות מרכזיות



שער סיוע בדיור

מבוא

שער זה מסכם את פעילות מינהל סיוע בדיור בשנת 2025 ומציג את מגוון תוכניות הסיוע, היקפי המימוש והקצאת המשאבים, כחלק ממחויבות המשרד לשקיפות ציבורית ולקידום ביטחון דיורי עבור אוכלוסיות היעד.

פרק א | סיוע בשכירת דירה
סיוע בשכר דירה לזכאים עם הכנסה נמוכה, סיוע בשכר דירה לקבוצות מיוחדות, זכאות לדיור ציבורי, גובה שכר דירה של דיירי הדיור הציבורי וזכאות לבית גיל הזהב

פרק ב | תוכניות סיוע לרכישה
תוכנית "דירה בהנחה", משכנתה מוכוונת לזכאים ותוספות סיוע על פי יישוב הדירה

פרק ג | סיוע לבעלי דירה
השתתפות בהחזרי משכנתה לאזרחים ותיקים (קשישים) והתאמת דירה למוגבלים בניידות

פרק ד | סיוע בדיור ייחודי לעולים
סיוע לעולים בשנים הראשונות לעלייה, עולים הממתינים לדיור ציבורי מטעם משרד העלייה והקליטה ועולים קשישים נתמכים

פרק ה | פתרונות דיור לנכים רתוקים לכיסאות גלגלים
רכש דירות לבעלות המדינה ומענקים לרכישת דירות לבעלות עצמית

פרק ו | שירות, מיצוי זכויות ודיגיטציה
מתן שירותים, שיתוף פעולה עם הביטוח הלאומי למיצוי זכויות פרואקטיבי לסיוע בשכר דירה, עיר מקדמת זכויות - מיצוי זכויות ביישובים מוחלשים, קידום מיצוי זכויות והנגשת שירותים ברשויות המקומיות, הגרלות דירה בהנחה ("מחיר למשתכן") - מימוש זכויות מלא לאוכלוסיות הזכאיות להעדפה, דיגיטציה - פרויקט בינה מלאכותית לוועדות ממשלה (בינו"ם) וקיצור תהליך טיפול בדרי רחוב

פרק ז | שיתופי פעולה בין־משרדיים ואיגום משאבים
שורדי זנות, תוכנית סיוע לצעירים בסיכון, חסרי בית ועורף משפחתי, מטה הסיוע למשפחות שכולות. משרד מבקר המדינה - נציב תלונות הציבור וכת "לב טהור"

פרק ח | עבודה בשגרת חירום
המשך שיתוף פעולה - מנהלת תקומה, הפעלת תוכניות הסיוע במהלך מבצע "עם כלביא", מתווה סיוע לדיירי דיור ציבורי שדירותיהם נהרסו ושיתוף פעולה עם אגף השיקום במשרד הביטחון

פרק ט | מיצוי זכויות במסגרת החלטת הממשלה לצמצום פערים בחברה הערבית
מאמצי המינהל לסיוע בדיור להגדלת מיצוי הזכויות בחברה הערבית, מחקר עומק לבחינת מיצוי הזכויות, המלצות המחקר וצעדי מדיניות

הנתונים בדוח מבוססים על נתוני משרד הבינוי והשיכון. נתוני שנת 2025 (הנכונים ל־31.12.2025), מוצגים בדוח לצד נתונים משנים קודמות אשר נאספו וטויבו רטרואקטיבית. בשל כך, ייתכנו פערים מסוימים בהשוואה לנתונים שהוצגו בדוח לשנת 2024.



א

פרק

סיוע בשכירת דירה

השתתפות בשכר דירה מהווה כלי מרכזי במדיניות הסיוע בדיור של המשרד, המיועד עבור אוכלוסיית "חסרי דירה" – מי שאין ולא היו להם בעשר השנים האחרונות, בנפרד או במשותף עם אחר, זכויות כלשהן בדירה או בחלק מדירה. הסיוע ניתן במענקים חודשיים שנועדו לסייע במימון דמי השכירות של משק הבית.

הסיוע בשכר דירה ניתן בהתאם למבחנים הבאים:

- זכאים המשתייכים לאוכלוסיות עם הכנסה נמוכה, ובכלל זה הממתינים לדיור ציבורי.
- זכאים הנמנים על קבוצות אוכלוסייה מיוחדות.

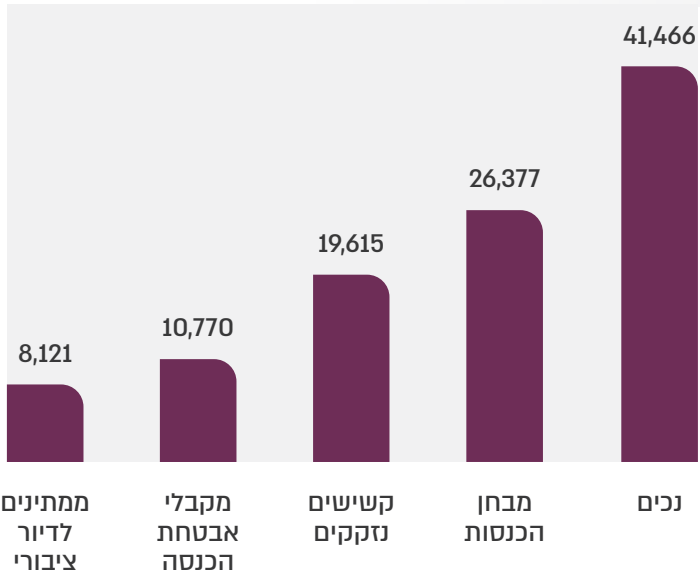
סיוע בשכר דירה לזכאים עם הכנסה נמוכה

על קבוצת אוכלוסייה זו נמנים הזכאים הבאים:

- **מקבלי קצבת הבטחת הכנסה של הביטוח הלאומי.**
- **מקבלי קצבת נכות כללית** מהביטוח הלאומי, בשל אי־כושר השתכרות בשיעור 75% ומעלה (עבור זוגות – קצבה זוגית).
- **עובדים במשרה מלאה בשכר נמוך,** שעמדו במבחן הכנסה.
- **אזרחים ותיקים נתמכים ששוכרים דירה בשוק החופשי המקבלים:**
  - קצבת השלמת הכנסה מהביטוח הלאומי.
  - קצבת השלמה לנכות מהביטוח הלאומי עם נכות בשיעור 75% ומעלה (עבור זוגות – קצבה זוגית).
  - קצבת נכי המלחמה בנאצים או נכי רדיפות הנאצים מהרשות לזכויות ניצולי שואה, בתנאי שנכותם היא עד 49%.
- **זכאים לדירה בדיור הציבורי הממתינים לדירה.**

תרשים 1 | ממוצע חודשי של מקבלי סיוע בשכר דירה עם הכנסה נמוכה

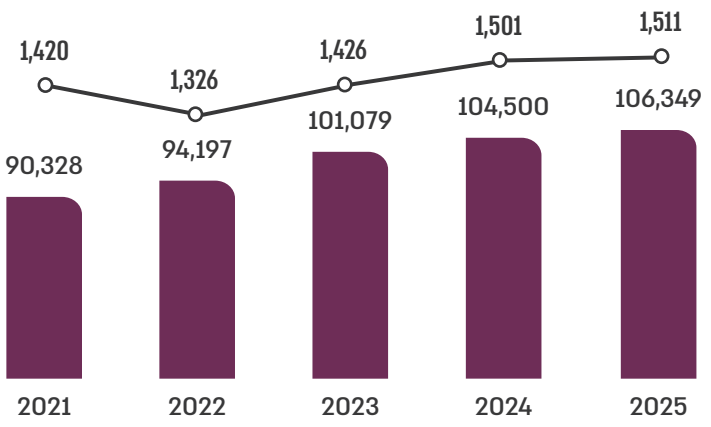
לפי קבוצות | 2025*



*כולל בתי גיל הזהב, לא כולל עולים הממתינים לדיור ציבורי של משרד העלייה והקליטה (מוצג בהמשך).

תרשים 2 | הסיוע לזכאים עם הכנסות נמוכות

2021-2025



בשנים האחרונות ניכרת מגמת עלייה בהיקף הזכאים על בסיס הכנסה נמוכה. עלייה זו נובעת, בין היתר, מגידול באוכלוסיית הנתמכים, שמקורו בגידול טבעי של האוכלוסייה ובהשפעות המצב המשקי הכללי.

בשנת 2025 ניתן סיוע במסלול זה ל־106,349 משקי בית בממוצע חודשי, בהוצאה תקציבית כוללת של מעל 1.5 מיליארד ש"ח. יצוין כי העלייה במספר הזכאים בעלי ההכנסה הנמוכה מתרחשת במקביל לעלייה בהיקף ההוצאה התקציבית הכוללת, כך שגובה הסיוע החודשי לכל משק בית נשמר ברמתו לאורך השנים.

סיוע בשכר דירה לקבוצות מיוחדות

משרד הבינוי והשיכון מפעיל תוכניות סיוע בשכר דירה המיועדות לקבוצות מיוחדות במטרה לתמוך בתהליכי שיקומן ושילובן בקהילה. התוכניות מיושמות בשיתוף פעולה עם משרדי הממשלה והגופים הרלוונטיים, תוך התאמה לצרכים הייחודיים של כל קבוצה.

בשנת 2025 סייעו תוכניות אלו ל־3,164 זכאים בממוצע חודשי. תקציב התוכניות ניתן במטרה לספק מענה לכלל הזכאים, וכחלק ממאמצי המשרד לקידום מדיניות דיור הוגנת ונגישה.

להלן פירוט התוכניות העיקריות:

1. דרי רחוב

מהות התוכנית

הענקת סיוע בשכר דירה לאנשים שהוגדרו כדרי רחוב על ידי המחלקות לשירותים חברתיים ברשויות המקומיות, במטרה לאפשר להם השתלבות מחודשת בקהילה, שיפור בתנאי המחיה וביסוס חיים עצמאיים ויציבים.

תנאי הזכאות

הסיוע מיועד לזכאים **שאינם בעלי דירה**

ניתן למשך תקופה של **עד 48 חודשים** במדרגות תמיכה משתנות.

קבלת הסיוע מותנית ב**שיתוף פעולה עם התהליך השיקומי**, תוך ליווי מקצועי של גורמי הרווחה.

נתוני שנת 2025

בתוכנית השתתפו בממוצע חודשי

881

דרי רחוב

בהיקף סיוע שנתי של כ-

11.5

מיליון ש"ח

2. נפגעי אלימות במשפחה

מהות התוכנית

הענקת סיוע בשכר דירה לנפגעי אלימות במשפחה, במטרה לאפשר להם לבנות את חייהם מחדש בסביבה בטוחה ויציבה. אלימות במשפחה, כפי שהיא מוגדרת על ידי משרד הרווחה והביטחון החברתי, כוללת אלימות בין בני זוג או שותפים לחיים (בהווה או בעבר), וכן פגיעה מצד בני משפחה מורחבת.

תנאי הזכאות

במסגרת התוכנית ניתן סיוע בשכר דירה לתקופה של **עד 42 חודשים**.

נתוני שנת 2025

בתוכנית השתתפו בממוצע חודשי

2,185

נפגעי אלימות

בהיקף סיוע שנתי של כ-

25.2

מיליון ש"ח

3. אסירים משוחררים

מהות התוכנית

התוכנית מיועדת לאסירים משוחררים, יחידים או בעלי משפחה, הזקוקים למסגרת דיור יציבה כחלק מתהליך שיקומם והשתלבותם מחדש בקהילה. מטרת התוכנית היא להסדיר את תהליך הטיפול – הן עבור אלו הצפויים להשתחרר והן עבור אלו שכבר שוחררו.

תנאי הזכאות

במסגרת התוכנית ניתן סיוע בשכר דירה לתקופה של **עד 12 חודשים**.

נתוני שנת 2025

בתוכנית השתתפו בממוצע חודשי

98

אסירים משוחררים

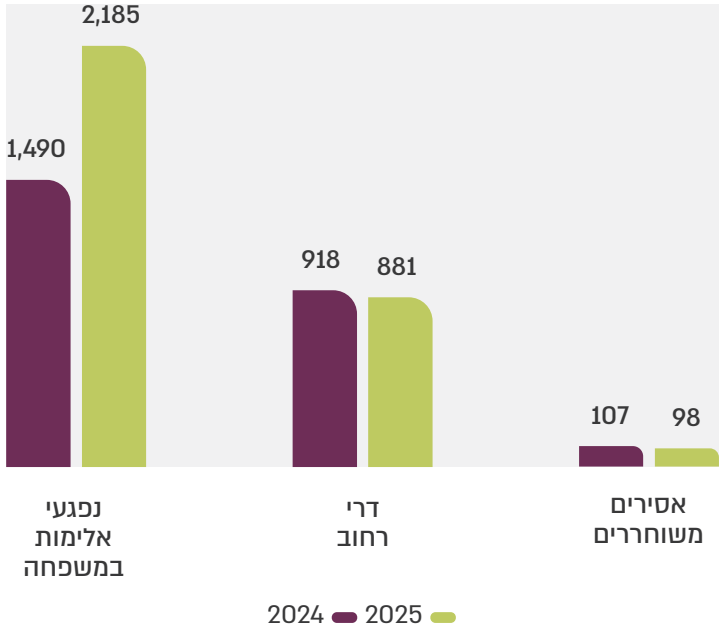
בהיקף סיוע שנתי של כ-

0.93

מיליון ש"ח

תרשים 3 | מספר המשתתפים בתוכניות מיוחדות לסיוע בדיור

ממוצע חודשי | 2024-2025



זכאות לדיור ציבורי

מערך הדיור הציבורי מהווה כלי מדיניות מרכזי, שבאמצעותו מספק משרד הבינוי והשיכון פתרונות מגורים ארוכי טווח וברי־השגה לאוכלוסיות הזקוקות לכך. במסגרת זו, מעמיד המשרד לרשות הזכאים דירות בשכר דירה המסובסד במידה ניכרת ממחירי השוק החופשי. כלי זה נועד להעניק לאוכלוסיות היעד יציבות וביטחון סוציאלי, המאפשרים להן לנהל שגרת חיים תקינה. הזכאות לדיור ציבורי נקבעת על פי קריטריונים מוגדרים, ובהם מצב כלכלי, מצב רפואי וגודל המשפחה. מינהל סיוע בדיור אחראי על ניהול הליך בדיקת הזכאות ועל ניהול רשימת ההמתנה לדיור הציבורי, לרבות שיבוץ זכאים שאושרו ברשימת ההמתנה עד להקצאת דירה התואמת את צרכיהם. במהלך תקופת ההמתנה נהנים הזכאים מסיוע מוגדל בשכר דירה, בהתאם להרכב משק הבית וליישוב בו אושרה הזכאות.

אוכלוסיית הממתינים לדיור ציבורי נחלקת לשתי קבוצות:

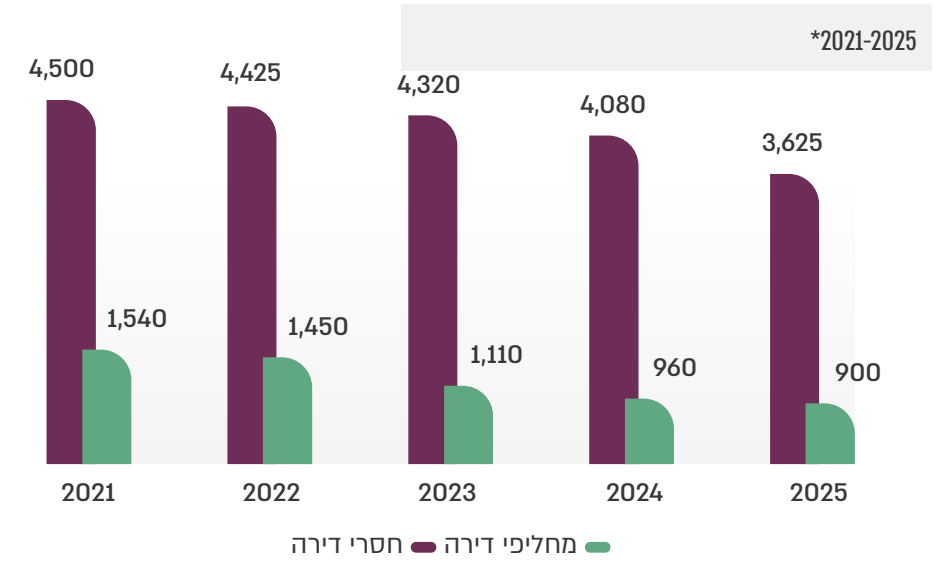
1. מחליפי דירה

דיירי הדיור הציבורי, אשר בקשתם להחלפת דירתם הנוכחית אושרה על רקע שינוי במצבם הרפואי או בשל צפיפות בדירה ביחס לגודל המשפחה.

2. חסרי דירה

זכאים שאושרו לקבלת דיור ציבורי, אשר זכאים בתקופת ההמתנה להשתתפות מוגדלת בשכר דירה לצורך שכירת דירה בשוק הפרטי.

תרשים 4 | מספר משקי בית הממתינים לדירה בדיור הציבורי



*התרשים מציג את תמונת המצב המעודכנת לחודש דצמבר מדי שנה.

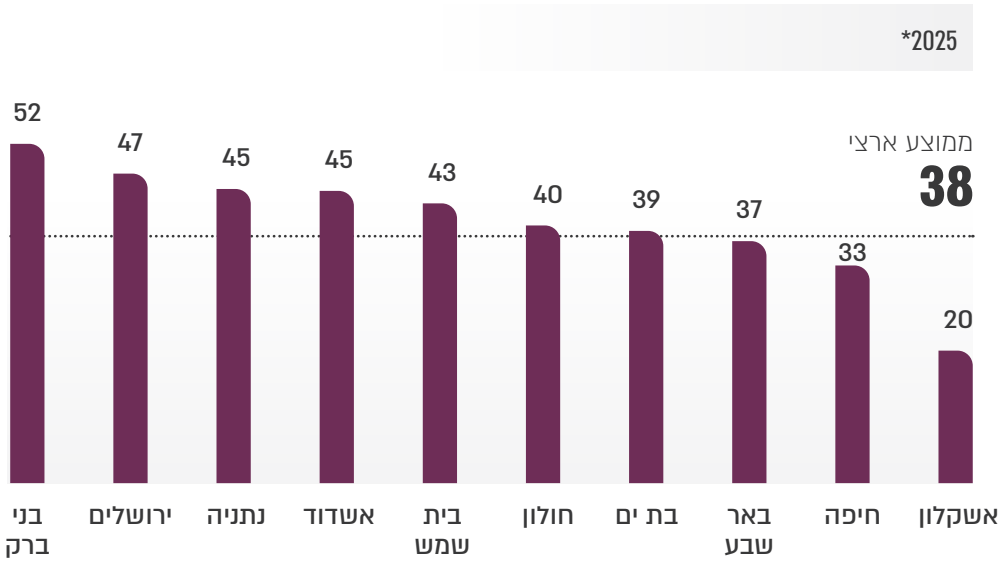
בשנת 2025 המשיכה להצטמצם רשימת הממתינים חסרי הדירה. מגמה זו נובעת מהסיבות המשמעותיות הבאות:

- השקת תוכנית "שכירות יציבה ובטוחה" בשנת 2024, המציעה סיוע מוגדל בשכר דירה לזכאים לדיור ציבורי, כחלופה להמתנה לדירה. במסגרת התוכנית יכולים הזכאים לבחור באופן עצמאי דירה בשוק הפרטי, מבלי לגרוע מזכאותם לחזור למסלול ההמתנה בעת הצורך. בשנת 2025 השתתפו בתוכנית 268 משקי בית.
- השקת תוכנית סיוע נוספת בחודש ספטמבר 2025, המעניקה שכר דירה מוגדל לדיירי הדיור הציבורי שהחזירו את דירתם. במסגרת התוכנית, דיירים המעוניינים בהחלפת דירה אך אינם עומדים בתנאים הנדרשים יכולים לוותר על דירתם ולקבל סיוע מוגדל לשכירת דירה בשוק החופשי לתקופה של עד ארבע שנים. סיוע זה ניתן בכלל היישובים בארץ, לרבות יישובים שבהם לא קיים מסלול שכר דירה מוגדל, והוא מעניק לדיירים יציבות וביטחון כלכלי לצד חופש בחירה במאפייני הדירה. במהלך שלושת החודשים שחלפו ממועד השקת התוכנית ועד סוף שנת 2025 אושרו במסגרתה בקשותיהם של שבעה משקי בית.

בנוסף, בשנת 2025 ניכר צמצום גם ברשימת הממתינים להחלפת דירה. מגמה זו נובעת מביטול מדיניות ההגמשה, שבמסגרתה אוכלסו בעבר דירות פנויות בקומות גבוהות. אכלוסים אלו הובילו לעיתים קרובות להגשת בקשות להחלפת דירה על רקע רפואי זמן קצר לאחר האכלוס. כפועל יוצא מביטול מדיניות זו, פחת מספר הבקשות להחלפת דירה.

לצד הצטמצמות רשימת ההמתנה לדיור הציבורי, חלה הפחתה גם במשך ההמתנה הממוצע לקבלת דירה – אשר ירד מ־44 חודשים בשנת 2024, ל־38 חודשים בשנת 2025.

תרשים 5 | מספר חודשי המתנה לדיור הציבורי



*התרשים מציג את עשר הרשויות בעלות מספר הממתינים הגבוה ביותר.

גובה שכר הדירה של דיירי הדיור הציבורי

דיירים המתאכלסים בדירה במערך הדיור הציבורי, משלמים שכר דירה מסובסד שנקבע בהתאם למספר פרמטרים:

- הרכב המשפחה.
- האזור הגאוגרפי שבו ממוקמת הדירה.
- ההכנסה הכוללת של משק הבית.
- מאפייני הדירה – כגון: שטח הדירה, קומה, סוג המבנה, הימצאות מעלית ועוד.

מינהל סיוע בדיור אחראי על קביעת מנגנון החישוב של גובה ההנחה, ועל גיבוש ההנחיות לחברות המנהלות שאחראיות בפועל על גביית שכר הדירה.

זכאות לבית גיל הזהב

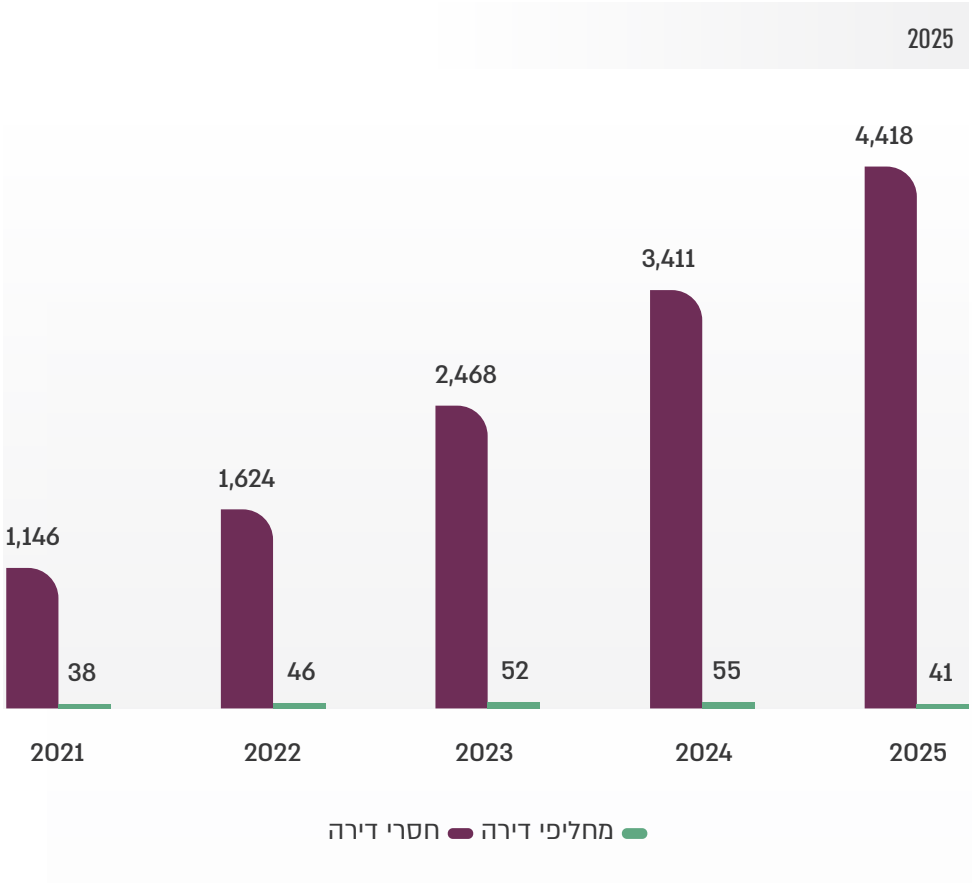
הזכאות לקבלת יחידת דיור בבתי גיל הזהב מיועדת לאזרחים ותיקים (קשישים) חסרי דירה נתמכים, אשר פונים בבקשה לקבלת דירה במערך הדיור הציבורי, ובלבד שהם עצמאיים בתפקודם. הקדימות לקבלת יחידת דיור בבתי גיל הזהב נקבעת לפי ותק ההמתנה ביישוב. ביישובים שבהם פועל יותר מבית גיל זהב אחד, באפשרותם של הזכאים לבחור אם להמתין ליחידת דיור בבית גיל הזהב מסוים, או לחלופין להמתין ליחידת הדיור הראשונה שתתפנה באחד מבתי גיל הזהב ביישוב.

משרד הבינוי והשיכון מפעיל בתי גיל הזהב המיועדים לאזרחים ותיקים, שבהם יחידות הדיור כוללות עד שני חדרים. בתי גיל הזהב מנוהלים על ידי חברות ממשלתיות ופרטיות, ומציעים סביבת מגורים מותאמת לצורכי הדיירים. הצוות במקום כולל אם בית, איש אחזקה, עובדת סוציאלית ורכזת חברתית, המעניקים ליווי ותמיכה לדיירים. כמו כן, נהנים הדיירים ממגוון רחב של פעילויות תרבות ופנאי – כגון מועדונים חברתיים, חוגים, הרצאות, שיעורים וטיולים – המעשירים את חיי הקהילה ומקדמים אורח חיים פעיל ואיכותי.

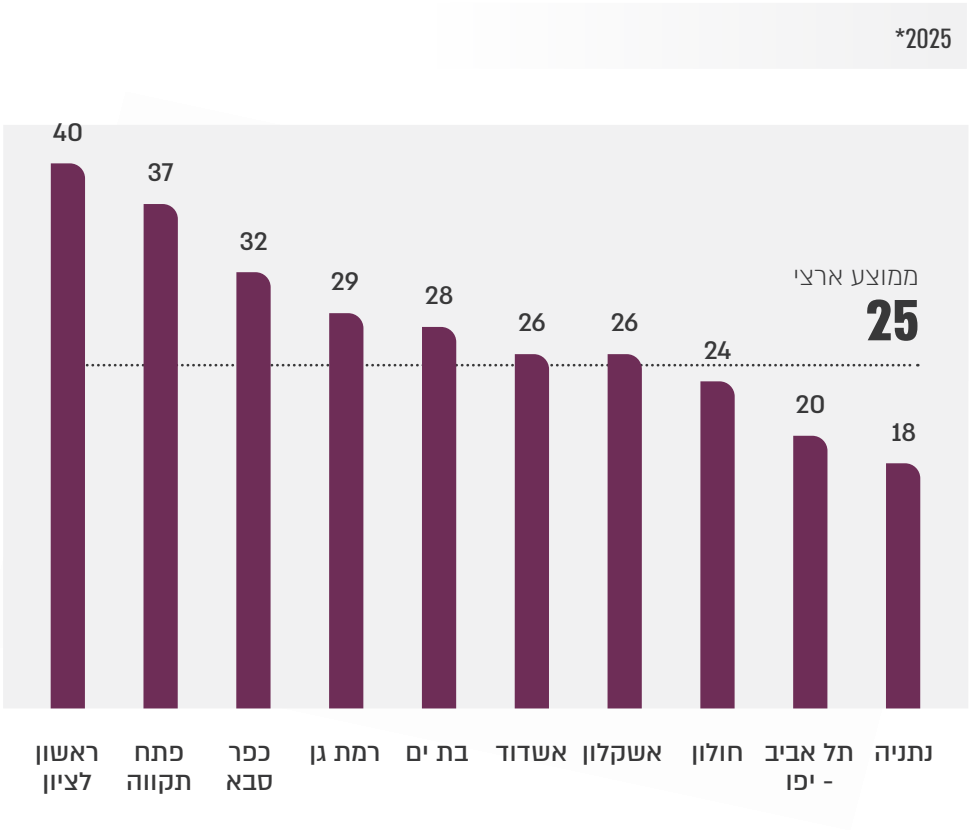
עם השנים, הולכת ומתארכת רשימת ההמתנה לבתי גיל הזהב, ובהתאמה מתארך גם משך ההמתנה לקבלת יחידת דיור. מגמה זו נובעת, בין היתר, מהחלטה שהתקבלה בשנת 2022 להעניק סיוע מוגדל בשכר דירה גם לממתינים לבתי גיל הזהב. צעד זה תמרץ זכאים פוטנציאליים רבים יותר לפנות בבקשה לאישור זכאות לדיור ציבורי, וזאת כדי לממש את הסיוע בתקופת ההמתנה. נוסף על כך, העלייה בתוחלת החיים מובילה מטבע הדברים להאטה בקצב התפנות הדירות, ובכך מצמצמת את היצע היחידות הפנויות.

כדי להתמודד עם הגידול בביקוש ולצמצם את זמני ההמתנה, נחתם הסכם בין משרד הבינוי והשיכון לבין הסוכנות היהודית להקמת אלפי יחידות דיור חדשות המיועדות לאוכלוסייה זו, שעליו ניתן לקרוא בהרחבה בדוח הדיור הציבורי.

תרשים 6 | מספר ממתינים לבית גיל הזהב



תרשים 7 | מספר חודשי המתנה לבתי גיל הזהב



*התרשים מציג את עשר הרשויות בעלות מספר הממתינים הגבוה ביותר.



ב

פרק

תוכניות סיוע לרכישת דירה

תכנית "דירה בהנחה"

תוכנית "דירה בהנחה" היא תוכנית הדגל של משרד הבינוי והשיכון למתן מענה בתחום הדיור, ומהווה את אחת מהיוזמות החשובות והבולטות שבביצוע משרד הבינוי והשיכון. התוכנית נועדה לסייע למשקי בית ממעמד הביניים, שלא החזיקו בזכויות בדירה במהלך שלוש השנים האחרונות, לרכוש דירה חדשה בהנחה ניכרת ממחירי השוק. בנוסף, ביישובים מוגדרים בפריפריה זכאים רוכשי הדירות במסגרת התוכנית למענק רכישה בסך 40,000–60,000 ש"ח.

כחלק מתנאי התוכנית, הרוכשים מתחייבים שלא למכור את דירתם במשך חמש שנים ממועד קבלת טופס 4, או במשך שבע שנים מיום הזכייה בהגרלה.

מינהל סיוע בדיור מופקד על ניהול ההרשמה לתוכנית, קביעת הזכאים, ומימוש העדיפות בהגרלה. עדיפות בהגרלות ניתנת למועמדים בעלי מאפיינים מיוחדים, לפי הפירוט שלהלן:

בני מקום

מי שהתגוררו ביישוב בשלוש השנים האחרונות, או בארבע שנים מתוך עשר השנים האחרונות, ונרשמו להגרלה במסגרת פרויקט באותו יישוב.

משרתי מילואים

משרתי מילואים פעילים, בדגש על מערך הלוחמה.

נכים רתוקים

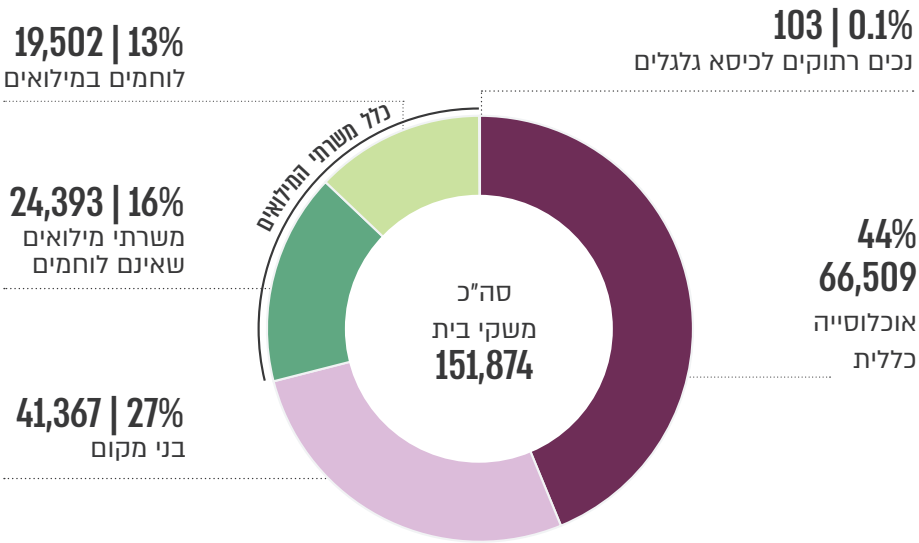
נכים הרתוקים לכיסא גלגלים, או מועמדים שילדיהם רתוקים לכיסא גלגלים.

ההגרלה שנערכה באוגוסט 2025 (ההגרלה העשירית) לקביעת הזוכים, הייתה אחת מההגרלות הגדולות והמבוקשות ביותר בתולדות התוכנית. הגרלה זו ביטאה יותר מכול את ההוקרה העמוקה והמחויבות הערכית הבלתי מתפשרת של החברה הישראלית למשרתי המילואים.

כאות הערכה חברתית ומתוך הכרה בנטל חסר התקדים שנשאו על כתפיהם לוחמי המילואים במהלך מלחמת "חרבות ברזל", הוביל המשרד החלטה אסטרטגית להעניק קדימות מובהקת למי ששירתו בצו־8. כביטוי מעשי למדיניות זו, במרכז הארץ הוכפלה מכסת הדירות המוקצות בעדיפות לחיילי מילואים מ־10% ל־20%, וביישובי העדיפות הלאומית זינק היקף ההקצאה מ־15% ל־50% מכלל הדירות בתוכנית. צעד זה ממחיש כי מי שנותן מעצמו למען המדינה – המדינה ניצבת לצידו.

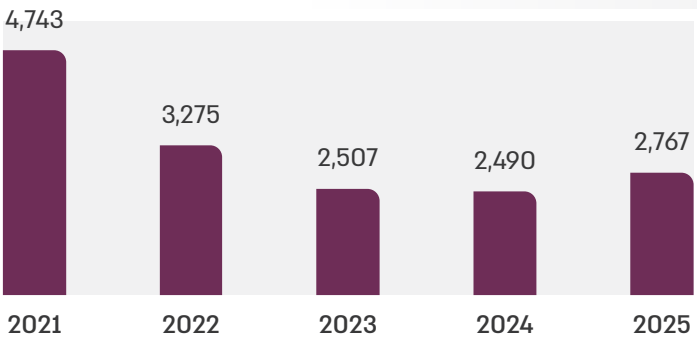
תרשים 8 | מספר משקי הבית שנרשמו לתוכנית דירה בהנחה

לפי קבוצות | 2025



תרשים 9 | מספר משקי בית שקיבלו מענק לרכישת דירה בתוכנית "דירה בהנחה"

2021-2025



הערה: הנתונים המוצגים עודכנו במסגרת תהליך טיוב נתונים שנערך במהלך כתיבת דוח זה, ולכן שונים מאלה המופיעים בדוח סיכום פעילות מינהל סיוע בדיור לשנת 2024.

השינויים בהיקף מקבלי המענק נובעים מהתנודות במספר החוזים שנחתמו לרכישת דירות ביישובים המזכים במסגרת תוכנית "דירה בהנחה".

משכנתה מוכוונת לזכאים

חוק הלוואות לדיור מגדיר זכאות לקבלת משכנתה עבור "חסרי דירה" העונים על הכללים שקבע משרד הבינוי והשיכון. במסגרת זו, ניתן הסיוע למי שאין ולא הייתה לו חזקה בדירת מגורים במהלך עשר השנים האחרונות.

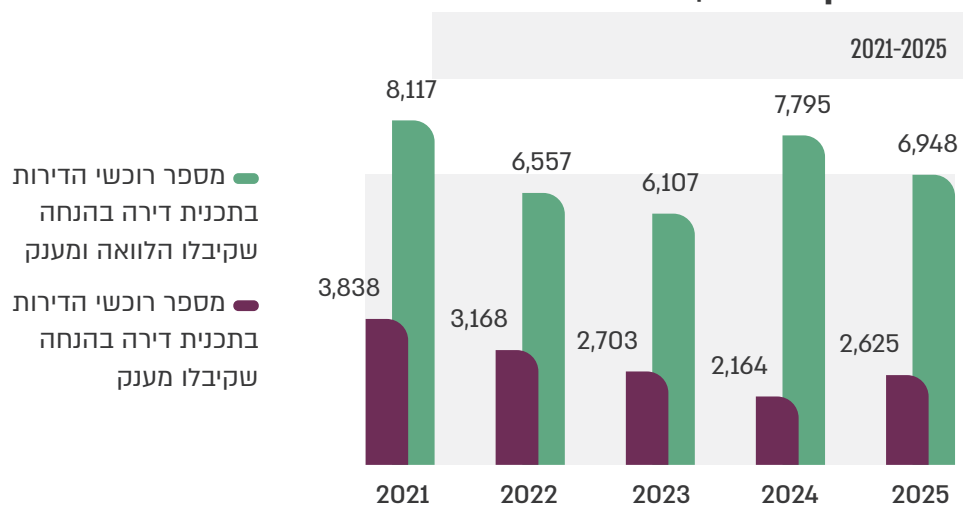
על פי החוק, הריבית על משכנתה לזכאים נמוכה ב־0.5% מהריבית הממוצעת על משכנתאות צמודות מדד בריבית קבועה (כפי שמפרסם בנק ישראל מדי חודש), ולא עולה על 3.0%. הזכאים יכולים לבחור את תקופת החזר המשכנתה בטווח של 5 עד 30 שנים.

גובה הסיוע הכספי נקבע בשיטת ניקוד מצטבר על בסיס מספר קריטריונים, ביניהם:

- ותק הזכאות – מספר השנים של הסטטוס המשפחתי, גיל מבקש הסיוע, או ותק השהות בארץ (עבור עולים חדשים).
- מספר ילדים.
- גודל משפחת המוצא של כל אחד מהפונים (קריטריון זה אינו נבדק עבור אוכלוסיית העולים).

ככל שהזכאים צוברים ניקוד גבוה יותר, כך גדל סכום המשכנתה העומד לרשותם. לזכאים ששירתו בשירות חובה בצה"ל או בשירות לאומי־אזרחי, ניתנת תוספת של 1% לסכום הסיוע בגין כל חודש שירות.

תרשים 10 | מספר משקי בית שמימשו משכנתאות מוכוונות*

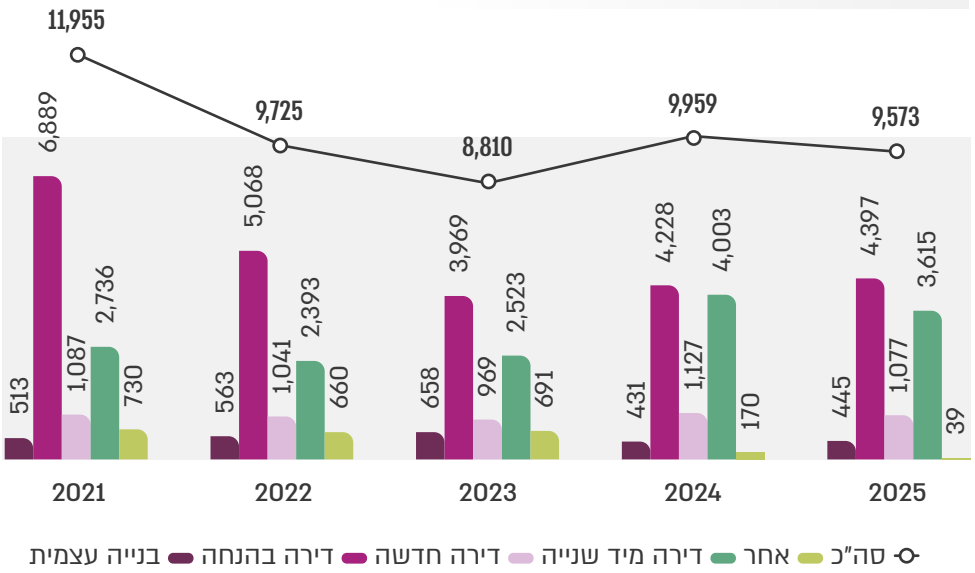


*מספר המממשים המוצג בתרשים נקבע על פי תאריך קבלת הסיוע הראשון. הנתונים כוללים גם את מי שקיבלו מענק במסגרת תוכנית "דירה בהנחה".

הערה: הנתונים המוצגים עודכנו במסגרת תהליך טיוב נתונים שנערך במהלך כתיבת דוח זה, ולכן שונים מאלה המופיעים בדוח סיכום פעילות מינהל סיוע בדיור לשנת 2024.

תרשים 11 | מספר משקי בית שמימשו משכנתאות מוכוונות

לפי מאפייני דירה | 2021-2025



הערה: הנתונים המוצגים עודכנו במסגרת תהליך טיוב נתונים שנערך במהלך כתיבת דוח זה, ולכן שונים מאלה המופיעים בדוח סיכום פעילות מינהל סיוע בדיור לשנת 2024.

תוספות סיוע על פי יישוב הדירה

מעבר לסיוע הבסיסי, משרד הבינוי והשיכון מעניק תוספות סיוע הנקבעות בהתאם ליישוב שבו נרכשת הדירה.

סיוע ביישובי הנגב

זכאים הרוכשים דירה ביישובי הנגב זכאים להלוואה נוספת בסך 48,000–84,000 ש"ח לצורך רכישה או בנייה של דירה, וזאת בתנאי ששטח הדירה אינו עולה על 110 מ"ר.

מענק ביטחוני בקו העימות

תושבים הרוכשים דירה או בונים את ביתם ביישובי קו העימות זכאים למענק ביטחוני למימון דרישות המיגון של פיקוד העורף. המענק מיועד לרוכשי דירות ובתים חדשים, וכן עבור דירות ובתים קיימים המורחבים לצורך בניית ממ"ד.

גובה המענק נקבע בהתאם לסוג המבנה:

10,400 ש"ח
עבור בנייה עצמית

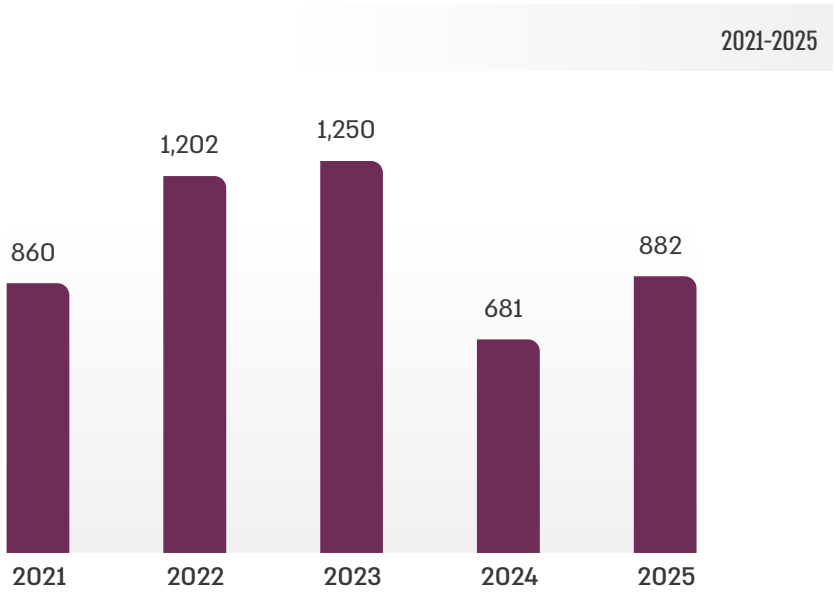
רכישת דירה צמודת קרקע או הרחבת דירה בבית צמוד קרקע.

9,100 ש"ח
עבור רכישת דירה חדשה

בבניין בן שתי קומות לפחות, או הרחבת דירה בבניין מסוג זה.

מהנתונים עולה כי במהלך מלחמת "חרבות ברזל" נרשמה ירידה בביקוש למשכנתאות ביישובי קו העימות. מגמה זו נובעת בעיקר מפינוי התושבים הממושך בצפון הארץ, וכן מההאטה בפעילות הנדל"ן ובהרחבות הבנייה של דירות ובתים באזורים אלו בתקופת הלחימה.

תרשים 12 | מספר משקי בית שקיבלו מענק ביטחוני ביישובי קו העימות

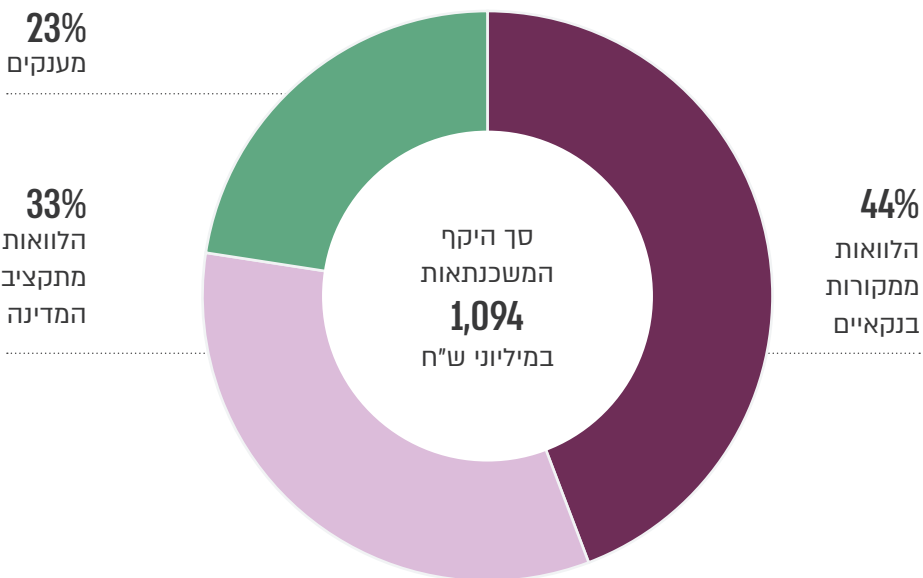


סוגי משכנתאות

בשנת 2025 עמד היקף המשכנתאות על כ־1,094 מיליון ש"ח. מתוך סכום זה, כ־247 מיליון ש"ח ניתנו כמענקים, ויתרת הסכום ניתנה כהלוואות מסובסדות. כ־57% מהיקף ההלוואות מומנו באמצעות מקורות בנקאיים, כאשר המשרד נושא בתשלום רכיב הסבסוד וכן במרווח (עמלה) בגין מקורות אלו. יתר ההלוואות ניתנו ישירות מתקציב המדינה.

תרשים 13 | היקף המשכנתאות המוכוונות

לפי סוגי המשכנתאות | במיליוני ש"ח | 2025



פרק ג

סיוע לבעלי דירה



השתתפות בהחזרי משכנתה לאזרחים ותיקים (קשישים)

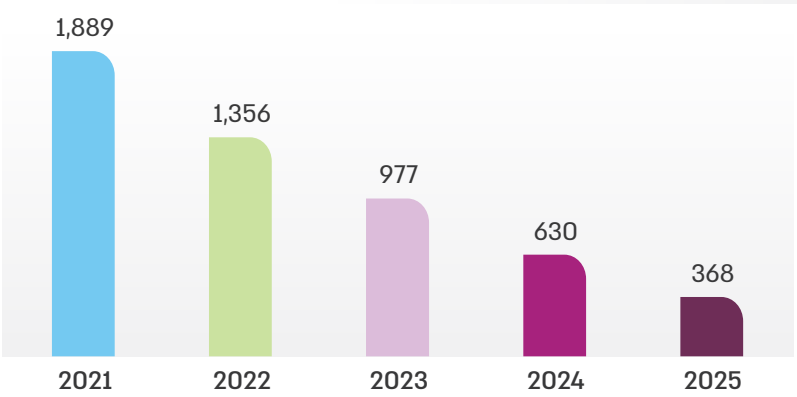
תוכנית זו גובשה על רקע המצוקה הכלכלית של רוכשי דירות, ובראשם העולים בגל העלייה הגדול מברית־המועצות (לשעבר), אשר התקשו בהחזר תשלום המשכנתה. עולים אלה השקיעו מאמצים כלכליים ניכרים כדי לרכוש דירה, ובמקרים רבים צירפו זכאות של בני משפחה נוספים, בדרך כלל הורים, לרכישת דירה במשותף. ברבות השנים, רבים מהרוכשים הפכו לקשישים נטולי פנסיה מספקת, או שנאלצו לשאת לבדם בעול החזר שתי המשכנתאות לאחר פטירת הוריהם. נוכח מצוקה זו, התקבלה בנובמבר 2007 החלטת ממשלה הקובעת כי קשישים נתמכים בני 70 ומעלה יהיו זכאים להשתתפות בהחזרי משכנתה על דירה שנרכשה לפני מועד קבלת ההחלטה.

הזכאות לסיוע מוענקת לאזרחים ותיקים המקבלים קצבאות קיום ייעודיות, אשר נטלו משכנתה לצורכי דיור ועומדים בתקרות שנקבעו למחיר הדירה ולגובה ההחזר החודשי. במסגרת התוכנית, משתתף משרד הבינוי והשיכון בהחזרי המשכנתה בהתאם למאפייני היישוב ולגובה ההחזר, וזאת עד למועד סיום התוכנית הצפוי בשנת 2035.

במרוצת השנים פוחת מספר המממשים את הסיוע, בעיקר בשל השלמת תשלומי המשכנתה על ידי הזכאים, וכן עקב פטירתם של חלק מהאזרחים הוותיקים שהיו זכאים לו.

תרשים 14 | מספר מממשי הסיוע להחזר משכנתה

ממוצע חודשי | 2021-2025*



הערה: הנתונים המוצגים עודכנו במסגרת תהליך טיוב נתונים שנערך במהלך כתיבת דוח זה, ולכן שונים מאלה המופיעים בדוח סיכום פעילות מינהל סיוע בדיור לשנת 2024.

[1] הגדרת קשישים נתמכים: אזרחים ותיקים המתקיימים מאחת משלוש קצבאות – קצבת השלמת הכנסה; קצבת השלמה לנכות (במקרה של זוג, הקצבה מחושבת כמשפחה); קצבת נכי המלחמה בנאצים / נכי רדיפות הנאצים בשיעור נכות של עד 49%.

התאמת דירה למוגבלים בניידות

התוכנית מעניקה סיוע למי שתנועתו או תפקודו מוגבלים והוא זקוק להנגשת סביבת הדירה מבחוץ ו/או להתאמת פנים הדירה לצרכיו. הסיוע ניתן לבעלי דירה וכן למי שמתגורר דרך קבע בדירת קרוב משפחה. כמו כן, מבוצעות התאמות עבור דיירי הדיור הציבורי.

סוגי ההתאמות האפשריות:

- הרחבת פתחים לצורך מעבר עגלת נכים או מכשירי הליכה
- שינויים או תוספות חיוניות במבנה השירותים הסניטריים
- התאמות במטבח
- סלילת שבילים או הקמת משטחי גישה לעגלת נכים הכוללים מעקות ותמיכות
- התקנת מעלון עבור נכים הרתוקים לכיסא גלגלים

גובה הסיוע נקבע כמפורט להלן:

עד 130,000 ש"ח
התאמות חוץ



הרכב הסיוע נגזר מהרכב המשפחה וממבחן הכנסות, כאשר נתמכים ובעלי הכנסות נמוכות זכאים למענק בשיעור של עד 90%. עבור מי שמבקשים לקבל רק את רכיב המענק, פותח מנגנון ייעודי המייתר את הצורך בפנייה לבנק, בפתיחת תיק משכנתה ובתשלום הכרוך בו, ומפחית בירוקרטיה מיותרת. כיום, מחצית מסכום המענק מועברת ישירות לחשבון הזכאי עם אישור הזכאות, והמחצית השנייה מועברת לאחר אישור סיום השיפוץ.

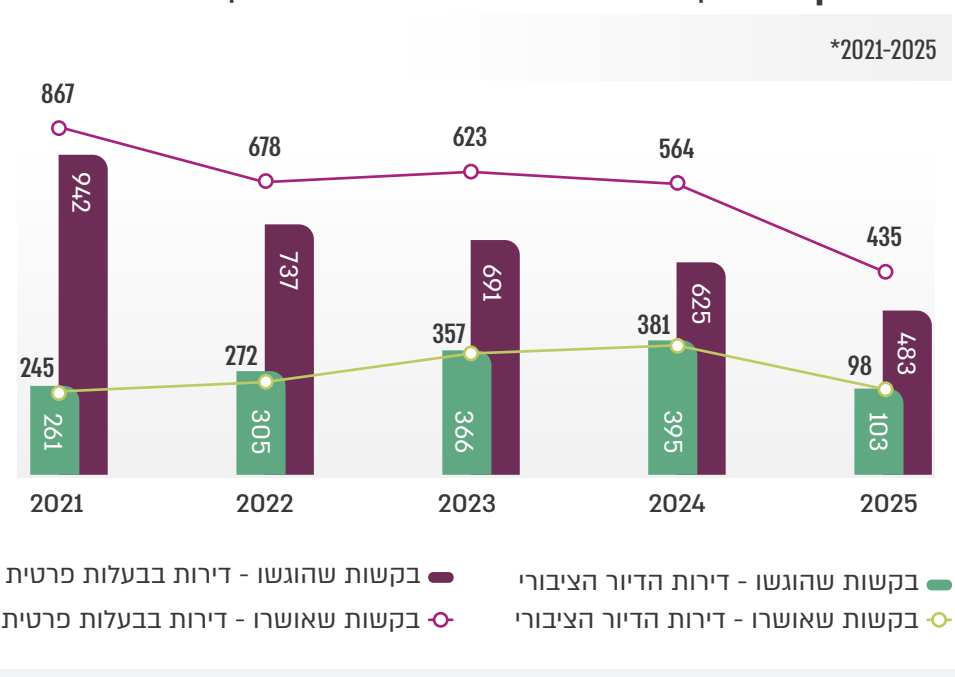
במהלך שנת 2025 טופלו 1,030 בקשות סיוע, מהן אושרו 573.

נוכח מורכבות התיקים והצורך בדיוק מרבי, תהליך הטיפול בבקשות מנוהל בצורה מובנית על ידי עובדים ייעודיים הפרוסים במחוזות. עם זאת, חלק מהבקשות אינן מגיעות לשלב החתימה הסופי, בין היתר משום שחלק מהפונים מוותרים לאורך התהליך על השלמת כלל הדרישות ועל הגשת המסמכים הנלווים.

התאמת דירות למוגבלים בניידות בקרב דיירי הדיור הציבורי מבוצעת על ידי החברות המנהלות וללא השתתפות הדייר בעלות השיפוץ.

במהלך שנת 2025 טופלו 736 בקשות סיוע, מהן אושרו 688. נציין כי האחריות לניהול ולבקרה על טיפול בבקשות להתאמת דירה בתחום הדיור הציבורי עברה בשנת 2025 ממינהל סיוע בדיור לאגף בכיר נכסים וחברות.

תרשים 15 | טיפול בבקשות התאמת דירה למוגבלים בניידות ואישורן



הערה: הנתונים המוצגים עודכנו במסגרת תהליך טיוב נתונים שנערך במהלך כתיבת דוח זה, ולכן שונים מאלה המופיעים בדוח סיכום פעילות מינהל סיוע בדיור לשנת 2024.

ד

פרק

סיוע בדיור ייחודי לעולים

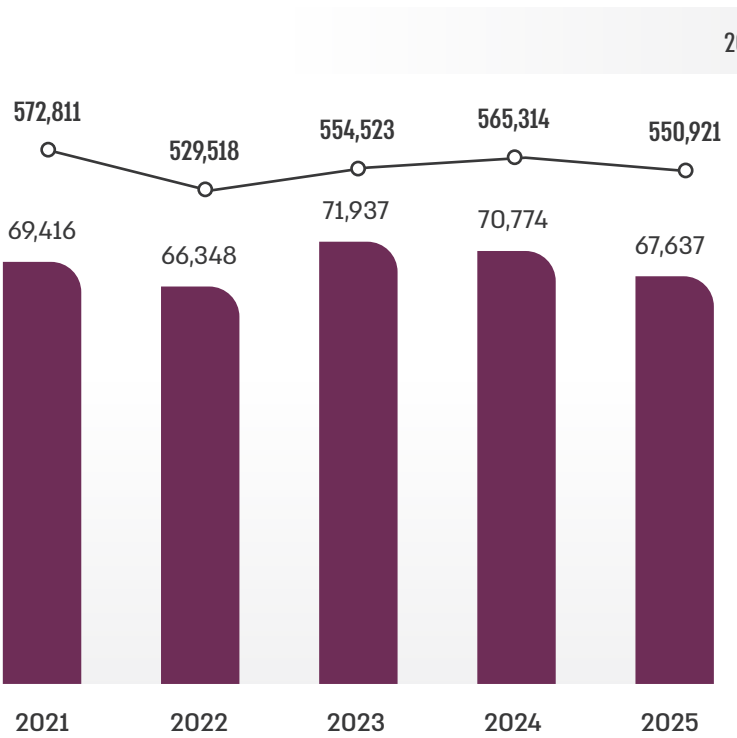


מבוא

עולים חדשים באשר הם, זכאים לסיוע ייחודי שנועד להבטיח את קליטתם בארץ שייחודי רק להם. הסיוע הייחודי ניתן לכמה קבוצות:

- סיוע לעולים בשנים הראשונות לעלייה
- סיוע לעולים קשישים
- סיוע לעולים הממתינים לדיור ציבורי מטעם משרד העלייה והקליטה

תרשים 16 | סה"כ סיוע ייחודי לעולים



הערה: הנתונים המוצגים עודכנו במסגרת תהליך טיוב נתונים שנערך במהלך כתיבת דוח זה, ולכן שונים מאלה המופיעים בדוח סיכום פעילות מינהל סיוע בדיור לשנת 2024.

סיוע לעולים
בשנים הראשונות לעלייה

במטרה לעודד עלייה ולהקל על העולים את תהליך קליטתם בישראל, מוענק לזכאים סיוע כספי לשכירת דירה, הניתן ללא צורך בפנייה אישית או בהצגת מסמכים. סיוע זה מועבר לעולים על ידי משרד הבינוי והשיכון, על בסיס נתונים המתקבלים ממשרד העלייה והקליטה. הסיוע ניתן לעולים "חסרי דירה" לאחר סיום קבלת סל הקליטה ממשרד העלייה והקליטה, וכל עוד לא רכשו דירה או אוכלסו בדיור הציבורי.

עד לאחרונה, ניתן סיוע זה עד תום השנה החמישית מקבלת מעמד עולה, כאשר למשפחות שבראשן הורה עצמאי (חד־הוריות) הוארכה תקופת הזכאות עד תום השנה השישית.

בהתאם להחלטת ממשלה מספר 1277 מיום 14.01.2024, חלו שינויים בתנאי הסיוע להם זכאים עולים שהגיעו לישראל החל מחודש מרץ 2024:

תקופת הזכאות קוצרה לתקופה של עד תום שלוש שנים מקבלת מעמד עולה.

גובה הסיוע הבסיסי פחת, אולם למי שבחרו להתגורר ביישובים שבאזורי עדיפות לאומית ובשאר יישובי הנגב והגליל ניתנה תוספת סיוע ניכרת.

כמו כן, ניתן סיוע ייחודי למשרתים בצה"ל ובשירות הלאומי, הן במהלך השירות והן לאחר השחרור, והיקפו הוגדל עבור עולים שהגיעו לישראל החל מחודש מרץ 2024. זכאים לסיוע זה:

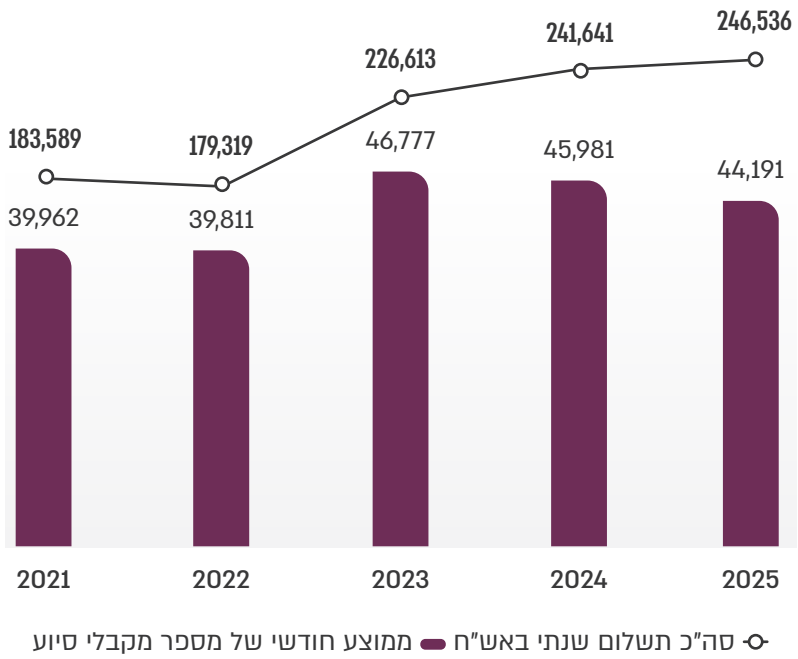
עולים ששירתו בשירות חובה בצה"ל או במשמר הגבול או בשירות לאומי־אזרחי.

עולים בודדים יחידים ללא עורך משפחתי - זכאים לסיוע מוגדל.

משרתים משוחררים - זכאים להמשך קבלת הסיוע לתקופה נוספת, השווה באורכה למשך שירותם.

תרשים 17 | סיוע ייחודי לעולים בשנים הראשונות לעלייה

2021-2025

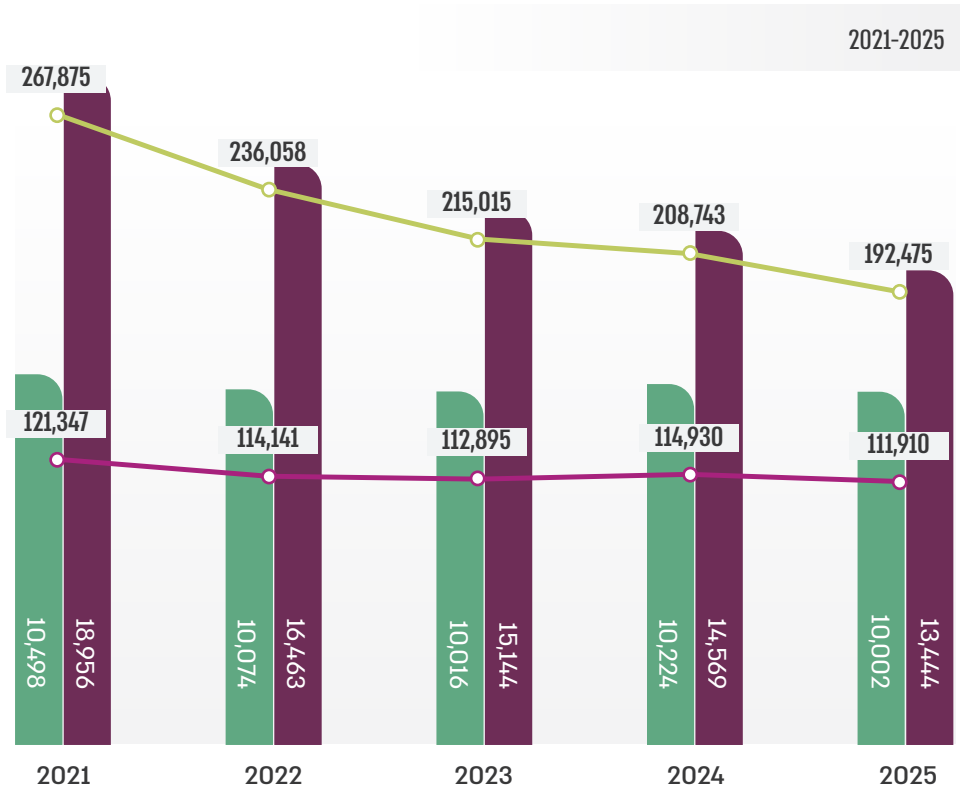


סיוע לעולים קשישים

עולים קשישים נתמכים זכאים לפתרונות דיור שאינם ניתנים לאוכלוסיית הוותיקים בארץ, ובכלל זה:

- סיוע למתגוררים אצל בני משפחתם.
- סיוע ייחודי למתגוררים במבנים ייעודיים לעולים קשישים, ובהם: מקבצי דיור, מרכזי קליטה מוסבים ומבנים המוקמים על קרקע חומה.

תרשים 18 | סיוע לעולים קשישים נזקקים במבנים ייעודיים ולקשישים שגרים אצל המשפחה



ממוצע חודשי של כל הממתינים שקיבלו סיוע (מבין הקשישים הנזקקים במבנים ייעודיים)

סך תשלום שנתי באש"ח לקשישים נזקקים במבנים ייעודיים

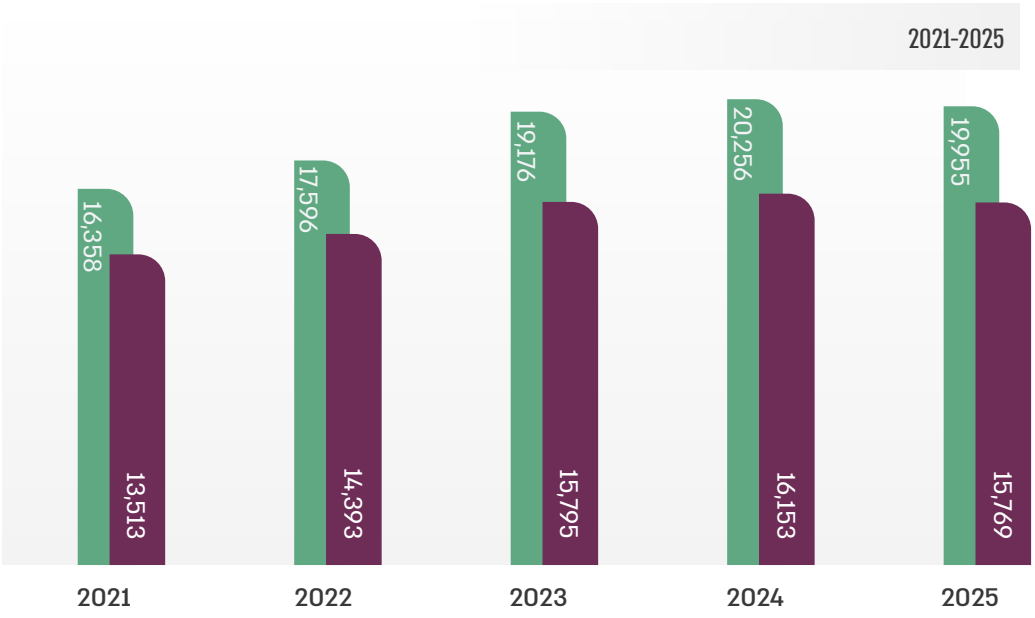
ממוצע חודשי של כלל הממתינים שקיבלו סיוע (מבין הקשישים הנזקקים שגרים אצל המשפחה)

סך תשלום שנתי באש"ח לקשישים נזקקים שגרים אצל משפחה

סיוע לעולים הממתינים לדיור ציבורי מטעם משרד העלייה והקליטה

דירות זמינות לאכלוס מחולקות בין משרד הבינוי והשיכון למשרד העלייה והקליטה, כאשר זה האחרון קובע את הזכאות לדיור ציבורי עבור עולים, כמו גם את תהליך הקצאת הדירות עבורם. בנוסף לדירות הדיור הציבורי ובתי גיל הזהב, עומדים לרשות עולים קשישים גם מבנים ייעודיים הכוללים מקבצי דיור, מרכזי קליטה מוסבים ומבנים על קרקע ציבורית (קרקע חומה).

תרשים 19 | ממתינים לדיור ציבורי מטעם משרד העלייה והקליטה, כלל הממתינים ועולים קשישים



הערה: הנתונים המוצגים עודכנו במסגרת תהליך טיוב נתונים שנערך במהלך כתיבת דוח זה, ולכן שונים מאלה המופיעים בדוח סיכום פעילות מינהל סיוע בדיור לשנת 2024.

מרבית הממתינים לדיור הציבורי של משרד העלייה והקליטה הם אזרחים ותיקים (קשישים). הגידול שנרשם במספר הממתינים המקבלים סיוע בשכר דירה משקף את הרחבת הסיוע המוגדל החל משנת 2022 לקשישים וליחידים, אשר עד אז קיבלו סיוע על בסיס זכאותם האישית בלבד ולא היו זכאים לסיוע מוגדל.



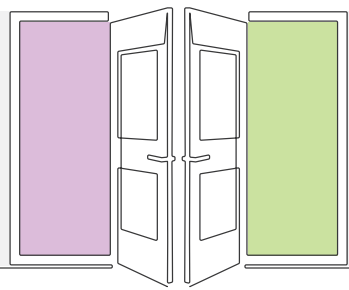
פרק ה

פתרונות דיור לנכים רתוקים לכיסאות גלגלים

נכים רתוקים לכיסאות גלגלים מתמודדים עם קשיי ניידות מורכבים, היוצרים צורך חיוני בדירות מגורים נגישות ומותאמות למצבם. במסגרת מדיניות הסיוע הממשלתי, נכים רתוקים לכיסא גלגלים העומדים ברף ההכנסה המזכה זכאים לפתרון דיור במערך הדיור הציבורי. עם זאת, בשל מחסור בדירות נגישות ומותאמות במלאי הדיור הציבורי הקיים, נקבעו שני מסלולים ייעודיים המספקים מענה לקבוצת זכאים זו:

רכש דירה **לבעלות עצמית**

מתן סיוע כספי ניכר והטבות מורחבות, המאפשרים לזכאים לרכוש דירה שתעבור לבעלותם העצמית.



רכש דירה **לבעלות המדינה**

רכישת דירה ייעודית המותאמת במדויק לצורכי הזכאים, אשר מתווספת למלאי הדיור הציבורי.

רכש דירות **לבעלות המדינה**

בשנים האחרונות הובילו יחידות זרוע השיכון – מינהל סיוע בדיור ואגף נכסים וחברות – מאמץ מרוכז ומתמשך לרכישת דירות ייעודיות עבור אוכלוסיית הנכים הרתוקים לכיסא גלגלים.

כתוצאה מפעילות משולבת זו, בין השנים 2021–2025 התווספו למלאי הדיור הציבורי 207 דירות נגישות שאוכלסו בזכאים רתוקים לכיסא גלגלים, כאשר תשע מתוכן נרכשו במהלך שנת 2025. כל הדירות שנרכשו עברו התאמה הנדסית ומבנית מקיפה לצרכים הפיזיים של הזכאים.

הערה תקציבית: היקף רכישת הדירות עבור נכים רתוקים לכיסא גלגלים בשנה נתונה מושפע ישירות ממגבלות התקציב.

מענקים לרכישת דירות **לבעלות עצמית**

כחלופה למסלול הרכש הממשלתי, הזכאים רשאים לבחור במסלול לרכישת דירה לבעלותם העצמית באמצעות קבלת סיוע בתשלומי משכנתה המורכב משני רכיבים:

מענק מותנה בהחזקת הבעלות על הדירה במשך 15 שנים	הלוואה מסובסדת

היקף הסיוע נגזר ממחירון רכש הדירות, כאשר המענק מהווה חלק ניכר מסך הסיוע. תוכנית זו זוכה להיענות גבוהה מצד הזכאים, אך מימושה תלוי בקיומו של תקציב ייעודי.

בשנים 2022–2024 רכשו 40 נכים הרתוקים לכיסא גלגלים דירה לבעלות עצמית. בשלהי שנת 2025 אושר תקציב ייעודי בסך 31 מיליון ש"ח למתן משכנתאות עבור 33 זכאים, אשר הביעו נכונות להמיר את זכאותם לדיור ציבורי בקבלת משכנתה לרכישת דירה לבעלותם.

פרק I

שירות, מיצוי זכויות ודיגיטציה



בשנים האחרונות מוביל מינהל סיוע בדיור מהלכים לשיפור השירות ולקיצור זמני הטיפול עבור הפונים לסיוע בכלל המסלולים, לצד צעדים אקטיביים למיצוי זכויות. במסגרת זו קודמו תהליכי דיגיטציה המנגישים את השירות לכלל האוכלוסייה ומייעלים את תהליך הגשת הבקשות. מהלכים אלו נועדו לשפר את חוויית הפונים ולהבטיח מימוש זכאות מיטבי. כמו כן, ננקטו פעולות ייעודיות למיצוי זכויות לקבוצות אוכלוסייה מוגדרות, הכוללות הסברה וירידה לשטח, לצד איתור זכאים והקניית זכויות אוטומטית.

מתן שירותים

מינהל סיוע בדיור רואה חשיבות עליונה בהבטחת שירות נגיש ויעיל למגוון הפונים. המינהל מפעיל שלוש חברות למתן שירותים למבקשי סיוע בדיור: מילגם, אלונים (מקבוצת MGROUP) ומעוף. חברות אלו מפעילות סניפים ברשויות מקומיות ברחבי הארץ לצורך קבלת בקשות לסיוע בשכר דירה ולדיור ציבורי וטיפול בהן, הנפקת אישורי זכאות לתוכנית "דירה בהנחה" והנפקת אישור "חסר דירה" למטרות שונות.

לטובת הנגשת השירותים בשפתם של מבקשי הסיוע, מפעילות החברות מוקדי שירות טלפוניים בעברית, ערבית ורוסית, וכן ניתן מענה באנגלית, צרפתית ואמהרית. כמו כן, פותחו טפסים מקוונים המאפשרים הגשת בקשה לסיוע בדיור לאחר הזדהות במערך ההזדהות הלאומי, המייתרים את הצורך בהגעה פיזית לסניפים של חברות הסיוע.

תרשים 20 | פריסת חברות סיוע

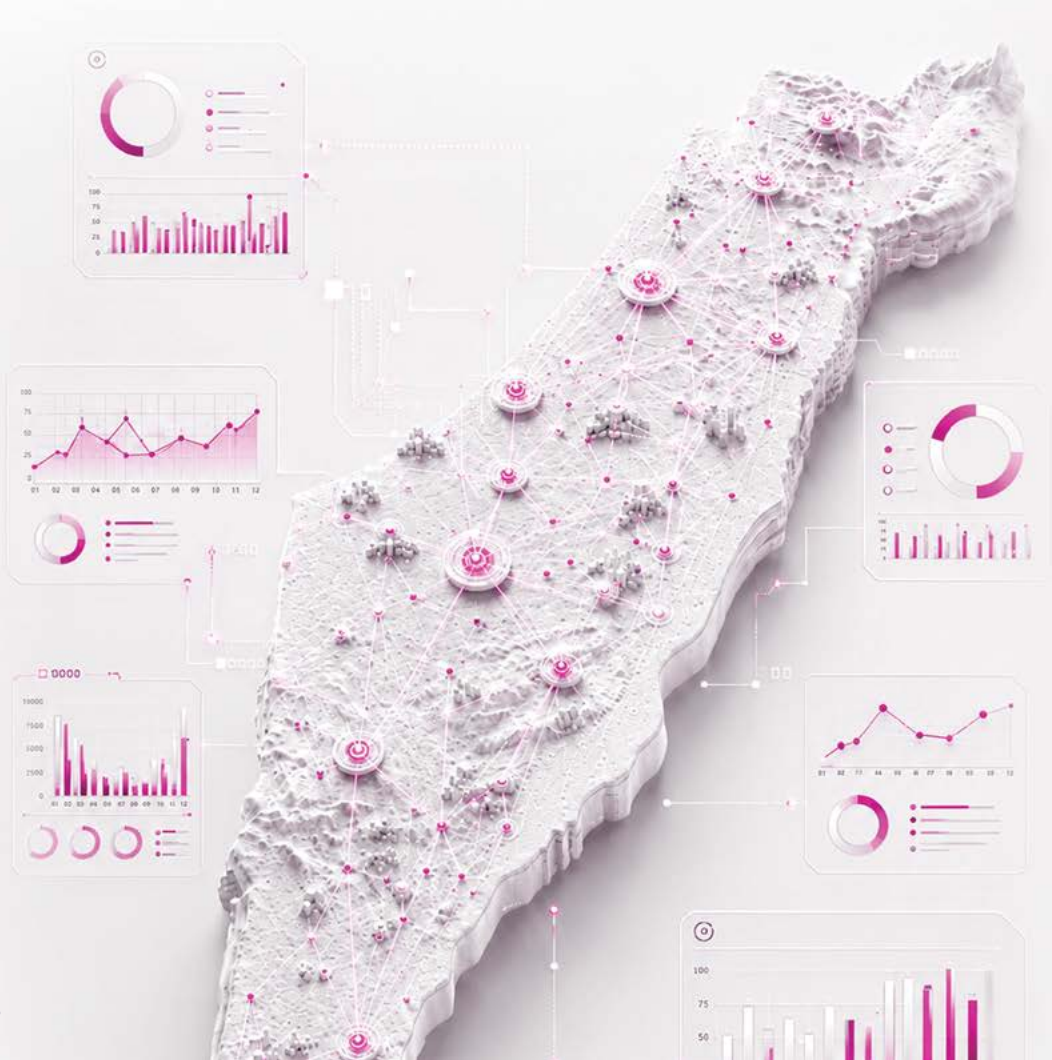
לפי יישובים

מעוף	מילגם	אלונים מקבוצת MGROUP
קרית שמונה	צפת	עכו
קצרין	כרמיאל	שפרעם
מעלות תרשיחא	טבריה	חיפה
נהרייה	קריית ביאליק	טייבה
סחנין	קריית אתא	כפר סבא
מגדל העמק	חיפה	ירושלים
עפולה	טירת כרמל	רחובות
חדרה	נוף הגליל	אשקלון
נתניה	נצרת	קרית גת
פתח תקווה	אום אל פחם	שדרות
בני ברק	אור עקיבא	נתיבות
רמת גן	חריש	רהט
רמלה	פרדס חנה כרכור	באר שבע
לוד	אריאל	ערד
ביתר עילית	אלעד	דימונה
בית שמש	תל אביב יפו	אילת
	בת ים	
	ראשון לציון	
	מודיעין עילית	
	ירושלים	
	אשדוד	



במהלך שנת 2025 פעל מינהל סיוע בדיור לשיפור השירות הניתן על ידי חברות הסיוע, באמצעות קיום ימי עיון מקצועיים וממוקדים בתחום השירות. במפגשים אלו הוצגו תפיסת השירות הממשלתית ותפיסת השירות של המינהל, במתכונת שאפשרה שיח פתוח, למידה הדדית ותרגול של תרחישים מעשיים מהשטח. משובי המשתתפים שיקפו שביעות רצון גבוהה מהערך המקצועי של ימי העיון, והלקחים והתובנות אופרטיביים שהופקו מהם משמשים בסיס לתכנון ימי עיון נוספים.

בנוסף להדרכות, בשנת 2025 קידם מינהל סיוע בדיור פיתוח והטמעה של כלים טכנולוגיים חדשניים לחיזוק מנגנוני הבקרה ולשיפור השירות. במסגרת זו פותחה מערכת בקרת שירות המאפשרת ניתוח נתונים בזמן אמת, ניטור מדדים מרכזיים וזיהוי מגמות לצורך שיפור תהליכי העבודה והשירות. לצד זאת, פותחה אפליקציית בקרת סניפים שבאמצעותה מבוצעות ביקורות סדורות בסניפי חברות הסיוע, המבוססות על שאלוני בקרה מובנים ואחידים. כלים אלו מסייעים ביצירת תהליכי בקרה שיטתיים, בהפקת תמונת מצב עדכנית ומדויקת על איכות השירות הניתן לציבור, ובקידום מהלכי שיפור מבוססי נתונים.



שיתוף פעולה עם הביטוח הלאומי למיצוי זכויות פרואקטיבי לסיוע בשכר דירה

במטרה להנגיש את הסיוע בדיור לאוכלוסיות הזכאיות, מפעילים משרד הבינוי והשיכון והביטוח הלאומי מהלך משותף למיצוי זכויות פרואקטיבי. במסגרת זו, מעביר הביטוח הלאומי למשרד הבינוי והשיכון נתונים על אודות מבוטחים שעשויים להימצא זכאים לסיוע בשכר דירה. משרד הבינוי והשיכון מבצע סינון מקדים לאיתור מבוטחים שאינם מחזיקים בדירה בבעלותם ואינם מקבלים סיוע בדיור, ושולח לזכאים פוטנציאליים מסרון המציע להם לבחון את אפשרות קבלת הסיוע באמצעות טופס מקוון להגשת הבקשה.

המיזם מתמקד במספר קבוצות זכאות:



נכות כללית

מקבלי קצבת נכות בעלי דרגת אי־כושר השתכרות בשיעור 75% ומעלה. במקרה של בני זוג, הזכאות מותנית בכך שהקצבה היא זוגית או ששני בני הזוג זכאים לקצבה.



הבטחת הכנסה

מקבלי קצבת הבטחת הכנסה. משפחות או יחידים בני 55 ומעלה



אזרחים ותיקים

מקבלי קצבת אזרח ותיק הכוללת:

- תוספת השלמת הכנסה.
- השלמה לנכות – בתנאי ששיעור אי־כושר ההשתכרות נכים היה 75% ומעלה. במקרה של בני זוג, הזכאות מותנית בכך שהקצבה היא זוגית או ששני בני הזוג זכאים לקצבת השלמה לנכות.

המיזם הופעל לראשונה בשלהי שנת 2025, ועד לתום השנה הוגשו במסגרתו 826 בקשות לסיוע מצד זכאים פוטנציאליים.

עיר מקדמת זכויות
מיצוי זכויות ביישובים מוחלשים

פרויקט "עיר מקדמת זכויות" הוא מיזם משותף של משרד הרווחה והביטחון החברתי, הג'וינט, קרן רש"י, משרדי ממשלה וגורמים ציבוריים נוספים, שנועד לקדם מיצוי זכויות בקרב תושבים שאינם מממשים את זכויותיהם השונות, בדגש על אוכלוסיות מוחלשות. המיזם מתמקד בפיתוח והטמעת מודל עבודה המגדיל את שיעור מממשי הזכויות, ובכך תורם לשיפור איכות החיים ולחיזוק המוביליות החברתית־כלכלית של התושבים.

במסגרת המיזם פועלים מרכזי זכויות המאוישים על ידי מתנדבים, המעניקים לתושבים ייעוץ, הכוונה וליווי בתהליכי מימוש הזכויות. המיזם פועל כפיילוט ב־21 רשויות מקומיות ברחבי הארץ.

במסגרת השתתפות מינהל סיוע בדיור בצוות הבין־משרדי, הושם דגש על קידום מיצוי זכויות בתחום תוכניות הסיוע בדיור. לצורך כך, קיים המינהל הדרכות והכשרות למתנדבים ולאנשי מקצוע הפועלים בתחום, במסגרתן הוצגו תוכניות הסיוע וכללי הזכאות הרלוונטיים.

בסיכום הפעילות לשנת 2025, ציינה מנהלת הפרויקט לשבח את פעילותו ומעורבותו של משרד הבינוי והשיכון כמשרד המוביל מבין משרדי הממשלה בקידום מהלכים למיצוי זכויות במיזם.

קידום מיצוי זכויות והנגשת שירותים
ברשויות מקומיות

במהלך שנת 2025 השתתף נציג מינהל סיוע בדיור במפגשי מיצוי זכויות שערכו אגפי הרווחה בעיריות בני ברק ובית שמש, כדי להרחיב את היכרותם של גורמי המקצוע והציבור עם תוכניות הסיוע של המשרד. מהלך זה הצטרף לפעילותן של מחלקות האכלוס במחוזות לקידום מיצוי זכויות ולהנגשת הסיוע לאוכלוסיות הזכאיות, בשיתוף לשכות הרווחה וארגונים חברתיים במסגרת תוכנית "עיר מקדמת זכויות", שירות בתי הסוהר וגורמי שיקום.

הגרלות "דירה בהנחה" ("מחיר למשתכן")
מימוש זכויות מלא לאוכלוסיות הזכאיות להעדפה

במסגרת תוכנית "דירה בהנחה", ובהתאם להחלטות מועצת רשות מקרקעי ישראל, הוגדרה עדיפות בהגרלות למגוון אוכלוסיות, ובכללן בני מקום, נכים רתוקים לכיסא גלגלים, הורים שילדיהם רתוקים לכיסא גלגלים וחיילי מילואים.

כחלק מתפיסה של מיצוי זכויות מלא, בוצעו פניות לגופים שונים המחזיקים במאגרי מידע רלוונטיים, לצורך קבלת נתונים על אודות תושבים העונים על הקריטריונים לזכאות. פעילות זו נועדה להבטיח מתן עדיפות לזכאים מבלי שיידרשו לפנות למשרד או לבצע פעולה אקטיבית כלשהי.



בני מקום

הגדרת "בן מקום" מתבססת על נתוני כתובת המגורים הרשומה במרשם האוכלוסין במהלך עשר השנים האחרונות. עבור כל נרשם נקבע היישוב (או היישובים) שבו הוא נחשב כבן מקום, לצורך הקניית עדיפות בעת הרשמה לפרויקטים ביישוב הרלוונטי.

נכים רתוקים לכיסא גלגלים והורים שילדיהם רתוקים לכיסא גלגלים

על בסיס מידע שהתקבל מהביטוח הלאומי, ניתנה העדפה ל־103 נכים רתוקים לכיסא גלגלים והורים לילדים רתוקים לכיסא גלגלים.

חיילי מילואים

בהתאם להגדרת מועצת מקרקעי ישראל ולמידע שהתקבל מרשומות צה"ל, ניתנה העדפה מיוחדת לכל משרתי המילואים הפעילים אשר היו זכאים להשתתף בהגרלות "דירה בהנחה", בין שמדובר בבעלי זכאות קיימת ובין שמדובר בזכאים חדשים. בזכות מנגנון ההעדפה שנקבע, 3,503 משרתי מילואים פעילים זכו בהגרלות לבחירת דירה במסגרת התוכנית.

דיגיטציה
פרויקט בינה מלאכותית לוועדות ממשלה (בינו"ם)

עבודת הוועדה המחוזית, האמונה על בחינה ואישור של זכאות לדיור ציבורי, התבססה לאורך השנים על תהליכים ידניים, לרבות ריכוז חומרי הדיון, תיעוד הדיונים ועריכת הפרוטוקולים.

במהלך שנת 2025 הוביל מינהל סיוע בדיור, בשיתוף מערך הדיגיטל הלאומי, תהליך מקיף לתכנון ופיתוח פתרון טכנולוגי מתקדם במסגרת פרויקט "בינה מלאכותית לוועדות ממשלה" (בינו"ם). הפרויקט כלל עבודת מטה נרחבת, מיפוי תהליכים, גיבוש דרישות מקצועיות, אפיון צרכים עסקיים וליווי שלבי הפיתוח, ובמסגרתו הותאמה פעילות הוועדה המחוזית לסביבת עבודה חדשנית המבוססת על יכולות בינה מלאכותית. מהלך זה נועד לייעל את עבודת הוועדה ולצמצם את העומס התפעולי הכרוך בהכנת חומרי הדיון והפרוטוקולים.

הפרויקט עלה לאוויר בשלהי שנת 2025, ומהווה אבן דרך בהטמעת טכנולוגיות בינה מלאכותית בעבודת המינהל ובקידום חדשנות בשירות הציבורי, במטרה לשפר את איכות התהליכים, לתמוך בקבלת החלטות ולבסס תשתית לפיתוחים דיגיטליים מתקדמים בעתיד.

קיצור הליכי טיפול בדרי רחוב

במסגרת שיפור השירות וייעול תהליכי המימוש של תוכנית הסיוע בשכר דירה לדרי רחוב, קידם משרד הבינוי והשיכון פיתוח מערכת להגשת בקשה מקוונת לסיוע, באופן עצמאי או בליווי עובד סוציאלי ברשות המקומית.

טרם פיתוח המערכת, נדרשו דרי רחוב לפנות תחילה לעובד סוציאלי לקבלת אישור להכרה במעמדם, ולאחר מכן להגיע לחברת הסיוע לדיור לצורך הגשת הבקשה. בהליך החדש, העובד הסוציאלי ביחידה לדרי רחוב מסייע במילוי הטופס המקוון ומצרף את אישור ההכרה במגיש הבקשה כדר רחוב, והבקשה מועברת ישירות לחברת הסיוע לצורך טיפול ורישום ללא צורך בהגעה של המבקש לחברת הסיוע.

מהלך זה מפשט את הליך מימוש הזכאות, מצמצם את מספר נקודות השירות הנדרשות, מקל על אוכלוסיית דרי הרחוב ומאפשר טיפול מהיר ויעיל יותר בבקשות, תוך ריכוז השירות בנקודת מענה אחת (One Stop Shop).



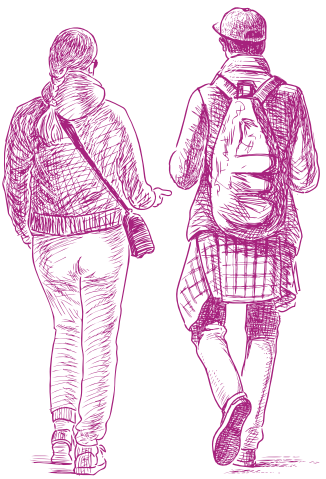
ז
פרק

שיתופי פעולה בין־משרדיים ואיגום משאבים

מתן פתרונות דיור מותאמים לאוכלוסיות מוחלשות ייחודיות מחייב איגום משאבים ואיחוד כוחות של כלל הגורמים המעורבים, מתוך הבנה שבריתות רחבות ומסונכרנות מאפשרות את המענה היעיל והמהיר ביותר. שיתופי פעולה בין משרדי הממשלה, המגזר העסקי והמגזר השלישי מייצרים פתרונות יצירתיים כוללניים, המאפשרים התמודדות עם אתגרים חברתיים מורכבים.

שורדי זנות

במסגרת שיתוף פעולה בין **משרד הבינוי והשיכון, משרד הרווחה והביטחון החברתי, קרן שוסטרמן** וגורמים נוספים, נבנה מיזם דירות עבור שורדי זנות. המיזם הינו יוזמה משותפת של **משרדי הממשלה (רווחה ובינוי ושיכון), קרנות פילנתרופיות, עיריית תל אביב־יפו, המגזר העסקי ועמותות.** במסגרת המיזם רכשה חברת חל"צ (חברה לתועלת הציבור) 45 דירות ברחבי תל אביב־יפו וגוש דן, במטרה להבטיח דירה לכל שורד ושורדת זנות.



הזכאים להשתתפות בתוכנית הוגדרו על ידי משרד הרווחה והביטחון החברתי, ובהתאם מפעיל משרד הבינוי והשיכון מערך תשלומי סיוע עבורם.

מערך הדיור כולל מעטפת שיקום, ליווי ותמיכה מטעם משרד הרווחה והביטחון החברתי, למשך חמש שנים.

משרד הרווחה והביטחון החברתי העביר למשרד הבינוי והשיכון תקציב בסך מיליון ש"ח לשנת 2025, אשר ענה על הצורך של 45 זכאים שאושרו על ידם; גובה הסיוע לזכאים עומד על סך של 1,852 ש"ח לחודש.

תוכנית הסיוע
לצעירים בסיכון, חסרי בית ועורף משפחתי



תוכנית הסיוע לצעירים בסיכון, בשיתוף **משרד הרווחה והביטחון החברתי**, מספקת תמיכה בשכר דירה לצעירים בני 18–25 (ובמקרים חריגים עד גיל 30) שאין בבעלותם דירה או זכאות לסיוע דיורי אחר. הזכאות מותנית בעמידה בשני קריטריונים לכל הפחות, ובהם היעדר עורף משפחתי, בוגרי מסגרות חוץ־ביתיות, הכנסה נמוכה, ליווי גורמי רווחה או השתתפות בתהליכי שיקום. הסיוע בשכר הדירה, בגובה 1,000 ש"ח, מסייע לצעירים להתקיים באופן עצמאי. במהלך שנת 2025 ניתנה זכאות ל־121 צעירים וצעירות בסיכון.

בשנת 2025 השתתף **מינהל סיוע בדיור** במפגש של צוות בין־משרדי העוסק בסוגיית הצעירים בסיכון, בשיתוף **ג'וינט אשלים**. במסגרת המפגש נבחנו המשך הפעילות המשותפת ואפשרויות להעמקת שיתופי הפעולה בין הגורמים השונים.

מטה סיוע
למשפחות שכולות



במסגרת **מטה הסיוע למשפחות שכולות**, בהובלת **משרד ראש הממשלה** ובשותפות **משרדי הממשלה והביטוח הלאומי**, פעל **מינהל סיוע בדיור** לקידום ולמתן מענים פרטניים בתחומי הדיור למשפחות הזכאיות.

כמו כן, התקיים מפגש מקצועי לעובדי הביטוח הלאומי להצגת תוכניות הסיוע של המשרד והמענים הקיימים למשפחות שכולות ולנפגעי פעולות איבה.



משרד מבקר המדינה
נציב תלונות הציבור

מינהל סיוע בדיור מקיים שיתוף פעולה שוטף עם **נציבות תלונות הציבור במשרד מבקר המדינה** לצורך טיפול בפניות ובתלונות הציבור.

במסגרת זו התקיים כנס למידה להצגת תוכניות הסיוע של המשרד, לחיזוק הממשקים המקצועיים ולהידוק שיתוף הפעולה עם נציבות תלונות הציבור והיחידה לפניות הציבור.



כת "לב טהור"

משרד הבינוי והשיכון חבר בצוות בין־משרדי, בהובלת **משרד ראש הממשלה**, אשר מגבש ומתכלל מעני סיוע של **כלל משרדי הממשלה** עבור יוצאי כת "לב טהור".



פרק ח

עבודה בשגרת חירום

המשך שיתוף פעולה מנהלת תקומה

שיתוף הפעולה בין מינהל סיוע בדיור לבין מנהלת תקומה – האמונה על שיקום יישובי עוטף עזה (להלן: "חבל תקומה") שנפגעו במתקפת אוקטובר 2023 – נמשך גם בשנת 2025. במסגרת זו, יישם מינהל סיוע בדיור את המתווים שגיבשה המנהלת למתן מענה בתקופת המגורים הזמנית, עד לשובם של התושבים ליישובי הקבע.

שיתוף הפעולה כולל הפעלת מנגנון תשלום המחשב עבור כל תושב את הסיוע בהתאם לזכאותו הפרטנית. במקביל, ומתוך שאיפה להעניק מענה מיטבי וכולל, הוקמה ועדת זכאויות בראשות מנהל מינהל סיוע בדיור. הוועדה דנה בתיקים חריגים של תושבי חבל תקומה, ובוחנת כל מקרה ומקרה ברגישות מרבית, בהתאם למתווה ובהתחשב במצוקות התושבים.

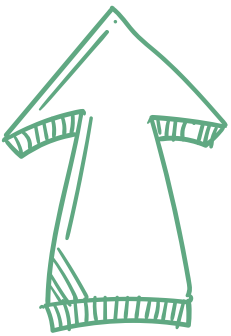
נוסף על ועדת הזכאויות הוקמה ועדת היגוי, המשמשת כערכאת ערעור על החלטות ועדת הזכאויות אשר דנה בסוגיות רוחביות. בראש ועדת ההיגוי עומדים סגן ראש מנהלת תקומה ומנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, ושותפים בה נציגים נוספים ממנהלת תקומה וממשרד האוצר.

במהלך שנת 2025 הועברו תשלומים למשקי בית מ־13 יישובים. לאורך השנה חזרו תושבי שמונה יישובים ליישובי הקבע, ובעקבות זאת הופסק עבורם מענה הדיור הזמני. סך התשלומים ששולמו בשנת 2025 עמד על כ־127 מיליון ש"ח, וכלל דמי שכירות ותשלומי מחיה.

בנקודת השיא הועברו תשלומים ל-

2,587

משקי בית



הפעלת תוכניות הסיוע במהלך מבצע "עם כלביא"
היערכות מערכת הסיוע בדיור ושמירה על רציפות שירותים

במסגרת המגבלות שהוטלו על פעילות המשק במהלך מבצע "עם כלביא", נסגרו סניפי חברות ההרשמה לסיוע בדיור לקבלת קהל. בעקבות זאת, נדרש מינהל סיוע בדיור להיערך במהירות לשמירה על רציפות תפקודית ולהבטחת המשך מתן השירותים החיוניים לאוכלוסיות הזכאיות. במסגרת זו, עברו חברות ההרשמה למתכונת הפעלה מרחוק, והשירות לציבור ניתן באמצעות מוקדים טלפוניים, כלים דיגיטליים וערוצים מקוונים.

לצורך הבטחת רצף הסיוע ומניעת פגיעה בזכאים, ננקטו שורה של צעדים מערכתיים:

1. הוארך תוקף הזכאות לסיוע בשכר דירה ולסיוע בדיור ציבורי עבור זכאים שזכאותם הסתיימה במהלך התקופה.
2. נשמר רצף הסיוע לזכאים שביתם נפגע ונאלצו להתפנות ממנו.
3. הוארך תוקף ההנחות בשכר דירה לדיירי הדיור הציבורי ולמגוון אוכלוסיות מיוחדות, ללא צורך בהגשת בקשות חדשות.

במקביל, גובש מתווה ייעודי להקלה בהחזרי המשכנתאות, אשר הופעל בשיתוף משרד האוצר והבנקים, על בסיס מתווה בנק ישראל.

מתווה סיוע לדיירי דיור ציבורי
שדירותיהם נהרסו

דיירי דיור ציבורי אשר דירותיהם נפגעו במהלך מבצע "עם כלביא" נדרשו למענה מיידי שיבטיח את זכויותיהם, לצד שמירה על רצף מגורים הולם. בהתאם לכך, גובש בשיתוף מס רכוש מתווה ייעודי למתן מענה מהיר ומותאם לנסיבות.

לפי המתווה, דיירים שדירותיהם נפגעו ברמה שאינה מאפשרת מגורים, ומשך שיפוצן הצפוי עולה על שנה, נמצאו זכאים לקבלת דירה חלופית ממלאי הדיור הציבורי. דיירים אלה נכנסו מחדש לתור הממתינים, וקודמו בו באופן יזום במטרה לקצר ככל הניתן את משך ההמתנה לפתרון קבע. מאפייני הדירה החלופית שהוצעה לזכאים נקבעו בהלימה למאפייני דירתם המקורית – לרבות גודל הדירה והקומה.

לצורך מתן מענה דיורי זמני בתקופת המעבר (עד לקבלת דיור חלופי קבוע), הוסכם כי מס רכוש יישא בעלויות שכר הדירה עבור השכרת דירות זמניות.

שיתוף פעולה
אגף השיקום במשרד הביטחון

בהמשך לפעילות שהחלה בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", המשיך מינהל סיוע בדיור גם בשנת 2025 את שיתוף הפעולה עם אגף השיקום במשרד הביטחון. שיתוף פעולה זה נועד לסייע לפצועי המלחמה ולנכי צה"ל במיצוי זכויותיהם בתחום הדיור.

במסגרת שיתוף הפעולה, מתקיים מסלול מהיר מול אגף השיקום לצורך הנפקת אישור "חסר דירה", המותאם לצורכיהם הייחודיים של הזכאים.





ט

פרק

מיצוי זכויות במסגרת החלטת הממשלה לצמצום פערים בחברה הערבית

מאמצי המינהל לסיוע בדיור
להגדלת מיצוי הזכויות בחברה הערבית

בשנים האחרונות הוביל מינהל סיוע בדיור תהליך להגדלת מיצוי הזכויות לסיוע בדיור בחברה הערבית, בדגש על היישובים שנכללו בהחלטת ממשלה 550 מיום 24.10.2021 – "התוכנית הכלכלית לצמצום הפערים בחברה הערבית עד לשנת 2026".

כדי להגדיל את מספר הפניות לקבלת סיוע בדיור ולשפר את המודעות בקרב האוכלוסייה הערבית, בוצעו מספר פעולות:

אירועים ממוקדים

עריכת כנסים שכללו עמדות רישום וטיפול בבקשות.

הנגשה לשונית

תרגום טפסים, סרטונים ועלוני הדרכה לשפה הערבית.

מענה ישיר

מתן סיוע פרונטלי וטלפוני.

שיתופי פעולה

רתימת עמותות אזרחיות למאמץ.

מחקר עומק
לבחינת מיצוי הזכויות

לאור החלטת הממשלה, יזם מינהל סיוע בדיור מחקר עומק מקיף לבחינת מיצוי הזכויות לסיוע בדיור ביישובים שנכללו בהחלטת הממשלה. המחקר בוצע על ידי חברת Social Finance Israel (SFI) ובשיתוף מכון אפקר, והתמקד בשני מסלולי הסיוע העיקריים: סיוע בשכר דירה, וסיוע במשכנתאות. המחקר התבסס על ניתוח נתונים ממערכות משרד הבינוי והשיכון וחברות הסיוע בדיור, לצד עבודת שטח שכללה ראיונות, קבוצות מיקוד ומיפוי איכותני של חסמים מבניים, תרבותיים ותפעוליים.

מן המחקר עלתה תמונה ברורה של האתגרים וההזדמנויות הכרוכים בשיפור תהליכי מיצוי הזכויות במגזר הערבי. הוא סימן את הרשויות המקומיות – ובפרט את מחלקות הרווחה שבהן – כחוליה מרכזית בשרשרת הערך של מיצוי הזכויות, והדגיש את חשיבות הקשר בין המשרד וחברות הסיוע לבין אנשי המקצוע ברשויות. עם זאת, המחקר ציין את הצורך בשיפור הכלים, התמריצים ושגרות העבודה לטובת הנגשת הסיוע מצד הרשויות המקומיות.

המלצות המחקר וצעדי מדיניות

באמצעות ניתוח עומק של קבוצות זכאות שונות (אזרחים ותיקים, נכים, נשים חד־הוריות, שורדות אלימות, משפחות במבחן הכנסה ועוד), מיפה המחקר חסמים ייחודיים המאפיינים כל קבוצה, והמליץ על שורה של צעדי מדיניות ליישום. כמו כן, המחקר הציע מתווה המלצות להתערבות רב־שלבית הכוללת צעדים שונים:



בשנה הקרובה יחל המינהל ביישום מעשי של ההמלצות שגובשו. בשלב הראשון יבוצע פיילוט ב־8 יישובים מתוך רשימת היישובים הכלולים בהחלטת הממשלה, לצד המשך הפעילות השוטפת שבוצעה עד כה.



שער הדיור הציבורי

מבוא

שער הדיור הציבורי לשנת 2025 מציג סקירה של פעילות מערך הדיור הציבורי בישראל במהלך השנה, תוך הצגת עיקרי הפעילות, השוואה לנתוני השנים הקודמות ופירוט המהלכים והיוזמות המרכזיים שקידם אגף בכיר נכסים וחברות.

הדוח מורכב משישה פרקים:

פרק א | תמונת מצב נכסי הדיור הציבורי

מלאי הדיור הציבורי – תמונת מצב שנת 2025, מלאי הדיור הציבורי – מאפיינים נבחרים, מלאי הנכסים של בתי גיל הזהב, מעטפת השירותים לדיירי בתי גיל הזהב, מלאי דירות הדיור הציבורי ורישום הדירות בטאבו

פרק ב | הדיור הציבורי – נתונים כספיים

תקציב הדיור הציבורי, קרן הדיור הציבורי, גביית שכר דירה, תוצאות כספיות של החברות המנהלות בדיור הציבורי וגביית חובות

פרק ג | משקי בית בדיור הציבורי

מי גר כאן?, אכלוס הדירות בדיור הציבורי, מאפייני האוכלוסיות בדיור הציבורי, הדיירים בבתי גיל הזהב, ביקורי המעגל, הליכים משפטיים ותביעות פינוי של מחזיקים בנכסים שלא כדין, מגמות ומאפייני אכיפה (2023–2025) ובלימת מגמת העלייה בפלישות לדירות הדיור הציבורי

פרק ד | תחזוקת הדיור הציבורי

שיפוץ דירות במלאי הדיור הציבורי, שיפוץ לאכלוס חוזר, שיפוץ פנים דירתי ותחזוקה שוטפת

פרק ה | התחדשות עירונית

התחדשות עירונית בדיור הציבורי, היקף דירות הדיור הציבורי המשולבות בפרויקטים להתחדשות עירונית, הכנסות מהפרשי שווי תמורות, ודירות שהתקבלו מפרויקטים להתחדשות עירונית

פרק ו | מיקוד מבט – פעולות מרכזיות

הפיכת המגמה בשירות לדייר הדיור הציבורי – שיפור רמת התחזוקה ומדידת השירות, העברת נכסי עמידר לשקמונה, מבצע "עם כלביא" – שיקום מבנים שניזוקו במהלך המבצע במנגנון אחיד, סיוע למפונים בהליך שכירת דירות בשוק הפרטי ומתן מענה לחירום בבתי גיל הזהב

הנתונים בדוח מבוססים על נתוני משרד הבינוי והשיכון וחברות הניהול של הדיור הציבורי. לצד נתוני שנת 2025 (הנכונים ל־31.12.2025), מוצגים בדוח נתונים משנים קודמות אשר נאספו וטויבו רטרואקטיבית. בשל כך, ייתכנו פערים מסוימים בהשוואה לנתונים שהוצגו בדוחות משנים קודמות.



א

פרק

תמונת מצב של נכסי הדיור הציבורי

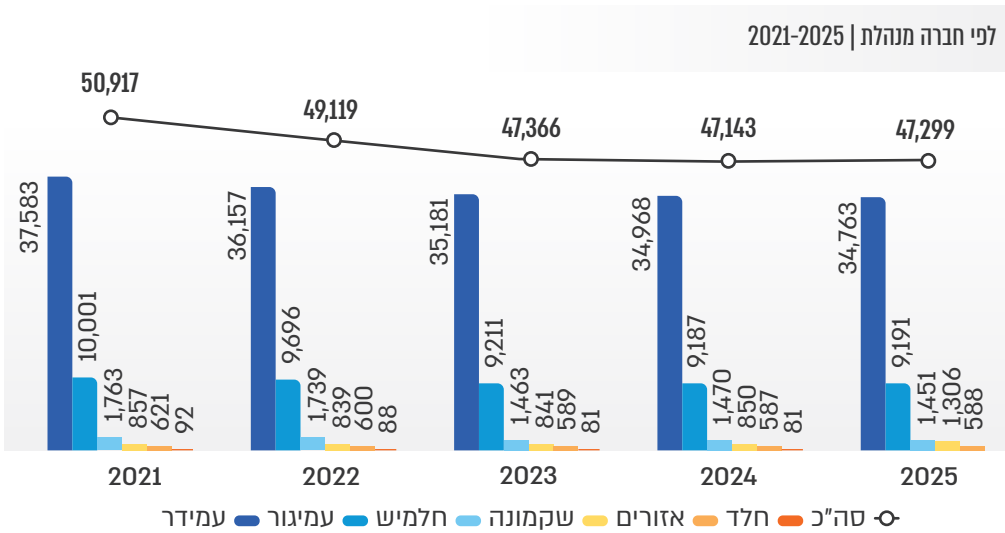
מלאי הדיור הציבורי
תמונת מצב שנת 2025

נכון לסוף שנת 2025, מלאי הדיור הציבורי כולל 47,299 יחידות דיור, המנוהלות באמצעות חברות מנהלות הפועלות מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "חברות מנהלות"). חברות אלו אחראיות להשכרת הדירות לזכאים, לתחזוקתן ולמתן שירותים לדיירים בהתאם להנחיות אגף בכיר נכסים וחברות במשרד הבינוי והשיכון ובפיקוחו. יחסי העבודה בין המשרד לחברות מוסדרים באמצעות הסכמים המגדירים את מכלול ההיבטים הכרוכים בניהול הנכסים, לרבות השירותים הניתנים לדיירים ואופן גביית שכר הדירה.

חברת עמידר היא החברה המנהלת המרכזית במערך הדיור הציבורי, האחראית לניהול כ־73.5% ממלאי הנכסים. לצידה פועלת חברת עמיגור, חברת בת של הסוכנות היהודית לארץ ישראל, המנהלת כ־19.5% ממלאי הדיור הציבורי. יתר הדירות מנוהלות בידי חברות ממשלתיות־עירוניות – חלמיש בתל אביב־יפו ושקמונה בחיפה – וכן בידי חברת אזורים, אשר רכשה מהמדינה את חברת שיכון ופיתוח (שו"פ).

בסוף שנת 2025, חברת ח.ל.ד, שהייתה בבעלות משותפת של מדינת ישראל ועיריית פתח תקווה ופעלה כחברה מנהלת בתחומי העיר פתח תקווה, סיימה את פעילותה. 81 הנכסים שהיו תחת ניהולה הועברו לניהול חברת עמידר. בנוסף, הועברו 451 יחידות דיור שחברת עמידר ניהלה עבור המשרד בעיר חיפה לניהול חברת שקמונה.

תרשים 21 | מלאי הדיור הציבורי



*נתוני חברת שקמונה אינם כוללים 451 נכסים שהועברו לניהולה מחברת עמידר בסוף שנת 2025.

מלאי הדיור הציבורי מאפיינים נבחרים

ניתן לבחון את מאפייני מלאי הדיור הציבורי באמצעות שלושה היבטים מרכזיים, המשקפים את סוג הבנייה, תמהיל הדירות וחלוקת המלאי בין החברות המנהלות בפועל.

היבט ראשון

סוג הבנייה:

מלאי הדיור הציבורי מתאפיין בריכוז גבוה של דירות בבנייה רוויה. נכון לסוף שנת 2025, כ־92% מהדירות ממוקמות בבתים משותפים, ורק כ־8% מהדירות צמודות קרקע. נתון זה משקף את דפוסי הבנייה ההיסטוריים של הדיור הציבורי, שהתבסס בעיקר על פתרונות דיור עירוניים.

היבט שני

גודל הדירות בכל סוג בנייה:

תמהיל הדירות במלאי הדיור הציבורי מצביע על שכיחות גבוהה במיוחד של דירות בנות שלושה חדרים. דירות אלה מהוות את קבוצת הדירות הגדולה ביותר הן בבנייה הרוויה (כ־48%) והן בבנייה צמודת הקרקע (כ־46%).[1]

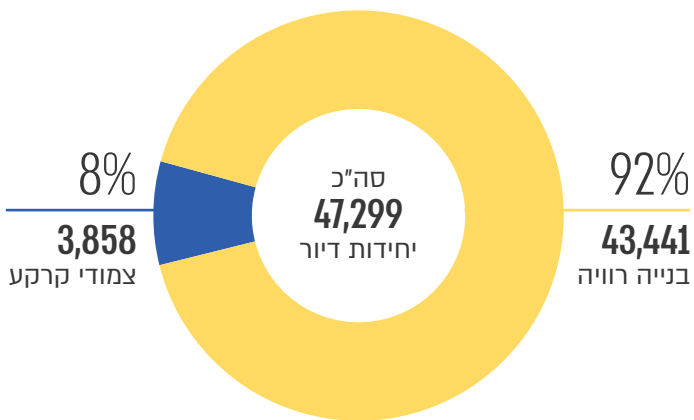
היבט שלישי

חלוקת הדירות בין החברות המנהלות:

בעוד שהדירות בבנייה רוויה מבוזרות בין החברות המנהלות השונות, מרבית הדירות צמודות הקרקע מנוהלות על ידי חברות עמידר ועמיגור. זאת מאחר שהחברות האחרות, שהוקמו בשנות השישים, קיבלו לניהולן בעיקר דירות בבנייה רוויה, בהתאם למאפייני הבנייה ולאופי היישובים שבהם הן פועלות.

תרשים 22 | מלאי הדיור הציבורי

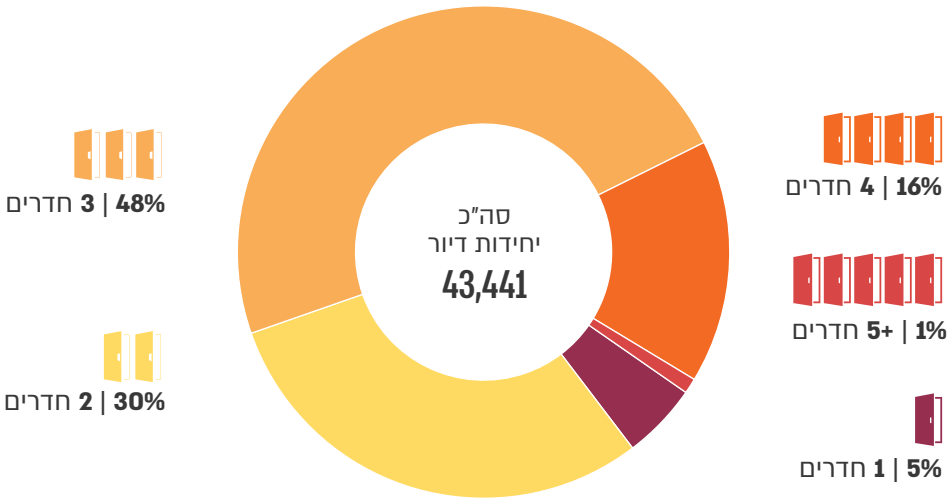
לפי סוג בניה | ביחידות דיור | 2025



[1] לרבות דירות בנות שלושה וחצי חדרים.

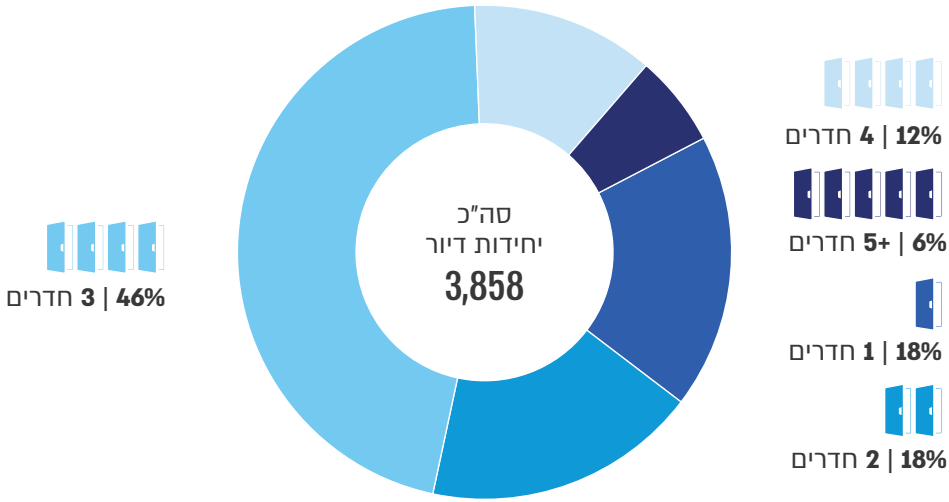
תרשים 23 | מלאי הדיור הציבורי בבניה **רוויה**

לפי מספר חדרים | ביחידות דיור | 2025



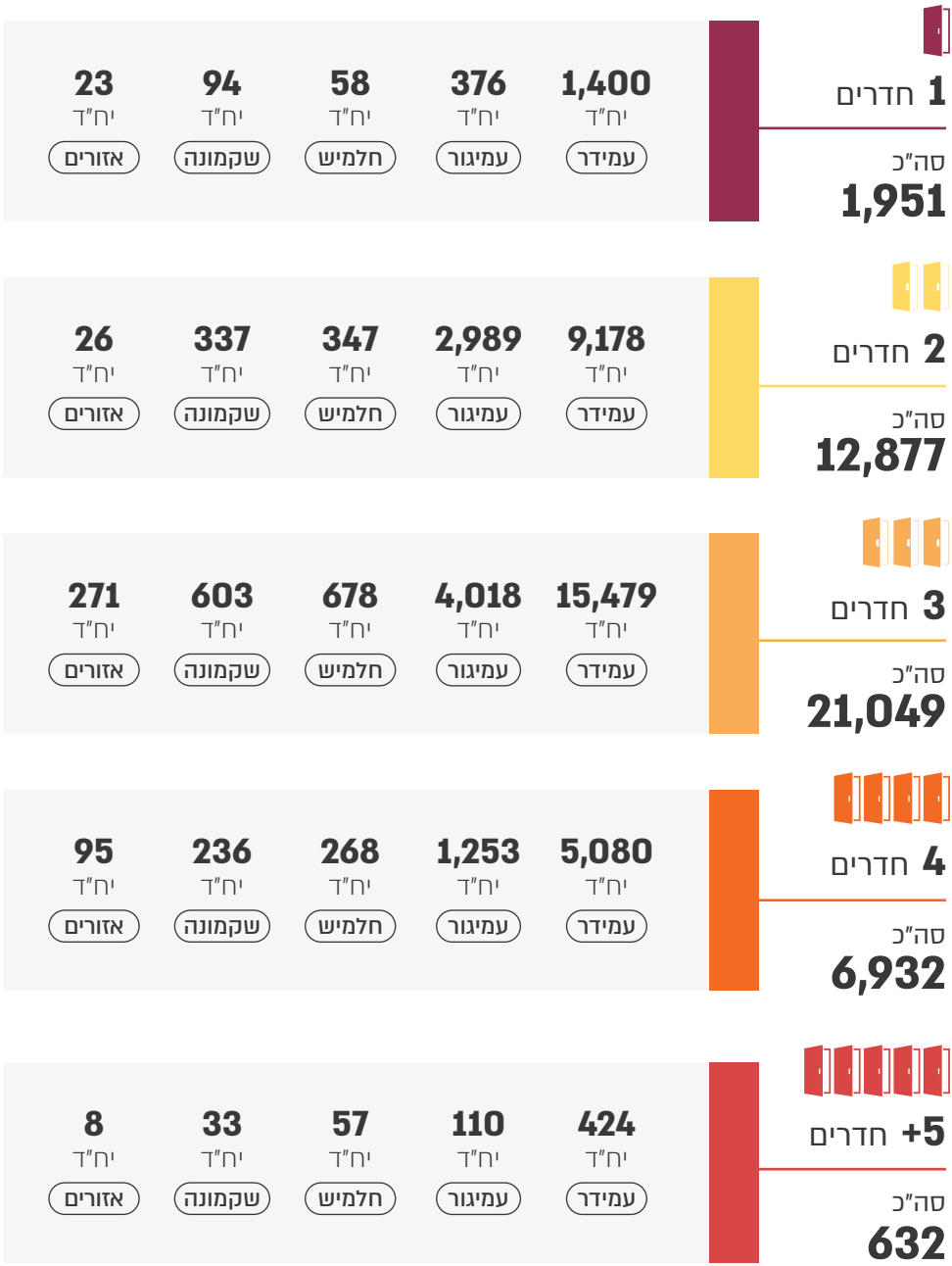
תרשים 24 | מלאי הדיור הציבורי בבניה **צמודת קרקע**

לפי מספר חדרים | ביחידות דיור | 2025



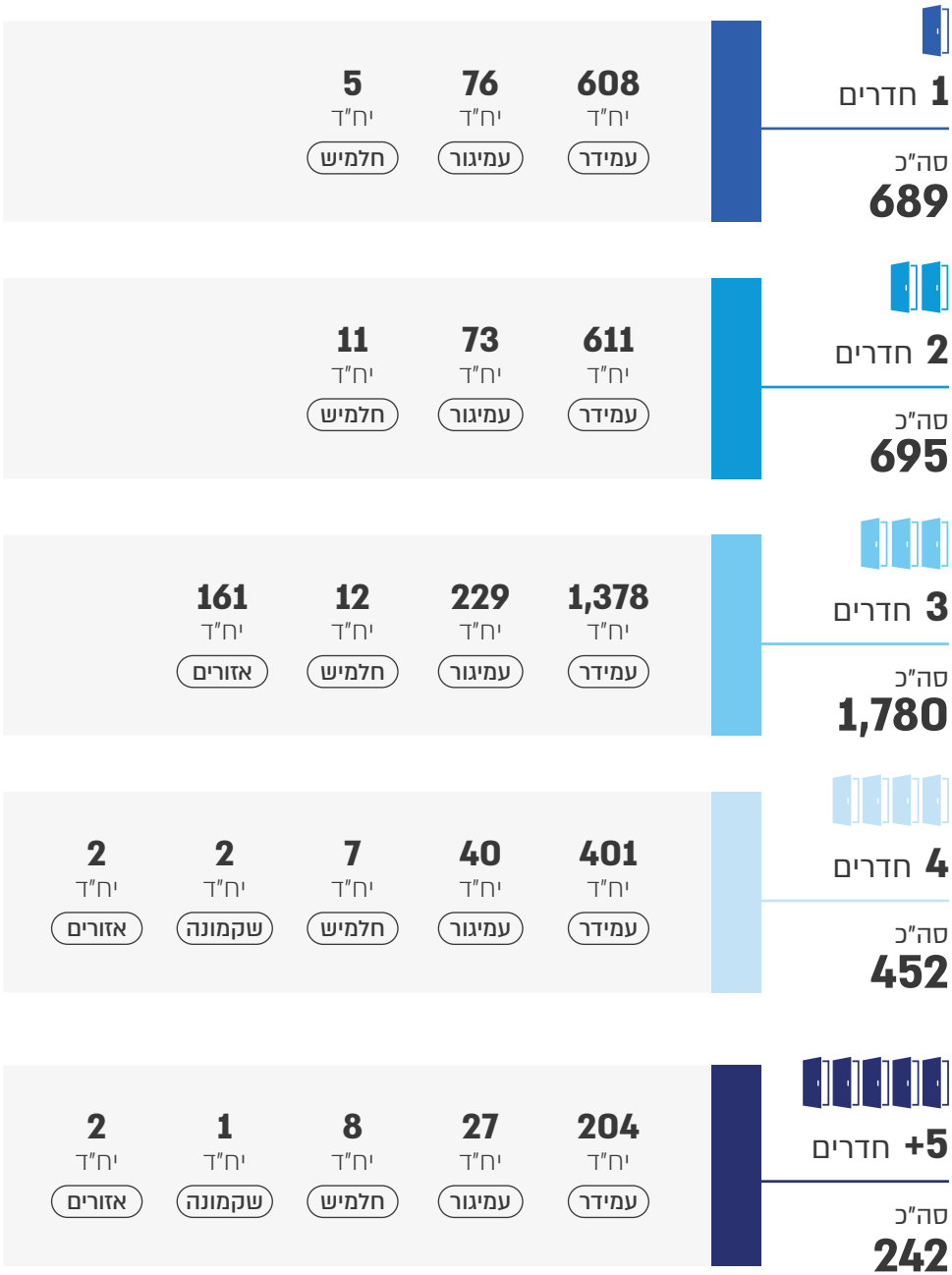
תרשים 25 | התפלגות מלאי הדיור הציבורי בבנייה רוויה

לפי מספר חדרים וחברה מנהלת | ביחידות דיור | 2025



תרשים 26 | התפלגות מלאי הדיור הציבורי בבנייה צמודת קרקע

לפי מספר חדרים וחברה מנהלת | ביחידות דיור | 2025



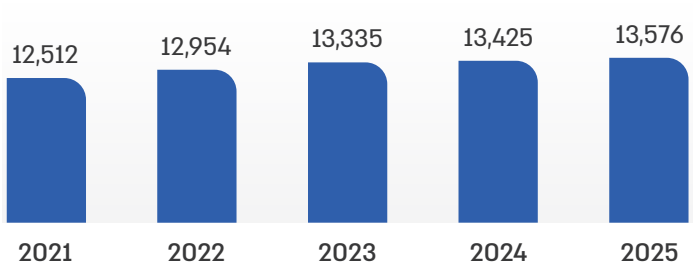
מלאי הנכסים של בתי גיל הזהב

נכון לשנת 2025, משרד הבינוי והשיכון מפעיל 123 בתי גיל הזהב ברחבי הארץ, הכוללים 13,576 יחידות דיור, ממעלות ומנהריה בצפון ועד אילת בדרום. בתי גיל הזהב מיועדים לאזרחים ותיקים עצמאיים הזכאים לסיוע בדיור, ודייריהם מהווים אוכלוסיית יעד נפרדת במערך הדיור הציבורי.

בשנת 2025 איחד המשרד שני בתים לכדי בית אחד, בשני מקומות שונים: תלפיות ישן ותלפיות חדש בירושלים, וצור א' וצור ב' בבאר שבע. המהלך בוצע בהתאם להסכם הניהול עם חברת עמיגור, ומשקף שינוי מבני באופן הפעלת הבתים, ללא שינוי בהיקף יחידות הדיור ובשירות הניתן לדיירים. בנוסף, אשכול צפון של בתי דיור גיל הזהב הועבר לניהול חברת עמידר.

תרשים 27 | יחידות דיור בבתי גיל הזהב

2021-2025



בתי גיל הזהב מנוהלים על ידי חברות מנהלות שאיתן נמצא המשרד בהתקשרויות שונות. הסכמי הניהול להפעלה ולתחזוקה של בתי גיל הזהב כוללים היבטי אחזקה ושיפוצים, טיפול בדיירים לאורך כל תקופת המגורים, ומתן מענה קהילתי וחברתי כגון פעילויות חברתיות, חוגים וטיולים. סה"כ מערך בתי גיל הזהב מופעל על בסיס שישה מודלי ניהול שונים.

תרשים 28 | מלאי בתי גיל זהב

לפי מודל ניהול

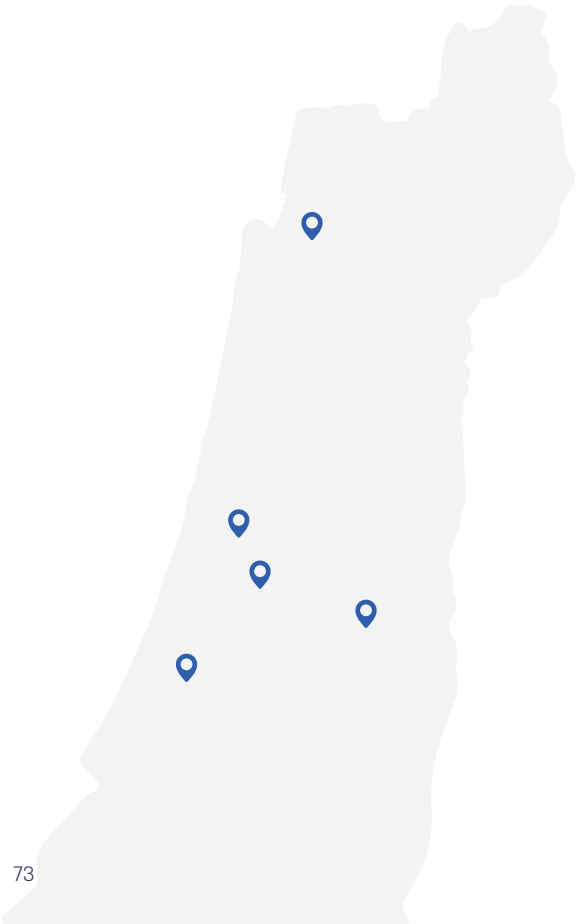
בתים בבעלות המשרד ובניהול באמצעות מכרז	בתים בבעלות הסוכנות ובהסכם הפעלה מול עמיגור	בתים חדשים בבעלות הסוכנות ובהסכם הפעלה מול עמיגור	בתים בניהול שקמונה	בתים המנוהלים תחת הסכם דיור ציבורי
מספר הבתים				
74	**33**	**8**	**1** שכירות ארוכת טווח	**7**

לאחר שנים של יציבות יחסית בהיקף הפעילות של בתי גיל הזהב, ללא שינוי מהותי במספר יחידות הדיור, הוחלט בשנת 2015 להרחיב את ההיצע. מטרת ההחלטה האסטרטגית הייתה לתת מענה רחב יותר לצורכי האוכלוסייה הוותיקה הזכאית לדיור מסובסד. במסגרת זו נחתמו שני הסכמים בין משרד הבינוי והשיכון לבין הסוכנות היהודית להקמת 5,650 יחידות דיור חדשות אשר ייבנו ויופעלו על ידי חברת עמיגור; כמו כן, התחייבה הסוכנות להקים 2,650 יחידות דיור חדשות לבתי גיל הזהב.

במהלך שנת 2025 הושלם השלב השני בפרויקט בית גיל הזהב "פלוגות" בתל אביב. במסגרת שלב זה נוספו למלאי 60 יחידות דיור.

עד כה יושם ההסכם באופן חלקי: נבנו ואוכלסו שמונה בתי גיל הזהב חדשים הכוללים 1,869 יחידות דיור, המהוות כ־68% מהיקף יחידות הדיור שבמסגרת ההסכם. עד לשנת 2030 צפויה הקמתם של ארבעה בתי גיל הזהב נוספים והרחבתו של אחד קיים. פרויקטים אלו ישלימו את 781 יחידות הדיור הנותרות למימוש היעד שנקבע בהסכם עם הסוכנות היהודית.

תרשים 29 | סטטוס הקמה/הרחבה של יחידות דיור חדשות בבתי גיל הזהב



חיפה | אבא חושי
16 יח"ד דיור בהקמה
בתכנון

אשדוד
75 יח"ד דיור בהקמה
בביצוע (הרחבה)

פסגת זאב
270 יח"ד דיור בהקמה
בביצוע

רחובות
128 יח"ד דיור בהקמה
בתהליך מרכזי

בת ים
292 יח"ד דיור בהקמה
קיים היתר בנייה
לקראת יציאה למכרז

תרשים 30 | פריסה ארצית של בתי גיל הזהב

לפי יישובים | במספר בתים ומספר יח"ד

מקרא: בתים | יח' דיור



הצפון

צפת 1 84
(עמידר)

מעלות תרשיחא 2 158
(עמידר)

נהריה 2 158
(1 - עמיגור | 1 - עמידר)

עכו 2 181
(עמידר)

כרמיאל 2 222
(עמידר)

מגדל העמק 1 96
(עמידר)

נוף הגליל 4 351
(1 - עמידר | 3 - עמידר)

עפולה 1 121
(עמידר)

ירושלים

ירושלים 6 703
(1 - עמיגור | 1 - עמידר | 4 - שחק)

בית שמש 1 90
(שחק)

יהודה ושומרון

אריאל 1 105
(עמידר)

מעלה אדומים 1 102
(שחק)

חיפה

חיפה 7 680
(1 - עמיגור | 5 - עמידר | 1 - שקמונה)

קרית ביאליק 2 289
(עמידר)

קרית ים 3 445
(עמיגור)

קרית מוצקין 2 340
(עמיגור)

קרית אתא 5 493
(3 - עמיגור | 2 - עמידר)

נשר 1 112
(עמיגור)

אור עקיבא 1 89
(עמידר)

פרדס חנה-כרכור 1 92
(עמידר)

חדרה 1 112
(עמידר)

המרכז

כפר יונה 1 31
(עמידר)

נתניה 6 1033
(3 - עמיגור | 3 - עמידר)

כפר סבא 2 226
(1 - עמיגור | 1 - עמידר)

הרצליה 2 190
(עמיגור)

רמת השרון 1 106
(עמידר)

פתח תקווה 1 95
(עמידר)

רמת גן 1 107
(עמיגור)

יהוד 2 86
(עמידר)

קרית אונו 2 183
(1 - עמיגור | 1 - עמידר)

תל אביב - יפו 10 902
(5 - חלמיש | 3 - עמיגור | 2 - עמידר)

חולון 1 257
(עמיגור)

בת ים 4 531
(1 - עמיגור | 3 - עמידר)

ראשון לציון 1 76
(עמידר)

נס ציונה 1 103
(עמידר)

רמלה 1 54
(עמידר)

לוד 5 307
(1 - עמיגור | 4 -עמידר)

רחובות 2 138
(1 - עמיגור | 1 - עמידר)

יבנה 2 114
(עמידר)

קרית עקרון 1 32
(עמידר)

מזכרת בתיה 1 102
(עמידר)

הדרום

אשדוד 7 878
(3 - עמיגור | 4 - עמידר)

אשקלון 5 983
(3 - עמיגור | 2 - שחק)

קרית גת 2 264
(1 - עמיגור | 1 - שחק)

נתיבות 1 130
(שחק)

אופקים 2 198
(1 - עמיגור | 1 - שחק)

באר שבע 9 1045
(5 - עמיגור | 2 - עמידר | 2 - שחק)

ערד 2 246
(1 - עמיגור | 1 - שחק)

אילת 1 103
(שחק)

מעטפת השירותים לדיירי בתי גיל הזהב

בנוסף לניהול התפעולי ולתחזוקת המבנים, משרד הבינוי והשיכון מעניק לדיירי בתי גיל הזהב מעטפת רחבה של שירותים חברתיים ותומכים. פעילות זו משקפת את תפיסת המשרד בדבר החשיבות שבשילוב שני עולמות תוכן מרכזיים: בינוי פיזי לצד ליווי אנושי וחברתי.

ככלל, הדיירים מתקבלים לבתי גיל הזהב כשהם עצמאיים, אולם לאורך השנים חלה בקרב חלקם ירידה בתפקוד הפיזי או הקוגניטיבי. תהליכים אלו מלווים על ידי העובדים הסוציאליים בבית, שעליהם מוטלת האחריות לאיתור דיירים הזקוקים לעזרה, לליווי במיצוי זכויות, לשמירה על קשר עם בני המשפחה, ולסיוע בהמשך המגורים במסגרת הבית ככל שניתן. במקרים שבהם נדרש שינוי במסגרת המגורים, העובדים הסוציאליים מלווים את תהליך המעבר למסגרת מתאימה.

המשרד פועל כל העת להרחבת השירות הניתן לדיירים. מעבר לסיוע של העובדים הסוציאליים, הדיירים נהנים מסל פעילויות מובנה, ובראשו מענים להפגת בדידות ולשמירה על בריאותם הנפשית, הקוגניטיבית והפיזית. מטרות אלו מקודמות באמצעות כ־14 שעות שבועיות של חוגי העשרה המתקיימים בכל בית. בנוסף, מתקיימים אירועים חברתיים, מסיבות ימי הולדת וכן שני טיולים שנתיים המאפשרים יציאה מהשגרה. פעילויות אלו מנוהלות על ידי רכזי התרבות, בשיתוף צוות הבית ובסיוע גורמים נוספים כמו הרשות המקומית, מרכזי יום לקשיש, תוכניות ייעודיות ועמותות הפועלות בתחום.

לצד זאת, בתי גיל הזהב פועלים בשיתוף פעולה עם גורמים חיצוניים, ובהם שירותי הרווחה וקופות החולים, לצורך מתן מענה לדיירים בעלי מורכבויות שונות, כולל התאמת דירות למוגבלויות. בנוסף, לאור המצב הביטחוני, מאז אוקטובר 2023 תוגבר משמעותית מערך ההסברה לדיירים בנושאי ביטחון וחירום, ובהדרכות להעלאת המודעות למניעת עושק קשישים.

במהלך מבצע "עם כלביא" ביוני 2025, נרשמו נזקי הדף קלים במספר בתי גיל הזהב, כדוגמת שברי זכוכית ותריסים. כלל הנזקים טופלו מייד, תוך שמירה על רציפות השירותים ועל ביטחון הדיירים.



מלאי דירות הדיור הציבורי

מאז קום המדינה, חלו תמורות בדיור הציבורי בישראל. בשנות החמישים, על רקע גלי העלייה, יזמה המדינה בניית שיכוני דיור ציבורי כפתרון דיור מהיר ונרחב לאוכלוסייה הגדלה. עד סוף שנות השישים הגיע מלאי הדיור הציבורי להיקף של כ־200 אלף יחידות דיור, אשר היוו כ־23% מכלל יחידות הדיור במשק.

בשנות השבעים חל שינוי בדפוסי הביקוש לדיור ציבורי, וכתוצאה מכך התגבשה מדיניות שעודדה את מכירת הדירות לדיירים המתגוררים בהן. לאורך השנים יושמו מבצעי מכר שונים, שאפשרו לדיירי הדיור הציבורי לרכוש את דירותיהם ולהפוך לבעלי הנכס.

בשנת 1998 נחקק חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), אשר הסדיר לראשונה את מנגנון מכירת דירות הדיור הציבורי לדייריהן. במסגרת החוק המקיף נקבעה מסגרת הנחות לרוכשים, ונקבע כי יש לייעד את ההכנסות ממכירת הדירות להגדלת מלאי הדיור הציבורי.

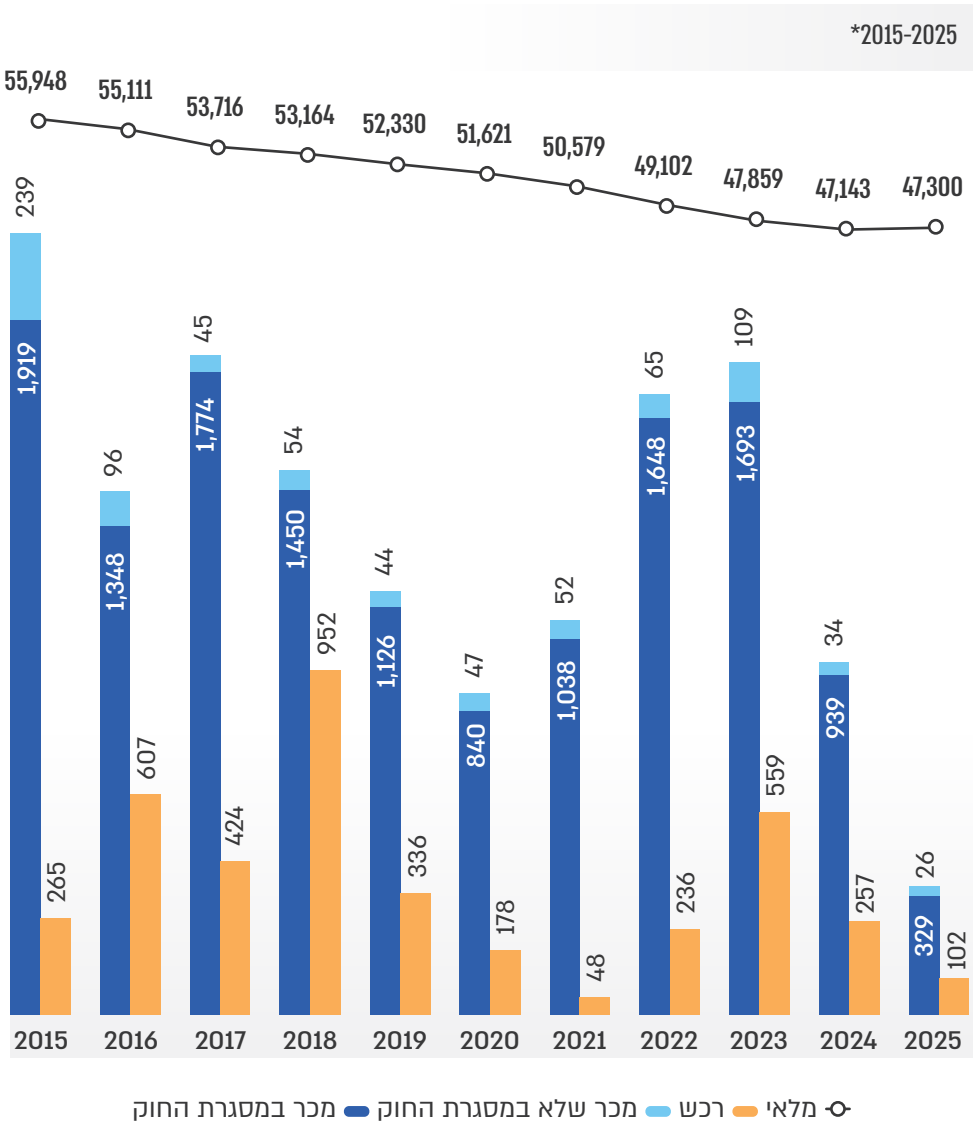
בחודש פברואר 2023 פג תוקפו של החוק, ומאז לא ניתן להגיש עוד בקשות חדשות לרכישה. עסקאות שנרשמו לאחר פקיעת החוק משקפות אך ורק השלמה של תהליכי רכישה ארוכים שהחלו טרם הפקיעה, והן מדווחות לפי מועד השלמת העסקה.

במקביל למדיניות המכר, מנהל משרד הבינוי והשיכון תהליכי רכש דירות סדורים, המבוססים על תוכנית עבודה המגדירה את צורכי הרכש בהתאם לפרופיל הזכאים הממתינים לדיור ציבורי. כדי להבטיח רכישה יעילה ומבוקרת, גובש מחירון מחייב על ידי אגף בכיר נכסים וחברות במשרד הבינוי והשיכון והחשב הכללי במשרד האוצר, הקובע מחיר תקרה לרכישת דירה בכל יישוב לפי מספר חדרים. מחירון זה מתעדכן מדי שנה מאז שנת 2023 בהתאם לעליית מחירי הדיור במשק, תוך מתן עדיפות לרכישת דירות נגישות ודירות הכוללות ממ"ד.

הליך הרכש מבוצע על ידי חברת עמידר, וכולל סינון קפדני של הדירות בהתאם לתנאים מוגדרים, ובהם: היעדר חריגות בנייה, גובה תשלומי ועד בית, היעדר דמי מפתח, זמינות ותקינות הנדסית. דירות העומדות בתנאים אלו מועברות להערכת שמאי הרשום במאגר הממשלתי, ולבדיקה הנדסית הכוללת אומדן עלויות שיפוץ לקראת אכלוס. עבודות ההכנה מבוצעות לפי מפרט תחזוקה מעודכן, המרחיב את המפרט הבסיסי הקבוע בתקנות זכויות הדייר בדיור הציבורי (התשס"א–2000). פירוט על הרחבת המפרט יובא בפרק: "מיקוד מבט".

בשנת 2025, לאחר מעל עשור של ירידה עקבית במלאי הדיור הציבורי, נרשמה עלייה מתונה בהיקף הדירות במלאי. העלייה נובעת בעיקר מצמצום היקף מכר הדירות בעקבות פקיעת חוק הדיור הציבורי, וכן מהוספת דירות תמורה למלאי במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית. נתונים אלה עשויים להוות תשתית לגידול רחב יותר של מלאי הדיור הציבורי בשנים הקרובות.

תרשים 31 | רכש, מכר ומלאי הדיור הציבורי ביחידות דיור



* במסגרת כתיבת הדו"ח בשנת 2024, בוצע טיוב של נתוני היקף הדירות שנמכרו במסגרת החוק. מסיבה זו קיים פער מצטבר של 26 דירות בין הנתונים המופיעים בגרף הנוכחי לבין הנתונים המוצגים בדו"ח הדיור הציבורי משנת 2022. יתרה מזאת, ישנם שינויים במלאי שאינם נגרמים ממכר/רכש דירות. בשנים 2023-2024 התקבלו כ-50 דירות למלאי מפרויקטים של מחיר למשתכן.

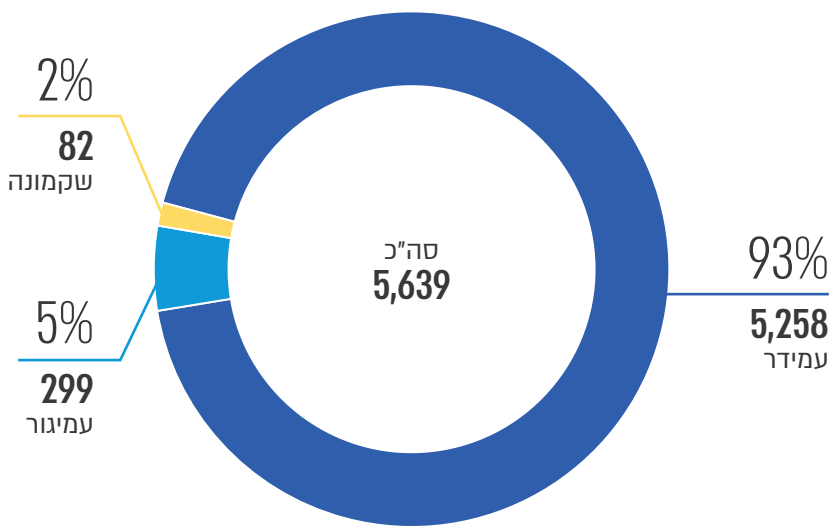
רישום הדירות בטאבו

במהלך השנים נבנו דירות הדיור הציבורי על קרקעות בבעלות גופים שונים, ובהם קק"ל, הסוכנות היהודית ובעלים פרטיים. במקרים רבים נרשמו זכויות המדינה על הקרקע על ידי החברות המנהלות. במשך הזמן, חלק מהדירות לא נרשמו במרשם המקרקעין על שם מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון.

כיום, החברות המנהלות פועלות גם כחברות משכנות, ומטפלות בהסדרת רישום דירות הדיור הציבורי על שם המדינה. בשנת 2025 נרשמו 6,639 דירות על שם המדינה, בהמשך ל־10,303 דירות שנרשמו בשנת 2024. מרבית הדירות נרשמו על ידי חברת עמידר, חלקן על ידי חברת עמיגור שהחלה בשנת 2025 ברישום נכסיה, ויתר הדירות על ידי חברת שקמונה.

תרשים 32 | דירות שנרשמו בטאבו על שם מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון

לפי חברה מנהלת | 2025





ב

פרק

דיור ציבורי – נתונים כספיים

תקציב הדיור הציבורי

משרד הבינוי והשיכון מקצה מדי שנה תקציב ייעודי להפעלת מערך הדיור הציבורי. תקציב זה מועבר לחברות המנהלות לצורך ניהול הדירות ותחזוקתן בהתאם לתוכנית עבודה מאושרת ותחת בקרת ביצוע קפדנית, והוא אינו חלק מהתקציב המיועד לרכישת דירות חדשות למלאי הדיור הציבורי.

התקציב מורכב משני רכיבים עיקריים:

תקציב תחזוקה

מיועד למימון פעולות תחזוקה בדירות, אשר מתוקצבות בנוסף לפעולות המוגדרות בהסכמי הניהול (להרחבה ראו פרק "תחזוקת הדיור הציבורי"). מקורות המימון כוללים את בסיס חוק התקציב וכן תוספות תקציביות המועברות למשרד במסגרת סיכומים תקציביים עם משרד האוצר. החל משנת 2025 תקנת התחזוקה כוללת גם את הליכי ההתאמה וההנגשה של דירות עבור דיירים עם מוגבלות, לרבות נכים רתוקים לכיסאות גלגלים, וכן את הליכי העבר של דיירים מדירה לדירה, ואינה מהווה תקנה נפרדת. כתוצאה מכך, כיום התקציב להתאמת דירות לנכים רתוקים אינו "צבוע", דבר המאפשר גמישות רבה יותר בביצוע התקציב. במסגרת ביצוע תקציב שנת 2025, נוצלו כ־160 מיליון ש"ח מרכיב תקציב התחזוקה.

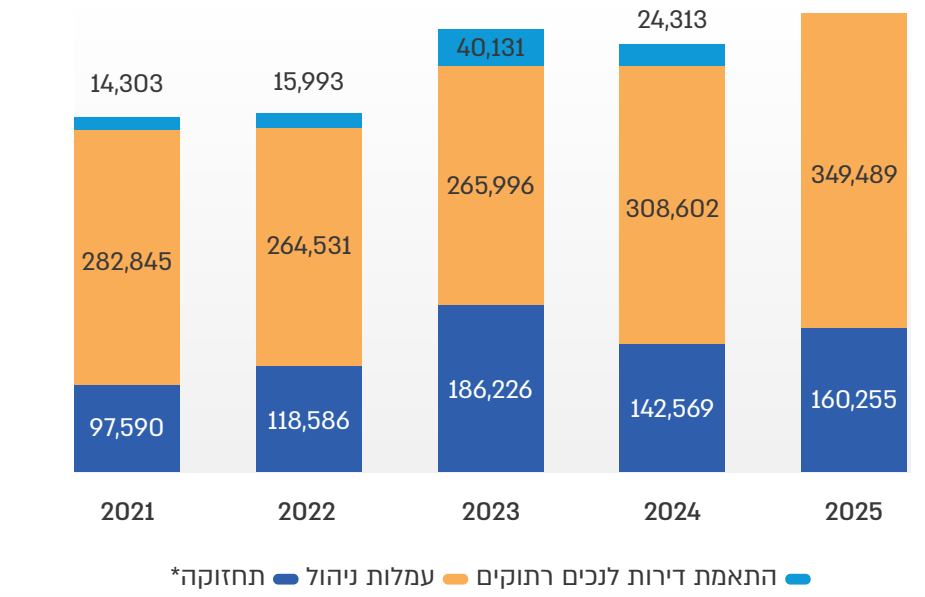
תקציב עמלת ניהול

מיועד למימון התגמול לחברות המנהלות עבור כלל השירותים הניתנים במסגרת הסכמי הניהול. שירותים אלו כוללים הפעלת מוקדי שירות לדיירים, ביצוע תיקונים שוטפים ודחופים, גביית דמי שכירות, טיפול בהליכים משפטיים, ביצוע ביקורי מעגל בנכסים וניהול תהליכי האכלוס. בשנת 2025 עמד תקציב זה על כ־349 מיליון ש"ח, עלייה של כ־40 מיליון ש"ח לעומת השנה הקודמת, הנובעת בעיקר מהתייקרות משמעותית בתקופה זו במדדים הכלכליים שאליהם מוצמד התקציב.

בסך הכול, התקציב שנוצל על ידי החברות המנהלות בשנת 2025 להפעלת הדיור הציבורי (ללא רכישת דירות חדשות למלאי) הסתכם בכ־510 מיליון ש"ח.

תרשים 33 | ביצוע תקציב הדיור הציבורי

לפי רכיבים* | באלפי ש"ח | 2021-2025*



* החל משנת שנת 2025 תקציב התחזוקה כולל גם מימון התאמות דירות לנכים רתוקים.

קרן הדיור הציבורי

קרן הדיור הציבורי הוקמה בעקבות תיקון מס' 3 לחוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט–1998, במטרה לממן רכישת דירות חדשות לצורך הגדלת המלאי. הקרן פועלת כמשק כספי סגור בניהול משרד הבינוי והשיכון, ומקורותיה הכספיים נשענים בעיקר על מכירת דירות מהמלאי הקיים.

פעילות הקרן החלה בשנת 2014 עם יישום מכירת הדירות לפי החוק. בין השנים 2014–2025 הצטברו בקרן הכנסות בסך של כ־5 מיליארד ש"ח. עיקר הסכום, כ־4.6 מיליארד ש"ח, התקבל ממכירת 15,911 דירות במסגרת החוק. יתר ההכנסות נבעו מתקציב תוספתי של 100 מיליון ש"ח שהועבר לקרן בשנת 2022, וכן ממכירת 1,375 דירות נוספות שלא במסגרת החוק.

קרן הדיור הציבורי
תמונת מצב 2025

חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט–1998, שנועד לאפשר לדיירי הדיור הציבורי לרכוש במחיר מסובסד את הדירות שבהן הם מתגוררים, פקע ב־15 בפברואר 2023. בהתאם לכך, מועד זה היה המועד האחרון להגשת בקשות לרכישת דירות מכוח החוק.

למרות פקיעת החוק, נמשך הטיפול בבקשות שהוגשו טרם סיום תוקפו, וההכנסות ממכירת דירות אלו מוזרמות לקרן הדיור הציבורי. יצוין כי הבקשות שטרם הושלם הטיפול בעניינן מעוכבות בשל השגות על החלטות המשרד, אשר מתבררות בוועדות חריגים או בערכאות משפטיות.

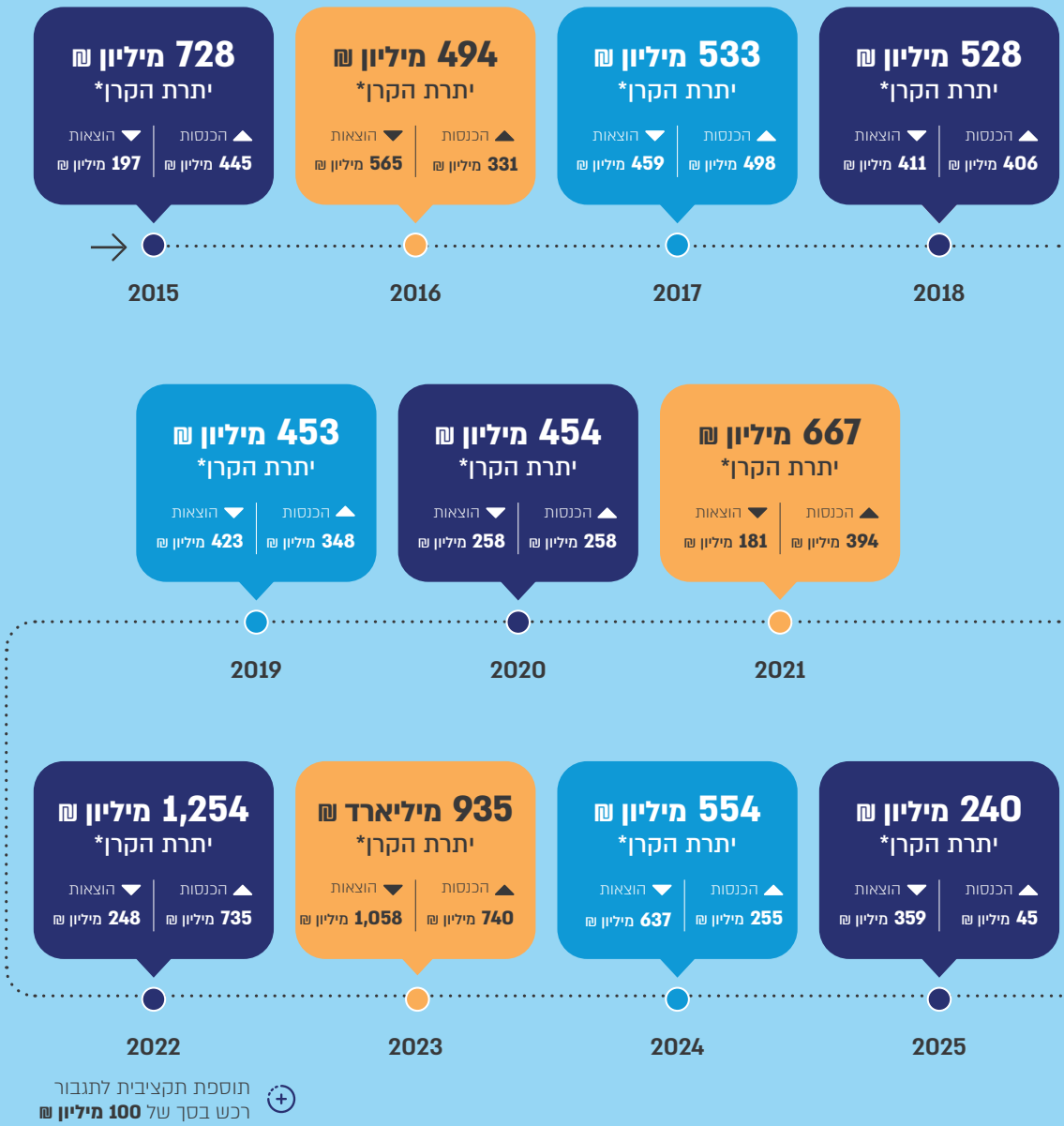
בשנת 2025 הסתכמו הכנסות הקרן בכ־45 מיליון ש"ח. במקביל, הוצאות הקרן עמדו על כ־358 מיליון ש"ח – ירידה של כ־48% לעומת השנה הקודמת, התואמת את היקף הרכישות ההולך ומצטמצם (להרחבה בנושא רכש ומכירת דירות ראו פרק א: תמונת מצב של נכסי הדיור הציבורי).

נכון ל־31 בדצמבר 2025, יתרת הקרן עמדה על כ־240 מיליון ש"ח. עם זאת, מרבית יתרה זו

מיועדת למימון התחייבויות קיימות בגין דירות שכבר נרכשו. כתוצאה מכך, התקציב הפנוי בפועל לרכישת דירות חדשות נמוך במידה ניכרת מהיתרה המדווחת, ועומד על כ־23 מיליון ש"ח בלבד.

תרשים 34 | תמונת מצב | תנועות בקרן הדיור הציבורי

במיליוני ש"ח | 2014-2025*



*הנתונים המוצגים עבור שנת 2024 עודכנו במסגרת תהליך טיוב נתונים שנערך במהלך כתיבת דוח זה, ולכן שונים מאלה המופיעים בדוח הדיור הציבורי לשנת 2024.

גביית שכר דירה

דיירי הדיור הציבורי מחויבים בתשלום שכר דירה בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו מול החברות המנהלות. גובה שכר הדירה הבסיסי נקבע על פי הערכת שווי הדירה, אולם הסכום הנגבה בפועל משקלל הנחות דיפרנציאליות הנקבעות על בסיס מספר פרמטרים:

- גודל המשפחה ומצבם הבריאותי של המתגוררים בדירה.
- ההכנסה הכוללת של בני המשפחה שמעל גיל 18, למעט סטודנטים וחיילים.
- המיקום הגאוגרפי שבו נמצאת הדירה.
- מאפייני הדירה (שטח, קומה, סוג המבנה, הימצאות מעלית, מיגון, מרפסת ומחסן).

מרבית כספי הגבייה של שכר הדירה מועברים מהחברות המנהלות למשרד הבינוי והשיכון. עם זאת, במקרים מסוימים סכום הגבייה נותר אצל החברות המנהלות (כדוגמת שכר הדירה בבתי גיל הזהב המנוהלים על ידי חברת עמיגור).

במרבית החברות המנהלות שיעור גביית שכר הדירה נע בין 90% ל־100%, הן בדיור הציבורי והן בבתי גיל הזהב. לעומת זאת, שיעור הגבייה בחברות חלמיש ואזורים נמוך במידה ניכרת ועומד על 60%–65% אחוז בלבד.

תרשים 35 | שיעור גביית שכר דירה בדיור הציבורי*

לפי חברה מנהלת | 2025



תרשים 36 | שיעור גביית שכר דירה בגיל הזהב*

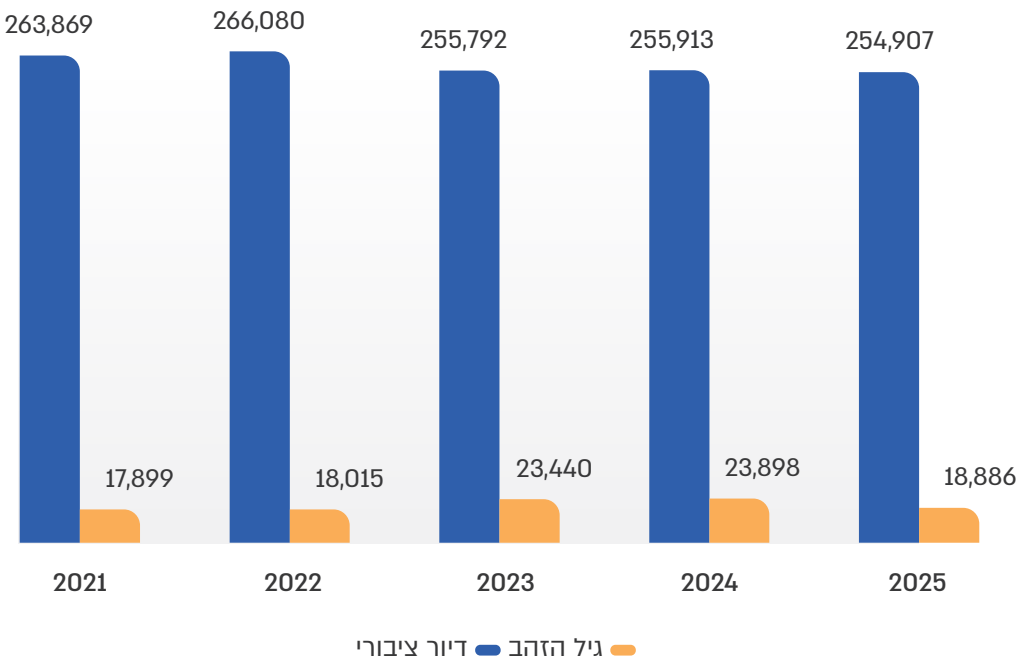
לפי חברה מנהלת | 2025



* שיעור גביית שכר הדירה כוללת גבייה שוטפת וכן גביית חובות עבר.
** שיעור גביית שכר הדירה של חברות חלמיש ואזורים הוערך על ידי גורמי המקצוע באותן חברות.

תרשים 37 | סך הכנסות בגין גביית שכר דירה שנתי

לפי סוג דיור | באלפי ש"ח | 2021-2025



תוצאות כספיות
של החברות המנהלות בדיור הציבורי

החברות המנהלות הפועלות בדיור הציבורי מפיקות הכנסות ממגוון תחומי פעילות, כאשר ניהול הדיור הציבורי הוא אחד המרכזיים שבהם. מדי שנה, מפרסמות החברות דוחות כספיים המשקפים את תוצאות פעילותן בתחום זה.

הרווחים המדווחים של חלמיש ושקמונה מתייחסים לפעילות הדיור הציבורי בלבד. מהדוחות לשנים 2021 –2025 עולה כי חברת שקמונה הציגה לאורך התקופה הפסדים קבועים בהיקף ממוצע של כ־816 אלף ש"ח בשנה. חברת חלמיש סבלה מהפסדים גדולים אף יותר, עם הפסד שנתי ממוצע של כ־3.8 מיליון ש"ח.

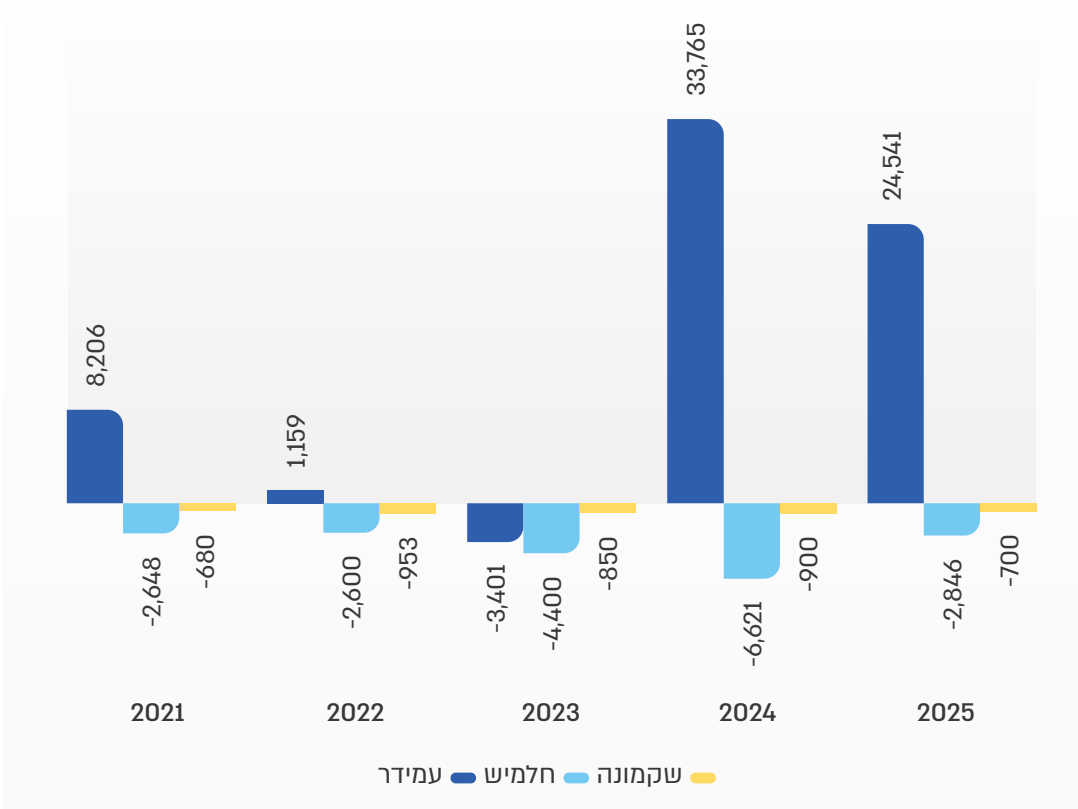
הנתונים המדווחים של עמידר מתייחסים למגזר "דיור קבע", הכולל את פעילות הדיור הציבורי לצד

פעילויות נוספות. בשנת 2025 עמדו רווחי החברה במגזר זה על כ־24.5 מיליון ש"ח. נתון זה משקף ירידה ברווחיות לעומת שנת 2024, שבה בוצעו משימות ייעודיות הקשורות במלחמת "חרבות ברזל". יצוין כי גם בשנת 2025 נטלה עמידר חלק במשימות אלו, אך הן הניבו תמורה כספית נמוכה יותר מזו שהתקבלה בגינן בשנה הקודמת. בנוסף, בשנת 2025 נרשמה עלייה בעלויות התפעול והתחזוקה אשר השפיעה על הרווחיות הכוללת של החברה.

בהתאם להסכם הניהול, מחצית מרווחי חברת עמידר (כולל אלו שאינם נובעים ממגזר פעילות הדיור הציבורי) מועברים לקרן תחזוקת הדיור הציבורי, ומשמשים לשיפור תחזוקת הדירות שבניהולה. מנגנון זה צפוי לתרום להמשך שיפור רמת התחזוקה בדירות בשנים הקרובות.

תרשים 38 | רווח שנתי במגזר הדיור הציבורי

ללפי חברה מנהלת* | באלפי ש"ח | 2021-2025



*חברת עמיגור אינה מפרסמת דוחות כספיים לציבור, בשל היותה חברה פרטית בבעלות הסוכנות היהודית.

גביית חובות

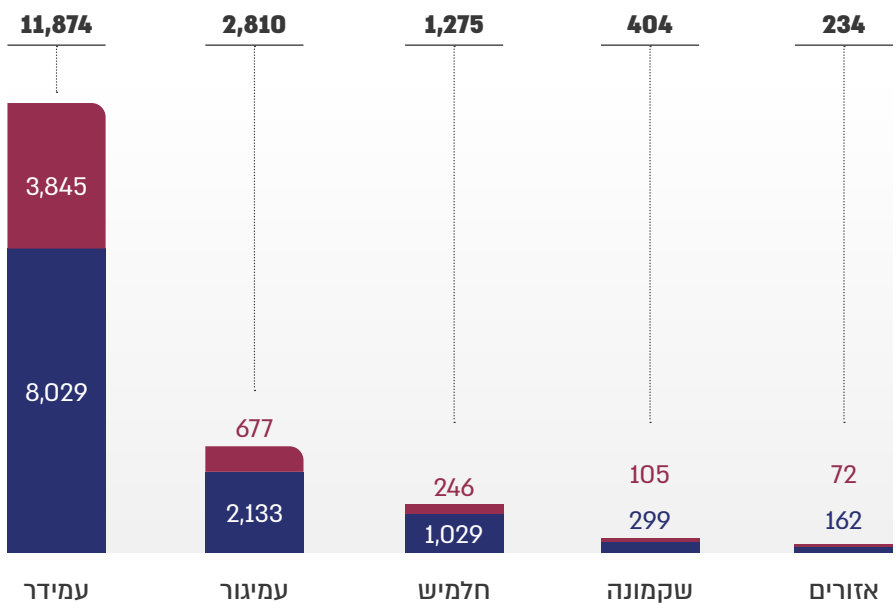
בהנחיית משרד הבינוי והשיכון, פועלות החברות המנהלות במערך הדיור הציבורי בהתאם למדיניות גבייה מאוזנת, הלוקחת בחשבון את מצבם הכלכלי של דיירים בעלי חובות ושואפת לקדם הסדרי תשלום המותאמים להם אישית.

במסגרת הסכם הניהול עם חברת עמידר, הוגדר מנגנון תמריצים מאזורים לעידוד הסדרת חובות, במטרה לייעל את תהליכי הגבייה ולהגדיל את שיעור ההסדרים המוצלחים. מודל תמריצים דומה צפוי להיות מיושם גם בהסכמי הניהול העתידיים עם יתר החברות המנהלות.

נכון לשנת 2025, מספר הדיירים בעלי חובות במערך הדיור הציבורי עומד על כ־16,597 כאשר כ־30% מתוכם נמצאים כבר במסגרת הסדרי חוב.

תרשים 39 | מספר בעלי החוב ובעלי החוב בהסדר

לפי חברה מנהלת | 2025



* הנתונים מתייחסים לחובות העולים על 100 ש"ח שנצברו על ידי דיירים בעלי חוזי שכירות פעילים, דיירי עבר שאינם בעלי חוזה בתוקף, וכן על ידי מחזיקים בנכסים ללא הסכם שכירות תקף (פולשים).

פרק ג

משקי בית בדיור הציבורי



מי גר כאן?

מלאי הדיור הציבורי הוא מאגר נכסים, רובם בבעלות המדינה, שנועד לספק פתרון מגורים ראוי לאוכלוסיות המתקשות להשתלב בשוק הדיור הפרטי. כדי להקל על נטל מימון המגורים, מציעה המדינה דירות בשכירות נמוכה משמעותית ממחירי השוק החופשי.

הזכאות לקבלת דירה בדיור הציבורי מותנית בעמידה בתנאים שנקבעו על ידי משרד הבינוי והשיכון או משרד העלייה והקליטה, בהתאם לעניין. התנאים לזכאות בוחנים את מצבו הכלכלי, החברתי, הרפואי והתפקודי של משק הבית, וכן את כושר ההשתכרות שלו. גודל הדירה המוקצית לזכאים נקבע לפי מספר הנפשות במשפחה במועד אישור הזכאות.

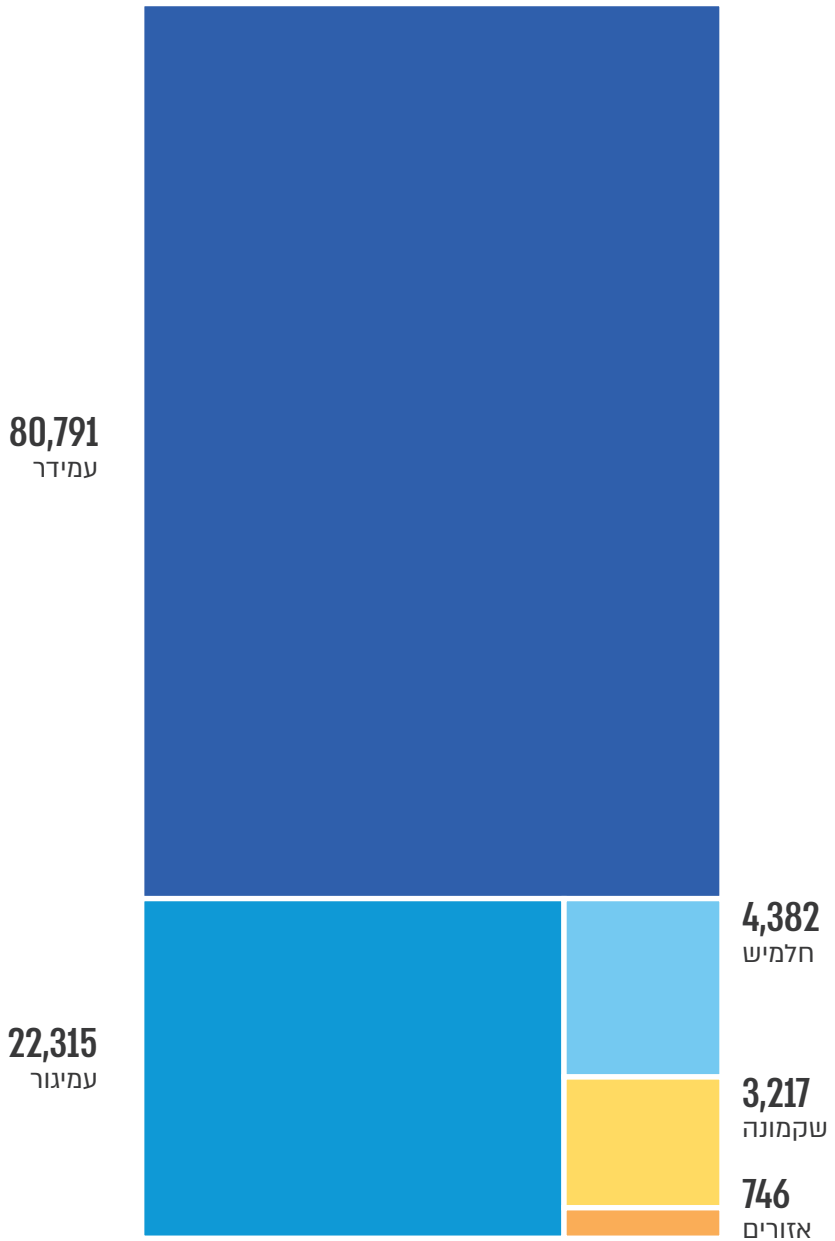
בשנת 2025 התגוררו במערך הדיור הציבורי 111,451 דיירים – עלייה של כ־3% לעומת השנה הקודמת. מרבית הדיירים (72%) מתגוררים בדירות בניהול חברת עמידר; 20% בדירות בניהול חברת עמיגור; 4% בדירות בניהול חברת חלמיש; 3% בדירות בניהול חברת שקמונה; ו־1% בדירות בניהול חברת אזורים. נתון זה, המתייחס למספר הדיירים, מציג פער קל לעומת נתוני מלאי הדירות שבו חלקה של חברת עמידר גבוה יותר (כפי שצוין בפרק: "תמונת מצב"). פער זה נובע מכך שבחברת עמידר קיים שיעור גבוה של דירות המיועדות למספר דיירים נמוך (כגון דירות יחיד), או דירות המאופיינות בצפיפות נמוכה יותר.

במקביל, נרשמה עלייה של 1% במספר הדיירים המתגוררים בבתי גיל הזהב, ובשנת 2025 עמד מספרם על 14,375 דיירים. 44% מהם מתגוררים בבתים בניהול חברת עמיגור, 42% בניהול חברת עמידר, 12% בניהול חברת שחק, וכ־2% בניהול החברות חלמיש ושקמונה.

על אף המאמצים המתמשכים להתאים את גודל הדירה למספר הנפשות במשק הבית, הדבר אינו תמיד מתאפשר, בין היתר בשל מגבלות המלאי, הרכב הדירות הקיים ושיקולים תפעוליים. מאחר שרוב הדירות בדיור הציבורי הן בנות שלושה חדרים, אפשרויות ההתאמה מוגבלות, והסנכרון בין מספר החדרים בדירה למספר המתגוררים בה אינו מלא.

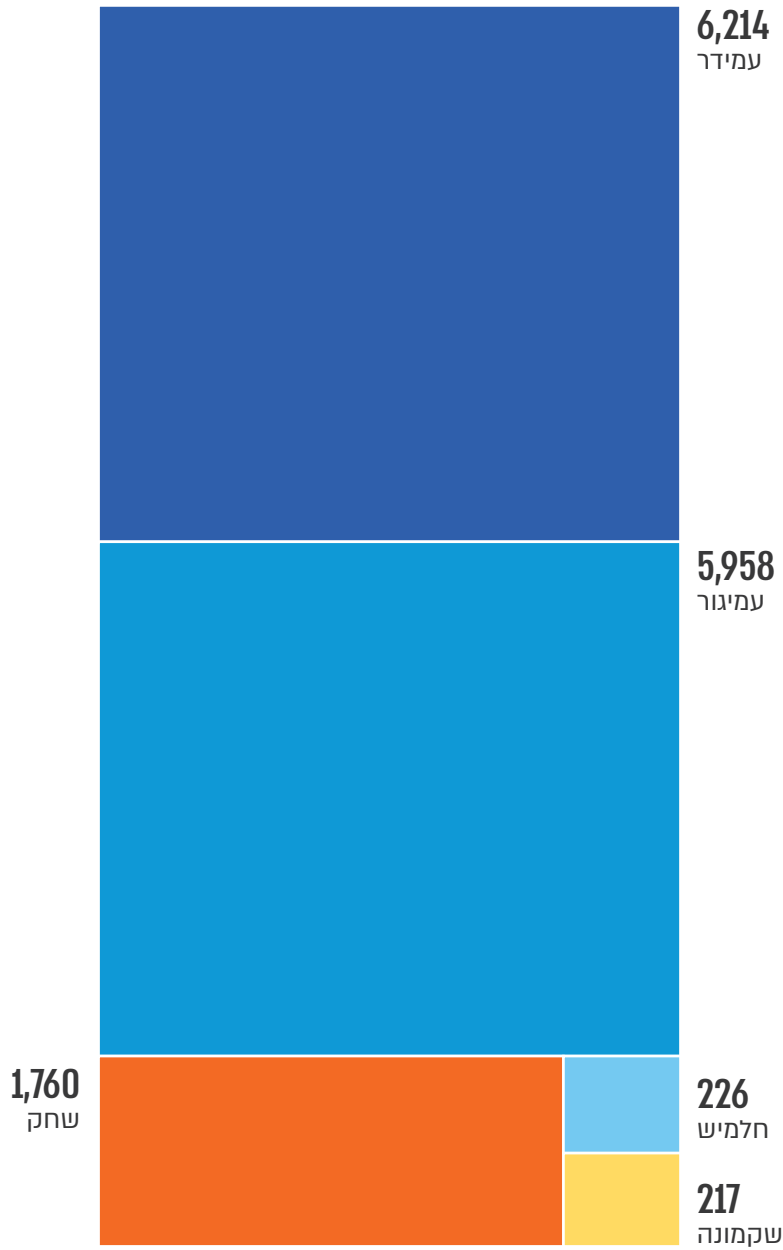
תרשים 40 | מספר הדיירים המתגוררים בדיור הציבורי

לפי חברה מנהלת | 2025



תרשים 41 | מספר הדיירים המתגוררים בבתי גיל הזהב

לפי חברה מנהלת | 2025



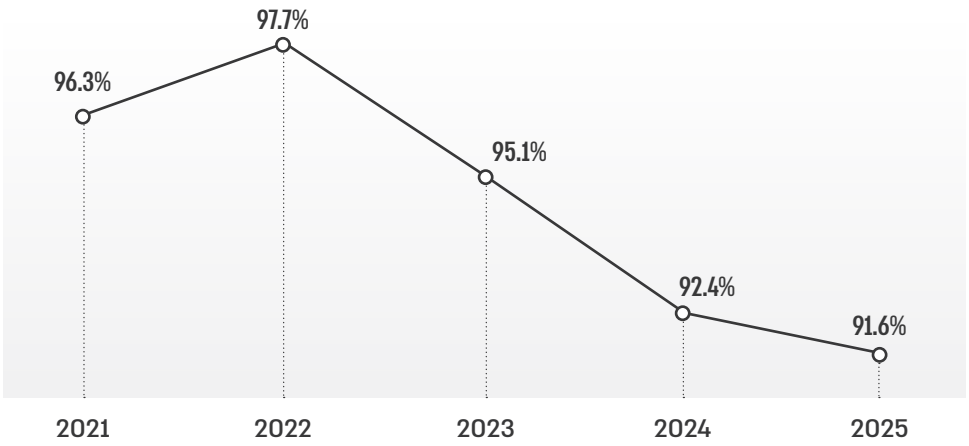
אכלוס הדירות בדיור הציבורי

שיעור הדירות המאוכלסות בדיור הציבורי עמד בשנת 2025 על 95.5%. מגמת הירידה באכלוס, המסתמנת מאז שנת 2022, נובעת בעיקר מחוסר התאמה גאוגרפי בין היצע הדירות לביקוש, שכן חלק ניכר מהדירות נמצא ביישובים שבהם הביקוש לדיור ציבורי נמוך. סיבות נוספות לאי־אכלוס הן פינוי זמני של דירות לטובת התחדשות עירונית, וכן השבתה של דירות הממתינות לשיקום. כמו כן, מבצעי "עם כלביא" ו"שאגת הארי" השפיעו על אכלוסן של דירות חסרות ממ"ד או מקלט.



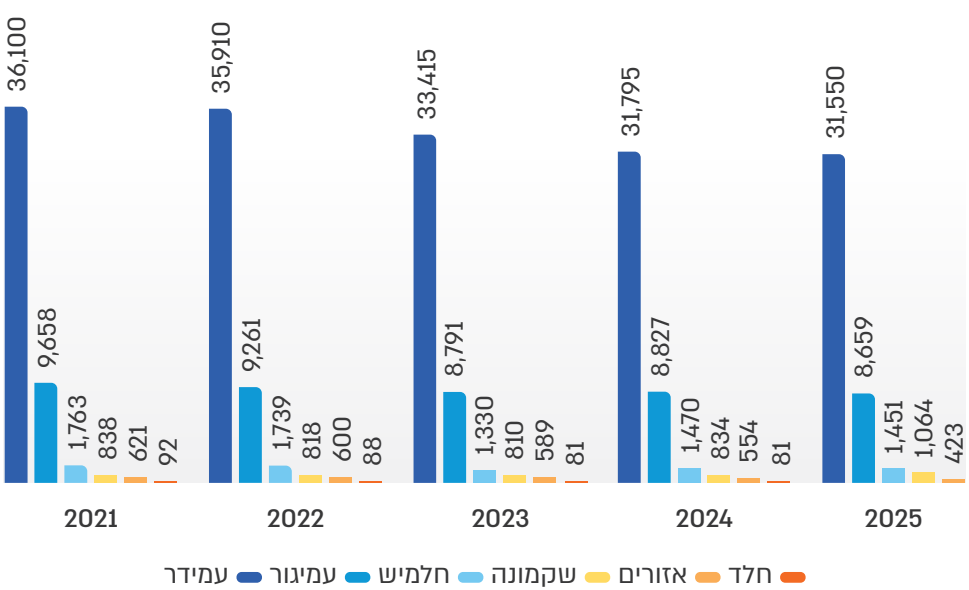
תרשים 42 | שיעור הדירות המאוכלסות

באחוזים | 2021-2025



תרשים 43 | יחידות דיור ציבורי מאוכלסות

לפי חברה מנהלת | 2021-2025



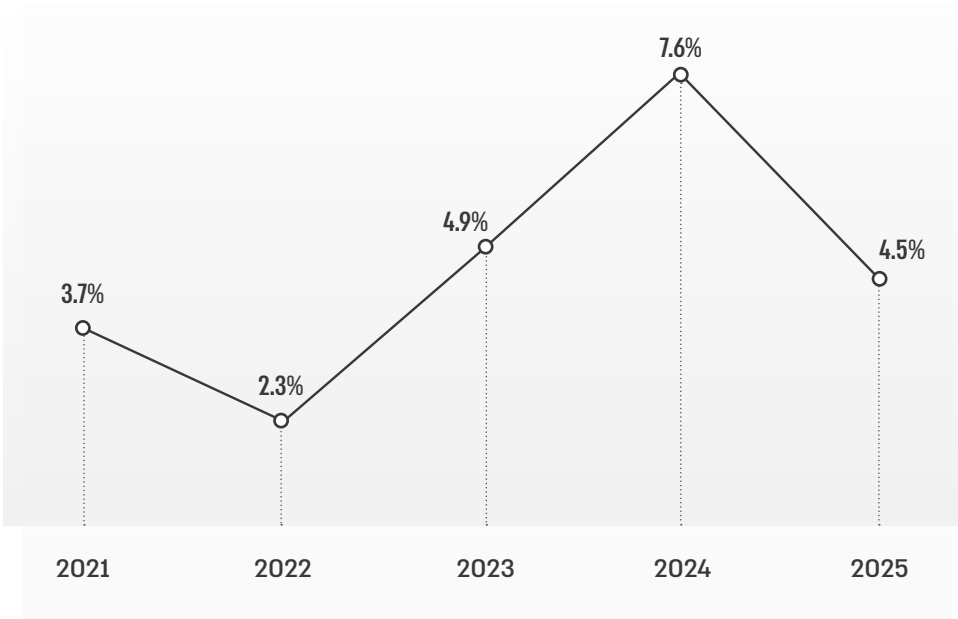
דירות לא מאוכלסות

נכון לסוף שנת 2025, 2,110 דירות ממלאי הדיור הציבורי, המהוות כ־4.5% מכלל יחידות הדיור, אינן מאוכלסות.* הסיבה המרכזית לכך היא חוסר ההתאמה בין מיקום הדירות לבין הביקוש. מבחינה היסטורית, חלק מהדירות נבנו כמענה שיכון מהיר לגלי העלייה ביישובים שבהם הביקוש לדיור ציבורי כיום הוא נמוך, ולכן הן נותרות פנויות ללא זכאים מתאימים.

כדי לצמצם פער זה, משרד הבינוי והשיכון מוכר דירות באזורי ביקוש נמוך ורוכש במקומן דירות ביישובים שבהם הביקוש גבוה. סיבות נוספות לאי־אכלוס הן פרויקטים של התחדשות עירונית המחייבים פינוי זמני, וכן מצב הנדסי ירוד של דירות שאינן ראויות לאכלוס וממתינות לשיקום או להסדרה.

תרשים 44 | שיעור הדירות הלא מאוכלסות

באחוזים | 2021-2025

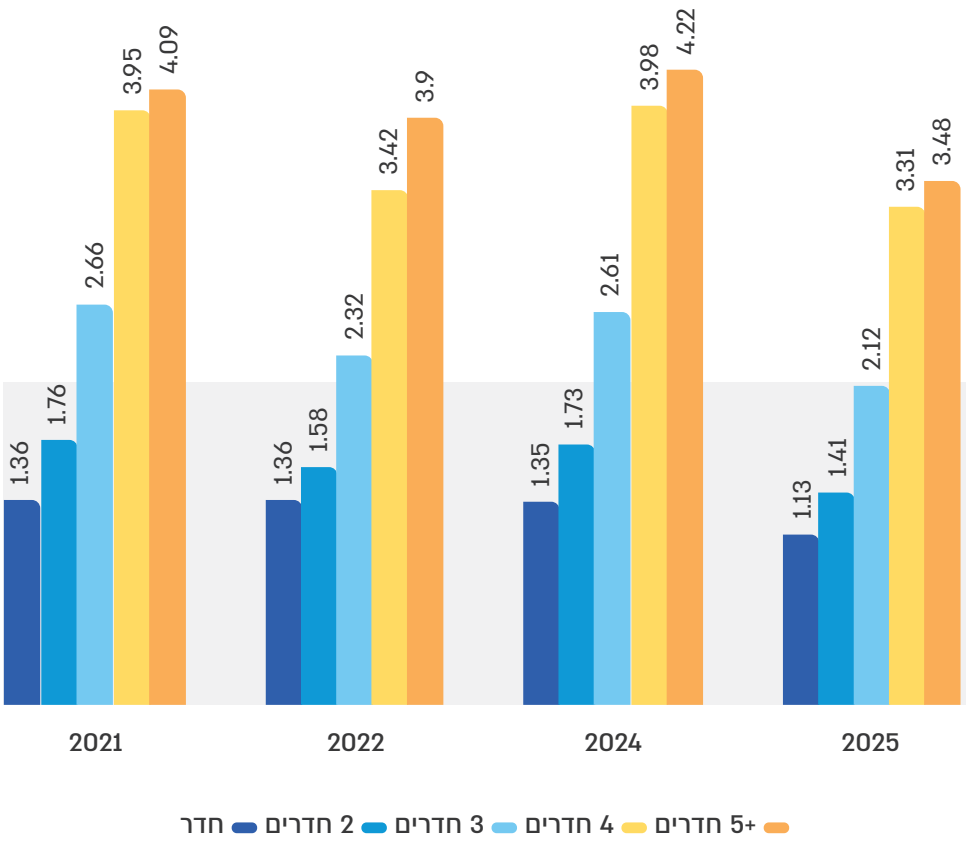


*נתון זה אינו כולל דירות שלא ניתן לאכלס, ובהן: דירות המיועדות להריסה במסגרת התחדשות עירונית ודירות שיצא נגדן צו הריסה.

נתוני אכלוס

תרשים 45 | ממוצע דיירים בדירה

2021-2025

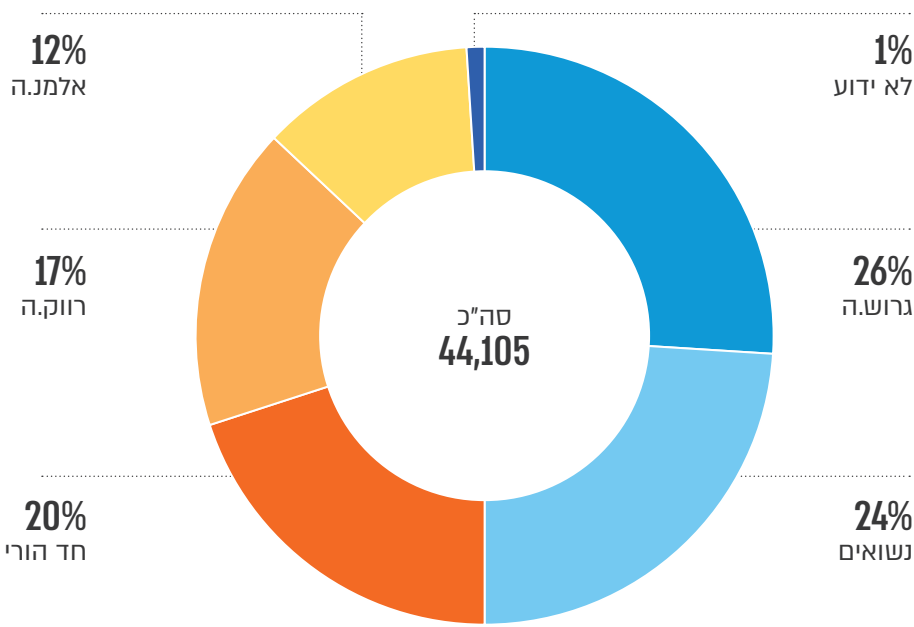


מאפייני האוכלוסייה בדיור הציבורי

האוכלוסייה המתגוררת בדיור הציבורי מציגה מגוון רחב של מצבים משפחתיים. המצב המשפחתי של הדיירים מתעדכן מדי שנה במסגרת "ביקורי המעגל", על סמך הצהרת השוכר הראשי החתום על חוזה השכירות (להרחבה על ביקורי המעגל, ראו עמוד XXX). הקבוצה הגדולה ביותר היא של משקי בית שבראשם עומד גרוש או גרושה (26%), ולאחריה משקי בית של זוגות נשואים (24%). שיעור המשפחות החד־הוריות בדיור הציבורי עומד על 20% ממשקי הבית – נתון גבוה בהשוואה לאוכלוסייה הכללית בישראל, שבה משפחות אלו מהוות כ־13% בלבד*.

תרשים 46 | המצב המשפחתי של דיירי הדיור הציבורי

באחוזים | 2025

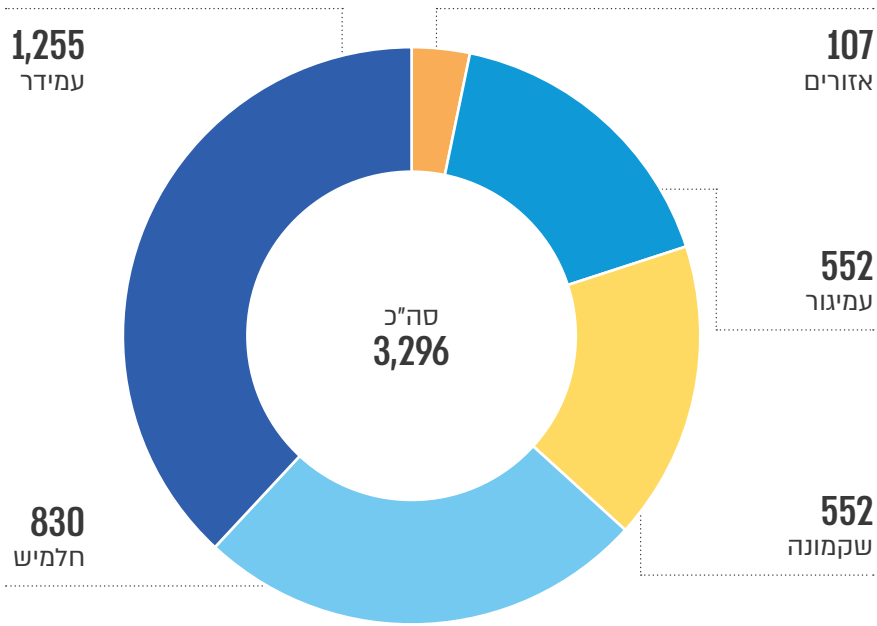


*מבוסס על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה למשפחות עם ילדים עד גיל 17, שפורסמו ב־15.2.2026.

מערך הדיור הציבורי מעניק מענה ממוקד לאנשים עם מוגבלות: ב־ 3,296 משקי בית מתגורר לפחות דייר אחד המוכר כבעל מוגבלות. נתונים אלו ממחישים את חשיבותו של הדיור הציבורי כפתרון דיור לאוכלוסיות בעלות מאפיינים וצרכים מגוונים.

תרשים 47 | מספר משקי בית שבהם אחד הדיירים מוגדר כבעל מוגבלות

לפי חברה מנהלת | 2025

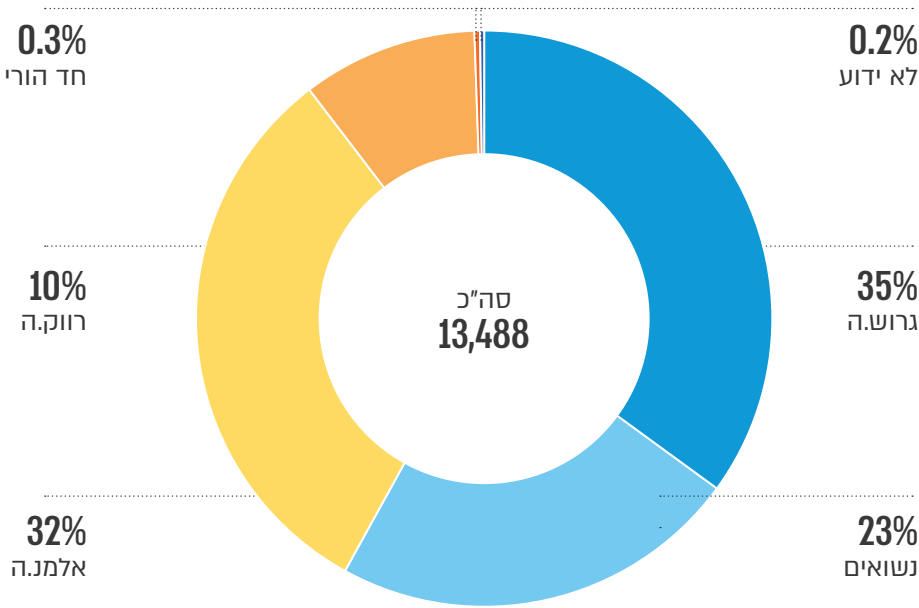


הדיירים בבתי גיל הזהב

נתוני התרשים המציג את מצבם המשפחתי של דיירי בתי גיל הזהב משקפים את מאפייני הגיל השלישי. שיעור האלמנים והאלמנות בקרב דיירי בתי גיל הזהב גבוה בהשוואה לאוכלוסייה הכללית (32%), ומנגד, שיעור הרווקים (10%) וההורים היחידניים (פחות מ־1%) נמוכים ביחס לשיעורם באוכלוסייה.

תרשים 48 | המצב המשפחתי של דיירי בתי גיל הזהב

באחוזים | 2025*



*מבוסס על נתוני השוכר שחתם על החוזה.

רוב בתי גיל הזהב הוקמו בשנות ה־90 כדי לתת מענה ייעודי לעולים המבוגרים מגל העלייה ממדינות ברית המועצות (לשעבר). מאפיין זה נשמר לאורך השנים גם במדיניות האכלוס: עד סוף שנת 2024 כשני שלישים מהדירות שהתפנו הוקצו לממתינים של משרד העלייה והקליטה, והשליש הנותר לממתינים של משרד הבינוי והשיכון. כתוצאה מכך, כ־69% מדיירי בתי גיל הזהב כיום הם עולים, רובם ממזרח אירופה. החל משנת 2025 עודכנה המדיניות, והדירות המתפנות מחולקות כעת שווה בשווה בין זכאי שני המשרדים.

תרשים 49 | דיירים בבתי גיל הזהב

לפי אזור מוצא | 2025

אזור מוצא	מספר דיירים	שיעור מכלל הדיירים
מזרח אירופה	9,033	62.8
ישראל	90	0.6
דרום אמריקה	180	0.9
המזרח התיכון	123	0.9
מערב אירופה	32	0.2
אפריקה	141	1
צפון אמריקה	21	0.2
אסיה	77	0.5
אוקיאניה	41	0.3
לא ידוע	4,637	32.2
סך הכל	14,375	100

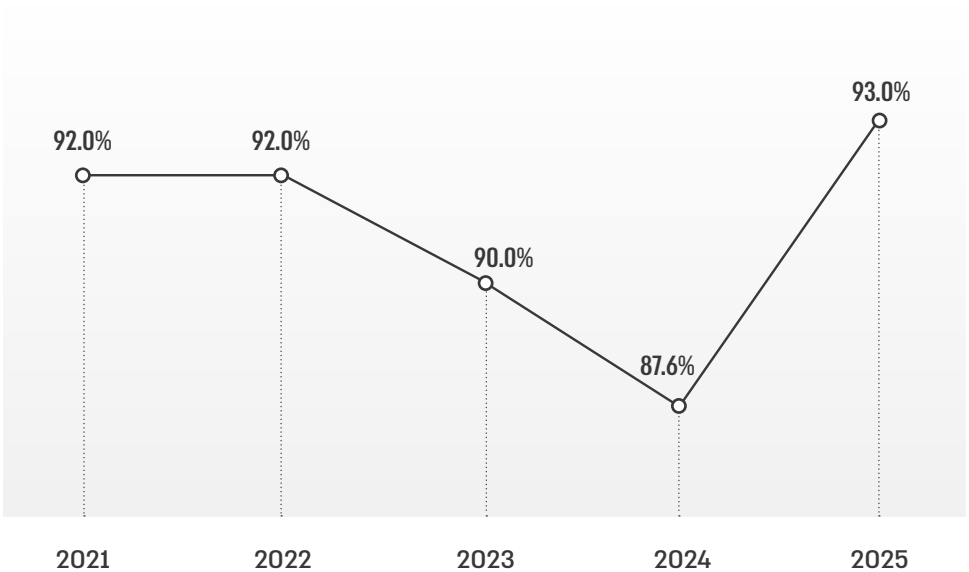
ביקורי המעגל

"ביקור מעגל" הוא הליך פיקוח ובקרה שנתי שמבצע משרד הבינוי והשיכון בדירות הדיור הציבורי, באמצעות החברות המנהלות. במסגרת הביקור נציגי החברות בודקים את נתוני הדיירים והנכס, מעריכים את רמת התחזוקה של הדירה ומזהים ליקויים הדורשים טיפול. הביקור משמש גם ערוץ ישיר עבור הדיירים להעלאת בקשות והצגת צרכים הקשורים לדירתם.

בשנת 2025 רשמו כל החברות המנהלות שיפור בשיעור הביצוע של ביקורי המעגל בדירות שבניהולן. למעט חברת אזורים שהשלימה ביקורים ב־70% מהדירות בלבד, שיעור הביקורים ביתר החברות נושק ל־100%.

תרשים 50 | שיעור ביקורי המעגל בדירות הדיור הציבורי

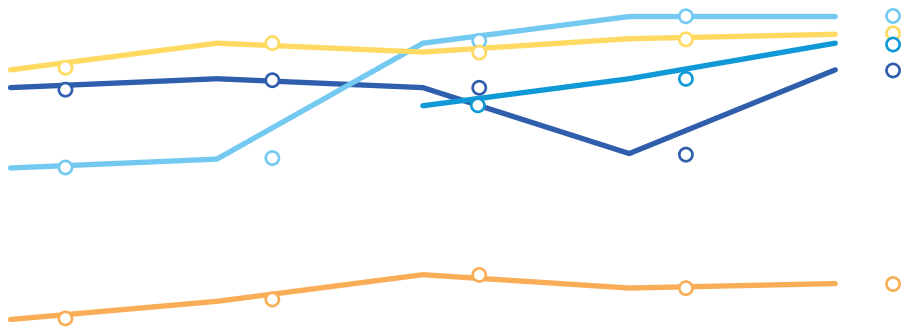
באחוזים | 2021-2025*



* התרשים אינו כולל את נתוני חברת עמיגור, שהחלה לדווח על נתונים אלו רק משנת 2023.

תרשים 51 | שיעור ביקורי המעגל בדירות הדיור הציבורי

באחוזים | 2021-2025*



	2021	2022	2023	2024	2025
עמידר	92%	93%	92%	85%	94%
חלמיש	83%	84%	97%	100%	100%
שקמונה	94%	97%	96%	98%	98%
עמיגור	-	-	90%	93%	97%
אזורים	66%	68%	71%	70%	70%

* מניין ביקורי המעגל כולל גם את בתי גיל הזהב שמנהלת חברת חלמיש.
**נתוני חברת שקמונה אינם כוללים 451 נכסים שהועברו לניהולה מחברת עמידר בסוף שנת 2025.

הליכים משפטיים ותביעות פינוי של מחזיקים בנכסים שלא כדין

מערך הדיור הציבורי בישראל מהווה כלי מרכזי לסיוע בדיור ומשאב ציבורי בעל חשיבות רבה, המיועד לאוכלוסיות זכאיות בהתאם לקריטריונים מוגדרים. החברות המנהלות הפועלות במערך כפופות למסגרת רגולטורית מחייבת ומורכבת, אולם הקשר הישיר עם הדיירים מוביל להיקף רחב של הליכים משפטיים, המהווים חלק בלתי נפרד מהפעילות השוטפת.

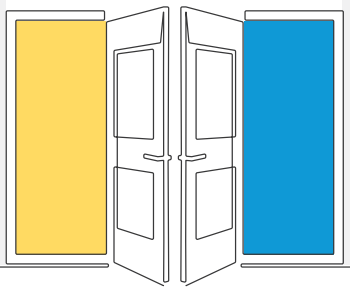
במסגרת זו, החברות המנהלות מטפלות באלפי תיקים משפטיים מסוגים שונים, ובהם תביעות חוב מול דיירים, תביעות נזיקין, הליכים מול יזמים ותביעות צד שלישי. הליכים מורכבים אלה, המתמשכים לעיתים שנים אחדות, מטילים על המערכת עומס תפעולי ומשפיעים על הקצאת המשאבים. פרק זה מציג נתונים על היקף הפעילות המשפטית בחברות המנהלות, תוך התמקדות במספר התיקים ובמשך הטיפול בהם.

נתח משמעותי מן הפעילות המשפטית שבטיפול החברות מוקדש לתביעות פינוי נגד מחזיקים שלא כדין בדירות הדיור הציבורי. נוכח מלאי הדירות המצומצם ותורי ההמתנה הממושכים, מובילה זרוע השיכון במשרד מדיניות אכיפה נחרצת בתחום זה. מדיניות זו נועדה להבטיח שקיפות וצדק חלוקתי של משאבי הציבור עבור הממתינים הזכאים.

פעולות האכיפה מתמקדות בשתי קבוצות:

בני משפחה של דיירים זכאים (שנפטרו או עברו למוסד סיעודי) שלא הוכרו כ"דיירים ממשיכים":

מחזיקים אלה ממשיכים להתגורר בדירות, על אף שאינם עומדים בתנאים המשפטיים המקנים זכות לכך.



מחזיקים נטולי זיקה חוקית לנכס (פולשים):

קבוצה זו כוללת זכאי דיור ציבורי הממתינים לפתרון דיורי שפלשו לדירות כדי לעקוף את רשימת ההמתנה הרשמית, לצד פולשים שכלל אינם עומדים בתנאי הזכאות לדיור ציבורי.

בהתאם להנחיות אגף נכסים וחברות בזרוע השיכון, החברות המנהלות מחויבות לנקוט את כל האמצעים החוקיים העומדים לרשותן לצורך פינוי מחזיקים שלא כדין, לרבות הליכים משפטיים. עם זאת, המשרד הגדיר את ההליך המשפטי כאמצעי אחרון בלבד, שיופעל רק לאחר מיצוי של חלופות אחרות. משום כך, בטרם הגשת תביעה נדרשות החברות המנהלות לבצע שורת פעולות מקדימות:



יצירת קשר ישיר עם המחזיק בנכס לטובת בירור מעמיק של נסיבות המקרה.

מתן סיוע למחזיק במיצוי זכויותיו, לרבות הגשת בקשות לסיוע בדיור או סיוע בשכר דירה.

שליחת התראות רשמיות.

ניהול מגעים לגיבוש הסדר לפינוי מרצון.

רק במקרים שבהם מאמצים אלו אינם נושאים פרי, מוגשת תביעת פינוי לערכאות המשפטיות. יודגש כי גם לאחר פתיחת ההליך המשפטי, החברות ממשיכות לפעול להשגת הסדר מוסכם, בכפוף להנחיות בית המשפט.

מגמות ומאפייני אכיפה (2023–2025)

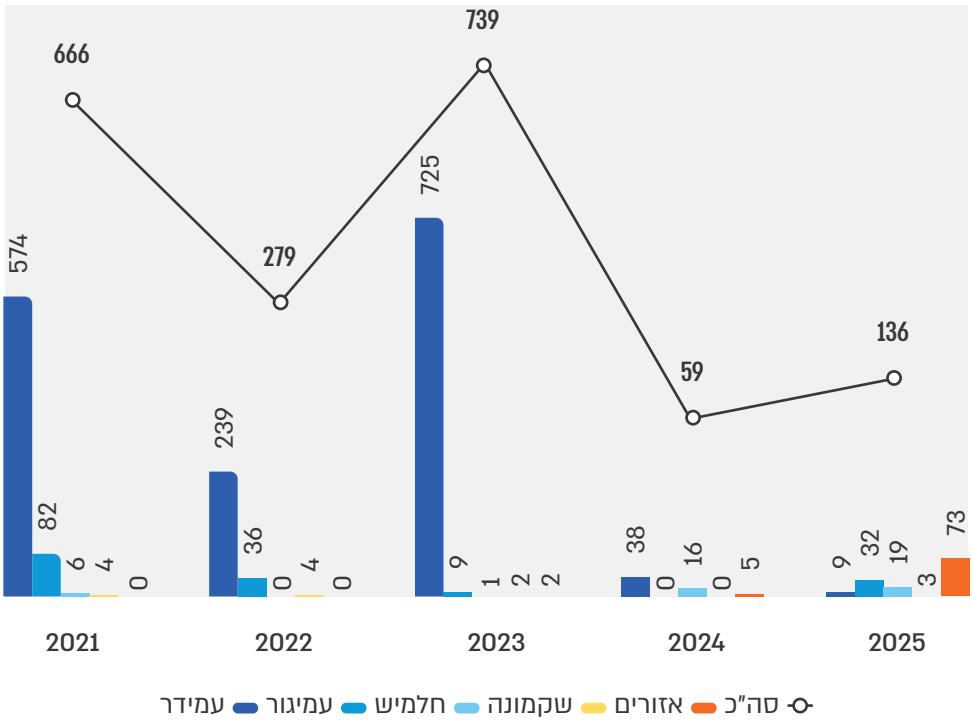
התקופה הנסקרת (2023–2025) אופיינה בתמורות משפטיות ומבניות משמעותיות, אשר הצריכו את המשרד לבצע הערכה מחדש של מנגנוני התביעות. בעקבות עתירה לבג"ץ, ניתן צו ביניים אשר צמצם באופן ניכר את סמכותן של החברות המנהלות להגיש תביעות פינוי עצמאיות. החלטה שיפוטית זו יצרה צורך דחוף בהסדרת הליכי הגשת התביעות, כדי להבטיח שכל הליך משפטי מול אזרח יתנהל על פי הוראות החוק. בהתאם לכך, הורה המשרד על הפסקת הגשתן של תביעות עצמאיות על ידי החברות שלא קיבלו ייפוי כוח מאת היועצת המשפטית לממשלה, והעביר את ריכוז הטיפול המשפטי ואת ניהולו המלא אל תוך המשרד.

כתוצאה ישירה ממהלך הארגון מחדש, ומתוך הקפדה על תקינותם המשפטית של ההליכים, נרשמה בשנים 2023–2025 ירידה של כ־82% בהיקף תביעות הפינוי החדשות. על צמצום זה השפיעו גם אילוצי מצב החירום הביטחוני, אשר הניעו את המשרד לנקוט מדיניות אכיפה מאוזנת ומרוסנת, ההולמת את נסיבות השעה.

עם זאת, לאחר השלמת הסדרתם של המנגנונים המשפטיים הנדרשים, ולאור ההקלה המדורגת בשגרת החירום, חזר המשרד לפעילות סדירה ומבוקרת. עדות לכך היא העלייה במספר התביעות שהוגשו בשנים 2024–2025, מ־59 ל־136 (גידול של כ־130%), המצביעה על חזרה למתכונת אכיפה תקינה ומוסדרת כדין.

תרשים 52 | מספר תביעות לפינוי למחזיקים שלא כדין

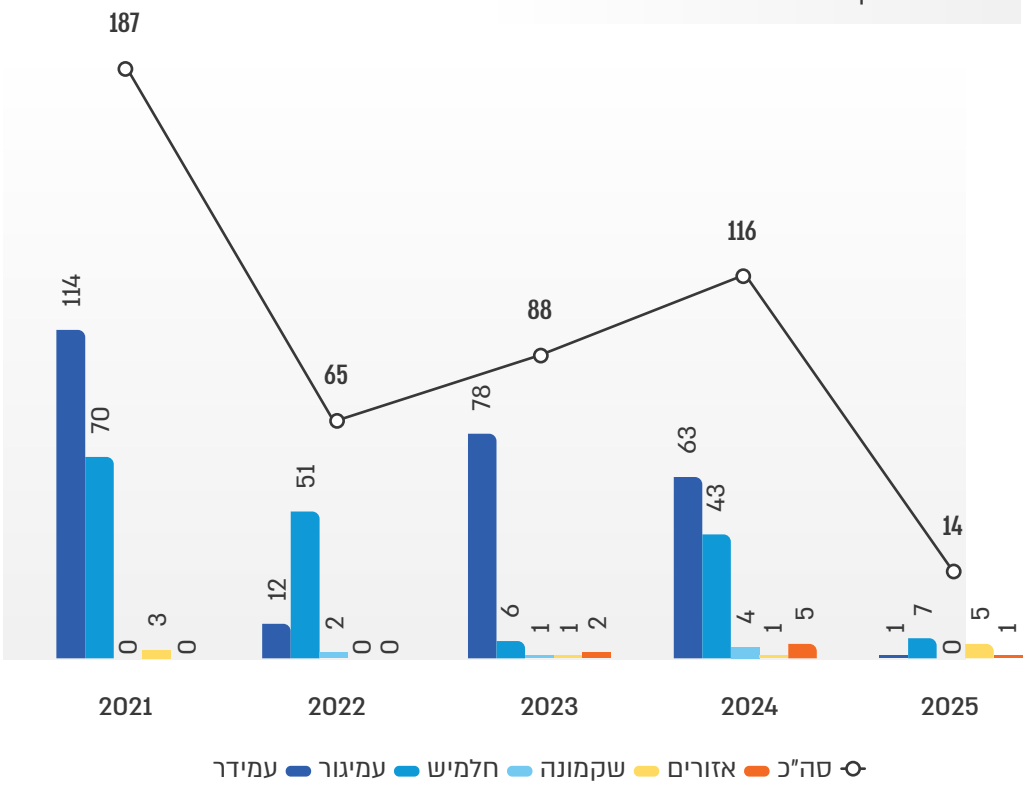
לפי חברה מנהלת | 2021-2025



בשנים 2024–2025 נרשמה ירידה של 88% במספר פסקי הדין החלוטים לפינוי. מאחר שהכרעה משפטית בתיקים מסוג זה אורכת לרוב יותר משנה ממועד הגשת התביעה, הנתונים לשנת 2025 משקפים את היקפן המצומצם של התביעות שהוגשו בשנים הקודמות (תחת מגבלות צו הביניים של בג"ץ ואילוצי מצב החירום).

תרשים 53 | מספר פסקי דין חלוטים לפינוי שהוכרעו בכל שנה

לפי חברה מנהלת | 2021-2025



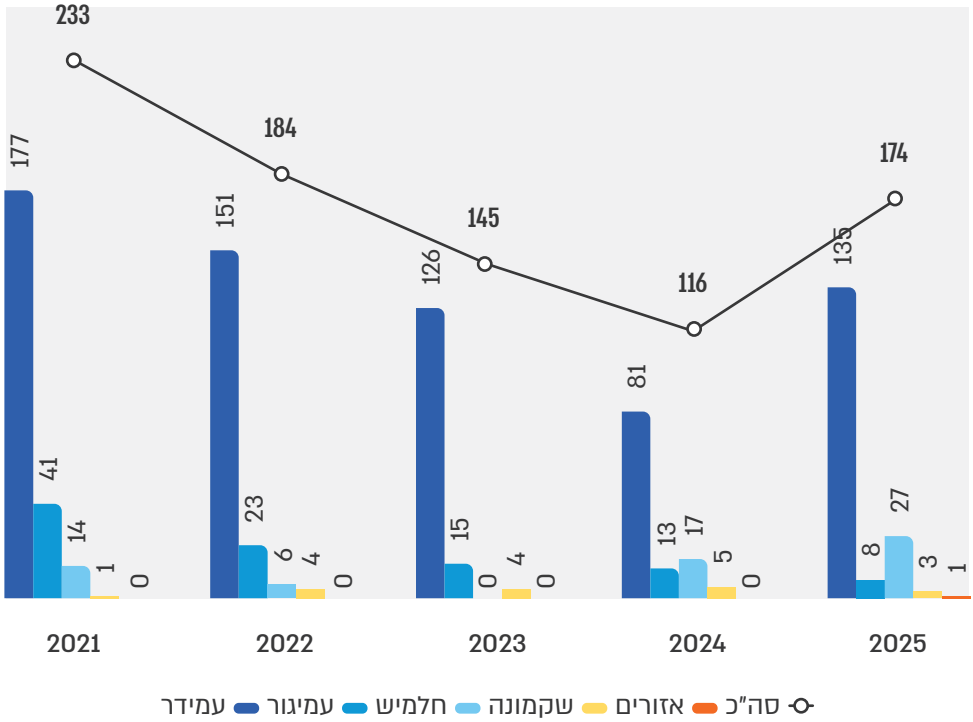
מתוך תפיסה כי פינוי אקטיבי הוא צעד מורכב שיש להשתמש בו כאמצעי אחרון בלבד, החברות המנהלות מחויבות לבצע שורת פעולות מקדימות בטרם פנייה לערכאות משפטיות, כאמור לעיל.

מדיניות זו, המשלבת נחישות עם רגישות, הוכיחה את יעילותה בשטח: **אף שבשנת 2025 חלה ירידה של 88% במספר פסקי הדין החלוטים לפינוי** (כתוצאה ממיעוט התביעות שהוגשו בשנים קודמות), **נרשמה מגמה הפוכה של עלייה בשיעור של 50% במספר הדירות שהושבו בפועל למלאי הדיור הציבורי**.

נתון זה משקף את הצלחתן של הפעולות להשבת הדירות למלאי באמצעות הידברות, גיבוש הסדרים מוסכמים ונקיטת צעדים שאינם משפטיים מול המחזיקים. בדרך זו מצליח המשרד להשיב נכסים לטובת הממתינים הזכאים, תוך צמצום הצורך בהליכי פינוי כפויים.

תרשים 54 | מספר דירות שהושבו למלאי ממחזיקים שלא כדין

לפי חברה מנהלת | 2021-2025

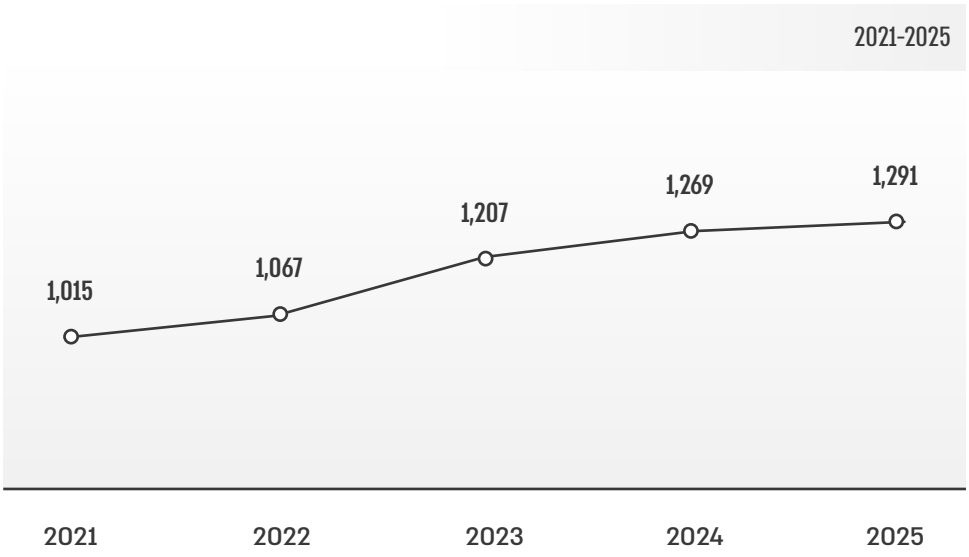


נתוני שנת 2025 משקפים נקודת מפנה מנהלית, שבה נדרש המשרד להסדיר את ייפויי הכוח של החברות המנהלות ולהעביר את ריכוז הטיפול המשפטי אל תחומי המשרד. מהלכי ההסדרה הללו לא פגעו בשורת התוצאות, אלא להפך: העובדה כי פעולות זרוע השיכון הובילו לעלייה של 50% בהשבת דירות למלאי – דווקא באמצעות אפיקי הידברות והסדרים מוסכמים – מוכיחה כי ניתן להגן על נכסי הציבור בנחישות ומתוך רגישות חברתית. מדיניות אכיפה אחראית, מבוקרת ומידתית זו משלבת הגנה בלתי מתפשרת על שלטון החוק עם מחויבות עמוקה לרווחת האזרחים.

בלימת מגמת העלייה
בפלישות לדירות הדיור הציבורי

החל משנת 2021 חל גידול במספר הדירות הפלושות, ואולם בשנת 2025 נרשמה התמתנות במגמת עלייה זו. גם מגמה זו מוסברת, בין השאר, בנקיטת פעולות שאינן משפטיות מצד החברות המנהלות, ובהן הגברת מאמצי הניטור והבקרה. מאמצים אלו כוללים הפעלת כלים יזומים, כגון הגדלת תדירות הביקורים בדירות פנויות ושימוש באמצעים טכנולוגיים למניעת פלישות.

תרשים 55 | מספר דירות פולשות





ד

פרק

תחזוקת הדיור הציבורי

שיפוץ דירות במלאי הדיור הציבורי[1]

מערך התחזוקה בדיור הציבורי מבוסס על ארבעה אפיקי פעילות מרכזיים:



שיפוץ לאכלוס חוזר

שיפוץ מקיף המבוצע בעת חילופי דיירים, לצורך התאמת הדירה למגורים עבור דיירים חדשים.



שיפוץ למלאי

שיפוץ מקיף המבוצע בדירה עם רכישתה.



שיפוץ פנים דירתי

שיפוץ תקופתי מקיף המבוצע בדירות מאוכלסות, בהתאם למצב הדירה. השיפוץ כולל טיפול במערכות הדירה ובמרכיביה השונים לשיפור תנאי המגורים.



תחזוקה שוטפת

תיקונים שוטפים בדירות מאוכלסות המבוצעים על ידי חברות הניהול, ובהם: טיפול במערכות מים וחשמל, אינסטלציה סניטרית, נגרות, אלומיניום, איטום ותיקון סדקים.

רמת התחזוקה הנדרשת מעוגנת בתקנות זכויות הדייר בדיור הציבורי, התשס"א–2000, הקובעות את רף המינימום הנדרש. פעילות התחזוקה מתוקצבת במסגרת הסכמי הניהול עם החברות המנהלות, וכוללת משאבים המיועדים גם לביצוע פעולות תחזוקה מעבר לדרישות החוק.

בשנת 2025 נרשמה עלייה בהיקף השיפוצים בדירות, בין היתר הודות לתוספות תקציביות ייעודיות ולמחויבות משרד הבינוי והשיכון והחברות המנהלות לשיפור איכות התחזוקה במלאי הדיור הציבורי.

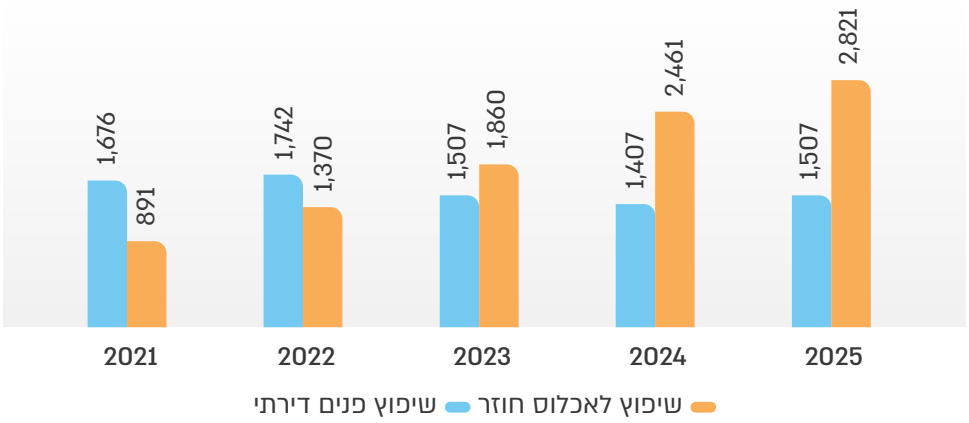
בשנת 2026 הרחיב משרד הבינוי והשיכון את סל השיפוצים הקיים. ובמסגרת זו אזוריסר מפרט העבודות מעבר לזכאות הבסיסית הקבועה בתקנות זכויות הדייר. (להרחבה ראו פרק: מיקוד מבט). בנוסף, המשרד ביצע שיפוץ יזום בדירות שנמצאו זקוקות לריענון, גם במקרים שבהם הדיירים לא הגישו בקשה לכך.

---

[1] פירוט של תקציב התחזוקה מוצג בפרק ב': הדיור הציבורי – נתונים כספיים.

תרשים 56 | היקף שיפוצי דירות

לפי סוג השיפוץ | 2021-2025*



*התרשים אינו כולל תחזוקה שוטפת שאינה חלק מהליך שיפוץ



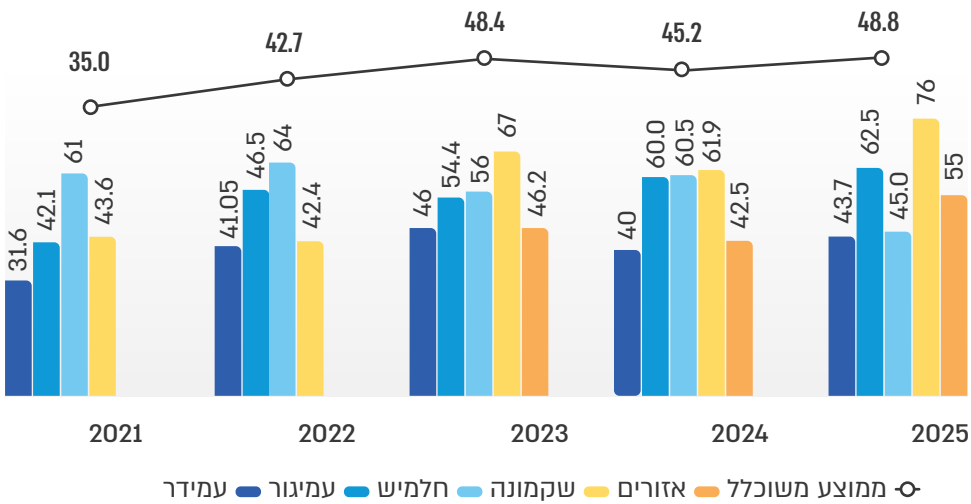
שיפוץ לאכלוס חוזר

שיפוץ לאכלוס חוזר הוא תהליך המשקף את מכלול ההכנות ועבודות התחזוקה שמבצעת החברה בדירה לקראת חילופי דיירים. היקף התהליך נקבע על פי מצב הדירה בעת עזיבת הדיירים, ובהתאם לתקנים הקבועים בתקנות זכויות הדייר בדיור הציבורי ולמדיניות זרוע השיכון. נסיבות עזיבת הדירות הן מגוונות, ובהן: פטירת דייר, מעבר לבית גיל זהב או לדירה אחרת במערך הדיור הציבורי, פינוי מחזיקים שלא כדין, סיום חוזה שכירות או פקיעת זכאות.

בשונה מכך, דירה שנרכשה והתווספה למלאי הדירות אינה מסווגת כ"אכלוס חוזר"; עבודות ההתאמה המבוצעות בה מוגדרות כ"שיפוץ למלאי", ותקציבן מוקצה מהקרן כחלק מעלות הרכישה.

תרשים 57 | עלות ממוצעת לשיפוץ לאכלוס חוזר*

לפי חברה מנהלת | באלפי ש"ח | 2021-2025



*חברת אזורים החלה לדווח למשרד על עלויות השיפוצים בנפרד החל משנת 2023.

כפי שניתן לראות בתרשים, בשנת 2025 עלתה העלות הממוצעת של שיפוץ דירה במסגרת שיפוץ לאכלוס חוזר. נתון זה משקף את יישום מדיניות המשרד להעלאת רמת התחזוקה בדירות ולשיפור איכות החיים של הדיירים.

שיפוץ פנים דירתי

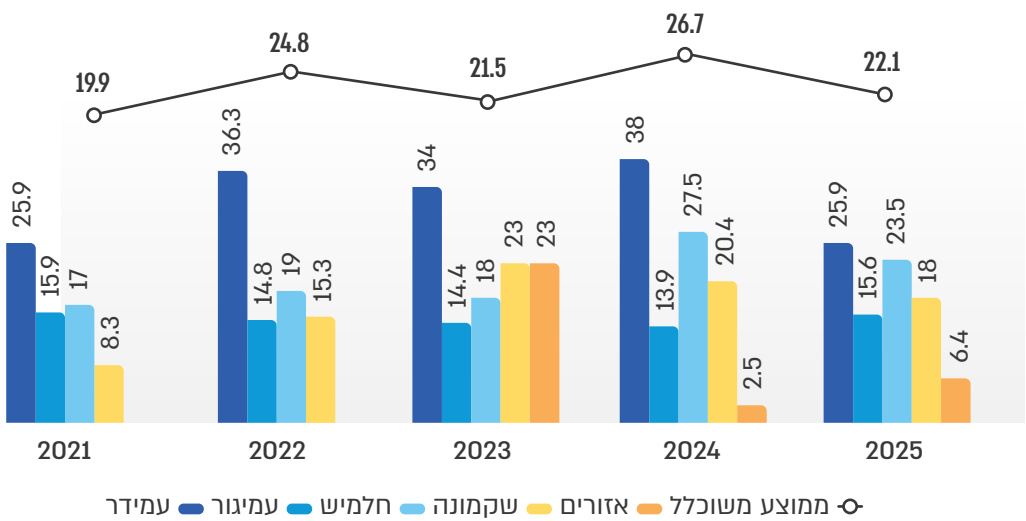
שיפוץ פנים דירתי מבוצע בדירות מאוכלסות אחת לכמה שנים בהתאם למצבן, במטרה לשפר את תנאי המגורים של הדיירים המתגוררים בנכס לאורך זמן. עבודות השיפוצים מבוצעות לבקשת הדיירים, על בסיס תוכנית עבודה מוגדרת ובכפוף למסגרת תקציבית. שיפוץ פנים דירתי כולל תיקון, שדרוג והחלפה של מגוון מכלולים בדירה, מעבר לפעולות התחזוקה השוטפות המעוגנות בתקנות זכויות הדייר בדיור הציבורי, התשס"א–2000.

בשנת 2025 נרשמה ירידה בעלות הממוצעת של שיפוץ פנים דירתי ביחס לשנה הקודמת. ירידה זו נובעת בעיקר מהפחתה בעלות השיפוץ ליחידת דיור בחברת עמידר, לצד גידול במספר הדירות ששופצו באותה שנה.

עם זאת, בחברות עמיגור ואזורים נרשמה עלייה בעלות הממוצעת לשיפוץ, אך בשל משקלן היחסי הנמוך והיקף השיפוצים המצומצם בהן, לעלייה זו לא הייתה השפעה ניכרת על הממוצע המשוקלל הכולל.

תרשים 58 | עלות ממוצעת לשיפוץ פנים דירתי*

לפי חברה מנהלת | באלפי ש"ח | 2021-2025



*חברת אזורים החלה לדווח למשרד על עלויות השיפוצים בנפרד החל משנת 2023.

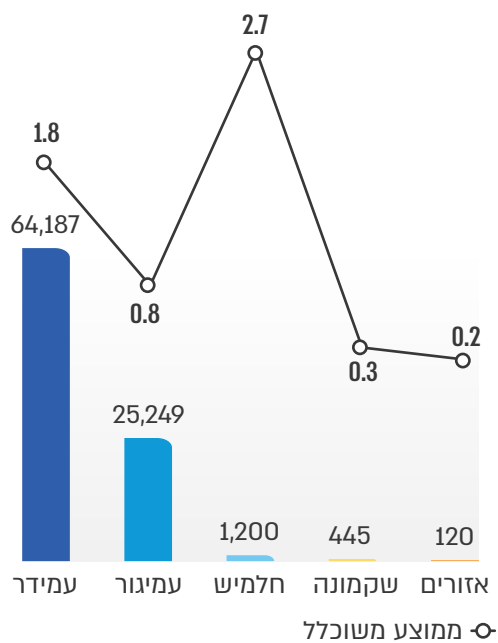
תחזוקה שוטפת

מערך התחזוקה בדיור הציבורי מבוסס על מוקד לקריאות שירות המופעל על ידי החברות המנהלות. המוקד מאפשר לדיירים לדווח על תקלות וליקויים בדירותיהם באמצעות אמצעי פנייה שונים, ובראשם הפנייה הטלפונית. כחלק ממדיניות כוללת לשיפור השירות, קידם האגף הבכיר לנכסים וחברות בשנים האחרונות מהלכים לחיזוק רמת המענה התחזוקתי; במסגרת זו נקבע רף שירות שניתן למדידה, אשר עוגן בהסכם רמת השירות (SLA) בהסכם הניהול שנחתם עם חברת עמידר בסוף שנת 2023. (להרחבה ראו פרק: מיקוד מבט).

אופן הטיפול בקריאות משתנה מחברה לחברה. בחברות עמיגור ועמידר הטיפול מבוצע באמצעות חלוקה לבעלי מקצוע ייעודיים בהתאם לאופי התקלה, ואילו שאר החברות פועלות במודל כוללני, שבו בעל מקצוע אחד מטפל בכמה תחומים. ההבדל בין החברות מתבטא בהיקף הקריאות ובמחירן – מספר הקריאות הממוצע למשק בית בחברת עמידר גבוה בצורה ניכרת, אך עלות הטיפול בכל קריאה בה נמוכה יותר בכ־52% בהשוואה לעלות הקריאות בחברות שקמונה וחלמיש.

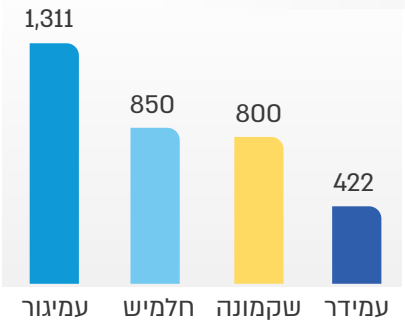
תרשים 59 | מספר קריאות שירות במוקד התחזוקה

לפי חברה מנהלת | 2025



תרשים 60 | עלות ממוצעת לטיפול בקריאות שירות

לפי חברה מנהלת | 2025



*לא דווחו נתונים מחברת אזורים

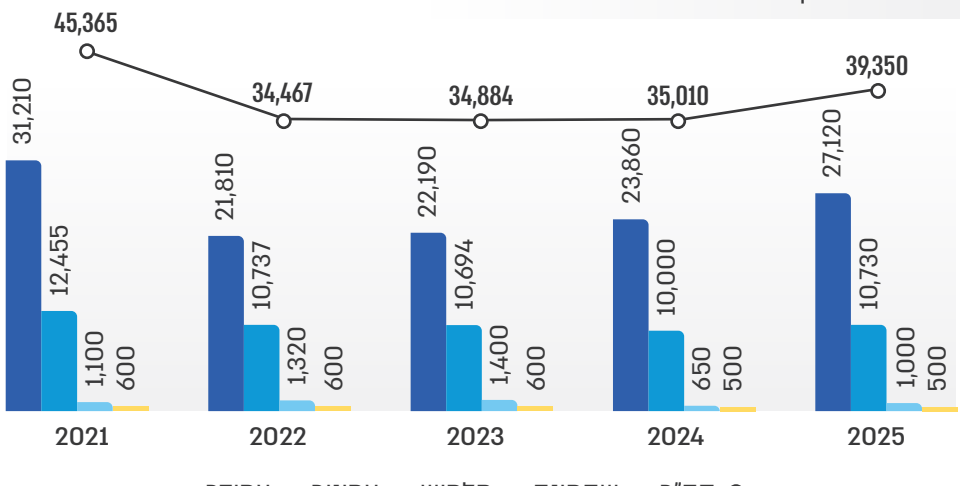
תקציב קריאות תחזוקה

הטיפול בקריאות השירות ממומן מתקציב ייעודי שמעמידות החברות המנהלות, אשר מקורו מגולם בעמלת הניהול הקבועה בהסכמים שנחתמו מול המשרד. מאחר שתקצוב ההסכמים נקבע בעת חתימתם, התקציב המיועד לעבודות התחזוקה מובטח לאורך כל תקופת ההסכם, ללא תלות בשינויים בתקציב המדינה לאורך השנים עד לחידוש ההסכם.

בשנת 2025 חלה עלייה בתקציב קריאות התחזוקה; עלייה זו נובעת בעיקר מגידול בהיקפי הפעילות של חברת עמידר, אשר טיפלה בשנה זו באלפי קריאות נוספות בהשוואה לשנה שקדמה לה.

תרשים 61 | תקציב טיפול בקריאות תחזוקה

לפי חברה מנהלת | 2025



*לא דווחו נתונים מחברת אזורים

פרק ה

התחדשות עירונית



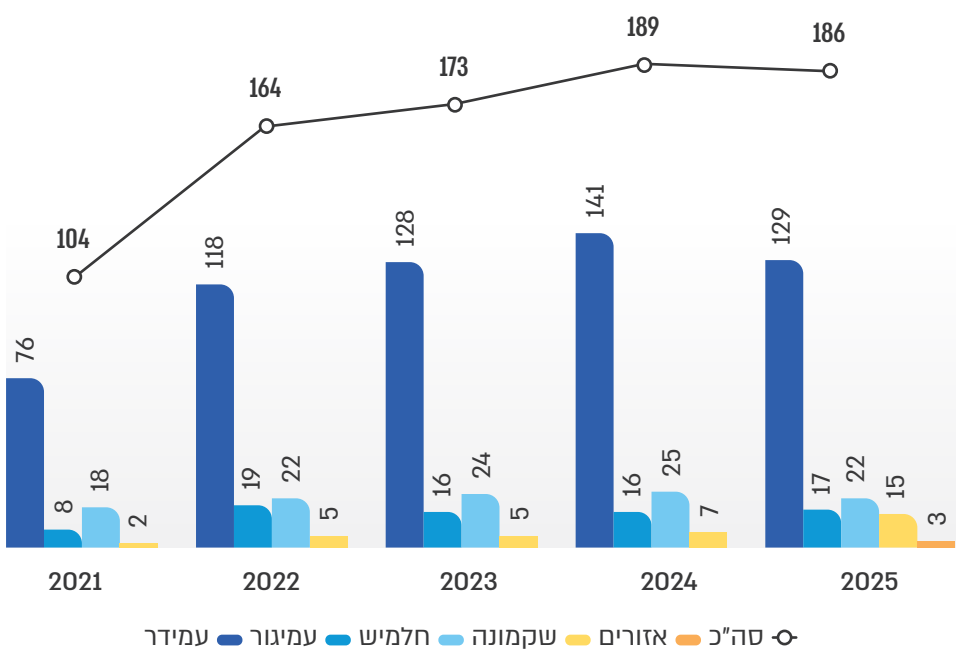
התחדשות עירונית בדיור הציבורי

כ־92% ממלאי הדיור הציבורי מרוכז במבנים בבנייה רוויה. מבנים אלו הוקמו ברובם טרם כניסתו לתוקף של התקן הישראלי לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה, ולפיכך נדרש בהם חיזוק הנדסי. מנגד, מיקומם הגאוגרפי של רבים מהמבנים – השוכנים בשכונות הוותיקות במרכזי הערים – מייצר פוטנציאל גבוה למינוף תהליכי התחדשות עירונית. בהתאם לכך, אגף נכסים וחברות בזרוע השיכון מוביל בשנים האחרונות מדיניות לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית במבנים הכוללים דירות ממלאי הדיור הציבורי.

במסגרת מדיניות זו, בין השנים 2021–2025 זינק ההיקף השנתי של פרויקטים מאושרים להתחדשות עירונית במבנים המשלבים דירות דיור ציבורי בכ־79% (מ־104 פרויקטים בשנת 2021 ל־186 בשנת 2025). בסך הכול, במהלך התקופה הנדונה אושרו לביצוע 816 פרויקטים מסוג זה. בהשפעת המצב הביטחוני, ובפרט על רקע מבצע "עם כלביא", חלה התמתנות קלה במספר הפרויקטים שאושרו במהלך שנת 2025.

תרשים 62 | פרויקטים בהתחדשות עירונית לאחר חתימה עם יזם

לפי חברה מנהלת | 2021-2025

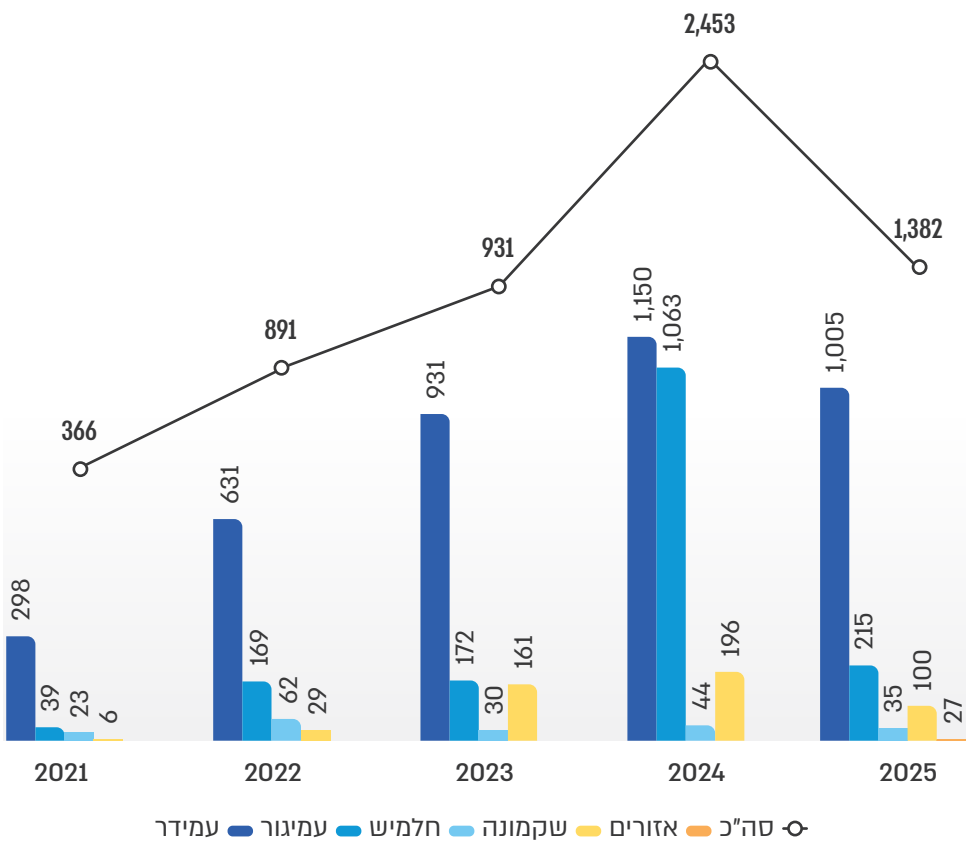


היקף דירות הדיור הציבורי המשולבות בפרויקטים להתחדשות עירונית

במהלך השנים 2021–2025 שולבו 6,386 דירות דיור ציבורי במסגרת פרויקטים להתחדשות עירונית שאושרו לביצוע. בעוד שבין השנים 2021–2024 נשמרה מגמת עלייה עקבית בהיקף השנתי של הדירות המשולבות בפרויקטים, בשנת 2025 חלה ירידה של כ־44% במספרן. הסיבה לירידה זו היא שהמתחמים שאושרו להתחדשות עירונית בשנה זו כללו שיעור נמוך של דירות דיור ציבורי.

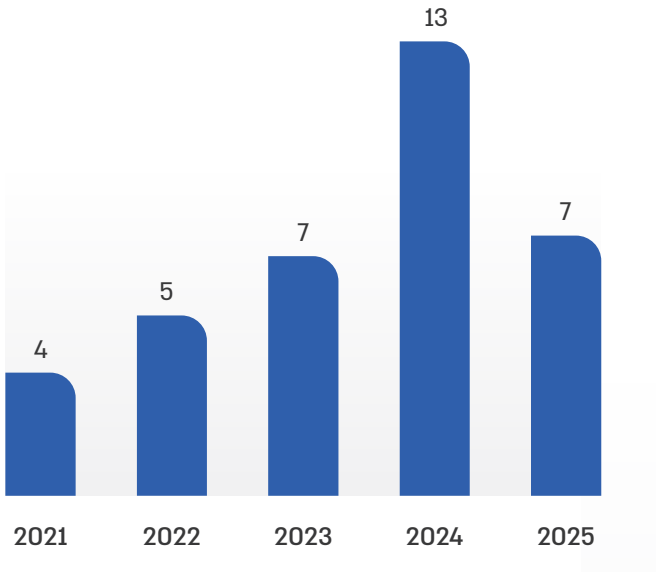
תרשים 63 | מספר דירות הדיור הציבורי המשולבות בפרויקטים להתחדשות עירונית לאחר חתימת חוזה

לפי חברה מנהלת | 2021-2025



תרשים 64 | ממוצע דירות דיור ציבורי בפרויקטים בהתחדשות עירונית לאחר חתימת חוזה

2021-2025



הכנסות מהפרשי שווי תמורות

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (התשע"ו–2016) מסדיר את שילוב דירות הדיור הציבורי בתהליכי התחדשות עירונית, תוך שמירה על האינטרסים של הדיירים ושל המדינה כאחד. החוק קובע כי דיירי הדיור הציבורי לא יישאו בעלויות ניהול ותחזוקה הגבוהות מאלו ששילמו טרם פרויקט ההתחדשות. הוראה זו חיונית במיוחד לאור הפער הניכר שבין דמי ועד הבית הנמוכים בבניינים הוותיקים לבין עלויות האחזקה הגבוהות בבניינים החדשים המצוידים במערכות מתקדמות.

דירות הדיור הציבורי נכללות בפרויקטים של התחדשות עירונית בדומה לדירות בבעלות פרטית, אך תחת מנגנון ייעודי המאזן בין צורכי הדיירים לצורכי המדינה: גודל הדירה החדשה נגזר מהקריטריונים של הזכאות לדיור ציבורי, כשההפרש בין תמורת הדירה הפוטנציאלית לבין תמורת הדירה המותאמת לזכאות מתורגם לתשלום כספי מהיזם למדינה. תקבולים אלו מיועדים לסבסוד ולהפחתת נטל עלויות התחזוקה של דיירי הדיור הציבורי. כך מעניקה המדינה לדיירי הדיור הציבורי זכויות דומות לאלה של יתר דיירי הבניין, תוך התאמה למאפייני הדיור הציבורי.

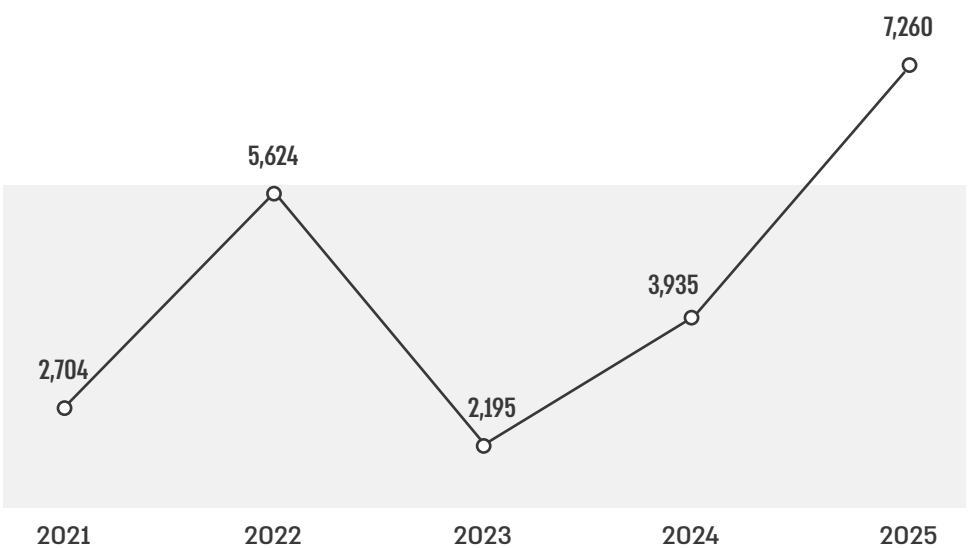
במקביל, המודל מבטיח מעטפת זכויות לתקופת הביניים, הכוללת מימון של הוצאות המעבר והובלת תכולת הדירה, וכן דמי שכר דירה חלופית. כמו כן, לדיירים שמורה הזכות להמשך המגורים בדירה החדשה, לצד אפשרויות חלופיות המעוגנות בחוק.

ההשפעה החיובית של מדיניות זו ניכרת בנתונים הכספיים: בשנת 2025 חל זינוק של כ־85% בהכנסות מהפרשי שווי התמורות בהשוואה לשנת 2024, והן הסתכמו בהיקף של כ־7.3 מיליון ש"ח. עלייה זו ממשיכה את מגמת הצמיחה המחודשת שהחלה בשנת 2024, לאחר ירידה שנרשמה בשנת 2023. ירידה זו היא למעשה חזרה לרמות הכנסה נורמטיביות, הנובעת מכך שבשנת 2022 נרשם גידול חריג בהכנסות בעקבות העברה מרוכזת של כספים שיועדו לשנים 2022–2021. הצמיחה בשנים 2025–2024 משקפת את הבשלתם של הפרויקטים ואת התרחבות הפעילות.

יש להבהיר כי אין הלימה ישירה בין מועד חתימת הפרויקט או מסירת הדירות בפועל לבין מועד קבלת הכספים לקרן. מועדי התשלום נקבעים בהסכמים פרטניים מול כל יזם בנפרד.

תרשים 65 | הכנסות מהפרשי שווי תמורות

באלפי ש"ח | 2021-2025



פרויקט הרמוני
רחוב הרב שאולי באשדוד

פרויקט "דמרי הרמוני" שוכן בלב העיר אשדוד, ברובע ד'. במסגרת הפרויקט נהרסו מבני רכבת ישנים ובמקומם הוקמו שמונה מבנים בבנייה מרקמית. בסך הכול, בפרויקט שבוצע על ידי חברת י.ח. דמרי נבנו 684 יחידות דיור בתמהיל מגוון, ודירות הדיור הציבורי שהיו במבני הרכבת הישנים עברו התחדשות, חזרו למלאי ואוכלסו מחדש.

צילום: עמיגור ניהול נכסים בע"מ

דירות שהתקבלו מפרויקטים להתחדשות עירונית

מרבית דירות הדיור הציבורי הרלוונטיות להתחדשות עירונית ממוקמות בבניינים משותפים בעלי ריבוי בעלים. לפיכך, הליכי ההתחדשות העירונית מתבצעים בהתאם לתוכניות שמקדמים יזמים פרטיים. תוכניות אלו נחלקות לשתי קטגוריות מרכזיות:

תוכניות לחיזוק ועיבוי מבנים קיימים (תמ"א 38/1)

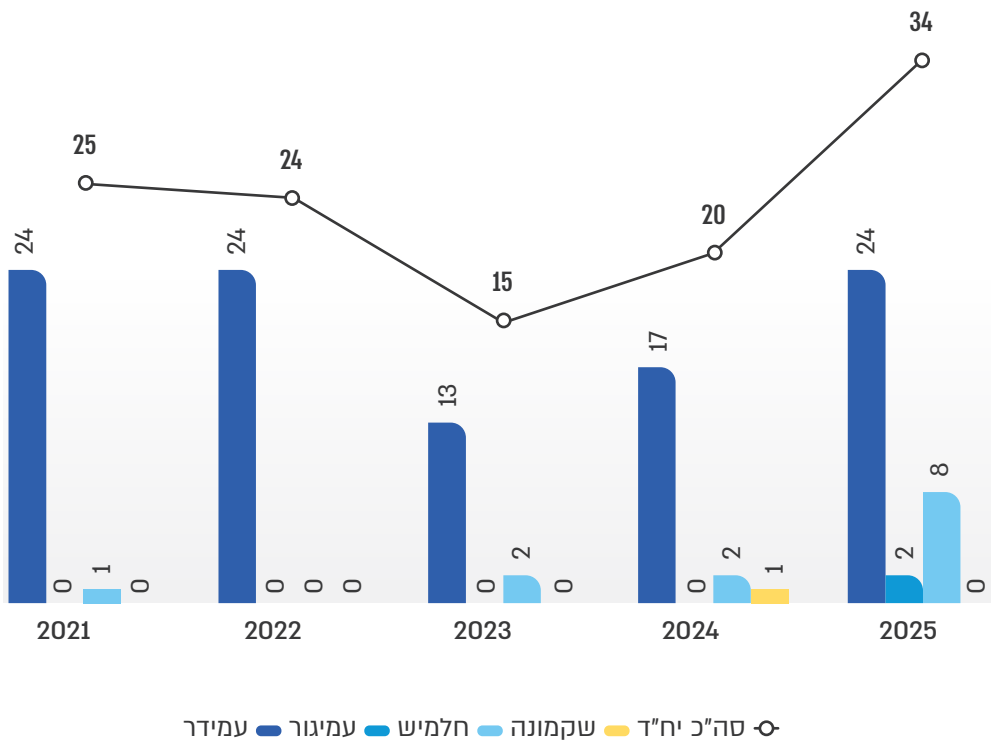
תוכניות פינוי־בינוי המבוצעות הן במסגרת מתחמים ייעודיים והן במסגרת תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש)

בשנת 2025 נמשכה מגמת העלייה במספר הדירות שנמסרו במסגרת פרויקטים להתחדשות עירונית. בסך הכול נמסרו בשנה זו 118 דירות דיור ציבורי, מהן 84 דירות במסגרת תוכניות תמ"א 38/1 ו־34 במסגרת תוכניות פינוי־בינוי ותמ"א 38/2. נתון זה משקף צמיחה ביחס ל־106 דירות שנמסרו בשנת 2024, ונמצא מעל לממוצע הרב־שנתי שעמד על כ־78 מסירות בשנה בין השנים 2021–2024.

העלייה המדווחת בשנת 2025 משקפת את הבשלתם של פרויקטים שאושרו בשנים קודמות ואת האצת קצב הביצוע בשטח. יש לציין כי פרויקטים להתחדשות עירונית מאופיינים בתהליך מורכב אשר נמשך מספר שנים – החל משלב אישור התוכניות ועד להשלמת הבנייה ומסירת הדירות – נתון המסביר את הפער בין מספר הדירות שאושרו בשנים האחרונות לבין אלו שנמסרו בפועל. בהתבסס על היקף הפרויקטים שאושרו ונמצאים כעת בביצוע, ניתן לצפות להמשך מגמת הגידול במספר הדירות שעתידות להימסר במסגרת פרויקטים אלו בשנים הקרובות.

תרשים 66 | סך הדירות שהתקבלו מפרויקטים של התחדשות עירונית במתחמי פינוי בינוי ותמ"א 38/2 (הריסה ובנייה)

לפי מועד מסירת מפתחות | 2021-2025



לצד עלייה במספר יחידות הדיור שנבנו במסגרת תמ"א 38/2, נרשמה ירידה במספר יחידות הדיור שנמסרו מפרויקטים במסגרת תמ"א 38/1. מגמה זו משקפת את העדפת השוק למודל ההריסה והבנייה מחדש, הנחשב לאטרקטיבי וכלכלי יותר; מודל זה מאפשר מיצוי רחב של זכויות הבנייה לצד תוספת ניכרת של יחידות דיור, בהשוואה למסלול החיזוק והתוספת.

פרויקט רחוב הכלנית אור יהודה

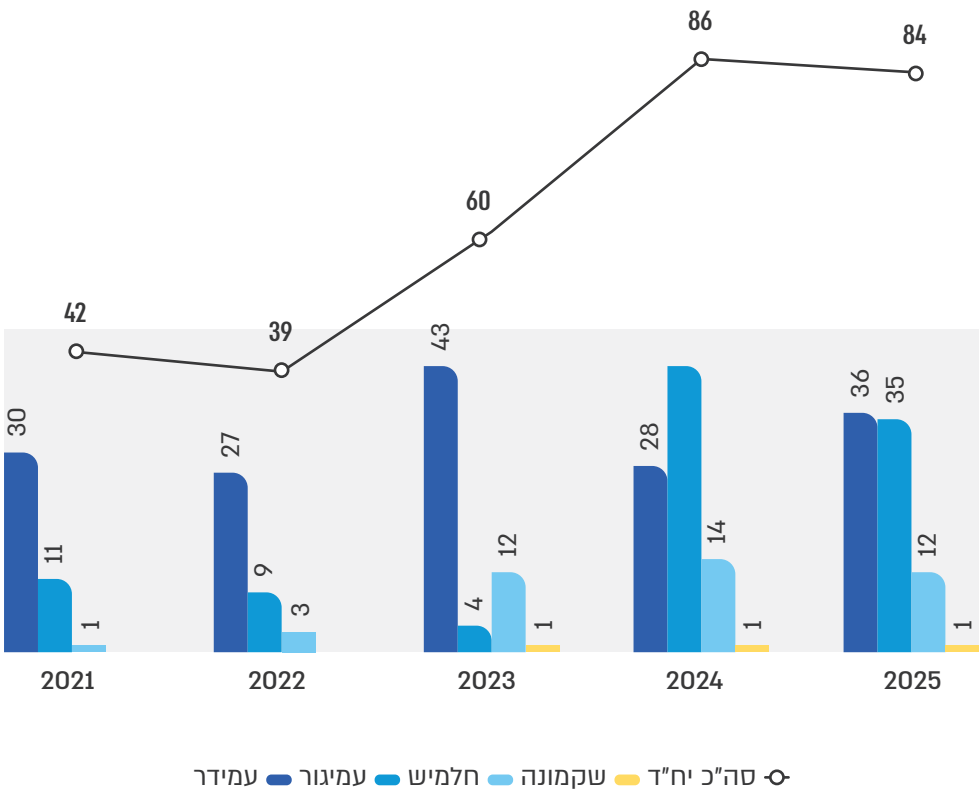
פרויקט מתחם הכלנית־האיריס שוכן באור יהודה. במסגרת פרויקט הפינוי־בינוי, שקודם על ידי קבוצת יובלים ונבנה על ידי חברת תדהר בנייה, מוקמות 656 יחידות דיור חדשות במקום 116 יחידות דיור ישנות. המתחם, בתכנון משרד האדריכלות יסקי מור סיון, כולל שמונה מגדלים בני 17 קומות סביב פארק מרכזי, חניות תת־קרקעיות, מחסנים וקומת מסחר של כ־300 מ"ר. מחצית מהדירות במיזם כבר אוכלסו בשלב א' של הפרויקט, והשלב השני בביצוע כעת. דירות הדיור הציבורי שהיו במתחם עברו התחדשות, חזרו למלאי ואוכלסו מחדש.



צילום: אור בכר

תרשים 67 | סך הדירות שהתקבלו מפרויקטים של התחדשות עירונית תמ"א 38/1 (חיזוק ועיבוי)

לפי מועד מסירת מפתחות | 2021-2025



פרק I

מיקוד מבט פעולות מרכזיות לשנת 2025



הפיכת המגמה בשירות לדיירי הדיור הציבורי

שיפור השירות לדיירי הדיור הציבורי ממשיך לעמוד בליבת פעילותו של אגף בכיר נכסים וחברות. בשנת 2025 הוביל האגף שורה של יוזמות שנועדו לקבוע סטנדרט שירות גבוה ואחיד במגוון תחומים המשפיעים ישירות על רווחת הדיירים.

שיפור רמת התחזוקה בדיור הציבורי

בשנת 2025 הורחב סל השיפוצים הניתן במסגרת שיפוץ פנים־דירתי ואכלוס חוזר, במטרה לשדרג את מצבן של הדירות ובכך להעלות את איכות החיים בדיור הציבורי. המפרט המורחב כולל כעת:



לצד הרחבת סל השיפוצים, הוחלט על ביצוע שיפוצים יזומים בדירות בדירוג הנדסי נמוך (רמות 1–2), עוד לפני שנוצרים בהן מפגעים קשים וללא תלות בהגשת בקשה מצד הדיירים. החברות המנהלות נדרשו למפות דירות אלו ולהגיש אומדנים של עלות לשיפוץ, והחל משנת 2025 מוקצה לכך תקציב ייעודי בתוכנית העבודה השנתית בשנת 2025 שופצו במסגרת התוכנית 100 יחידות דיור.

מהלך זה משקף שינוי תפיסתי יסודי בגישת המשרד לתחזוקת דירות הדיור הציבורי: מעבר מטיפול נקודתי המבוסס בעיקר על פניות הדיירים, לניהול יזום ושוטף של השבחת מאגר הדירות.

דוגמה לדירות דיור ציבורי ששופצו

התמונות באדיבות חברת שקמונה



1

2



מדידת השירות

בשנים האחרונות מקדם האגף מהלך מקיף לעדכון הסכמי הניהול מול החברות המנהלות, ומטמיע בהם מנגנוני מדידה ובקרה מתקדמים. מנגנונים אלו מהווים בסיס למערך קנסות ותמריצים, שמטרתו לייצר סטנדרט שירות גבוה ואחיד לכל החברות המנהלות.

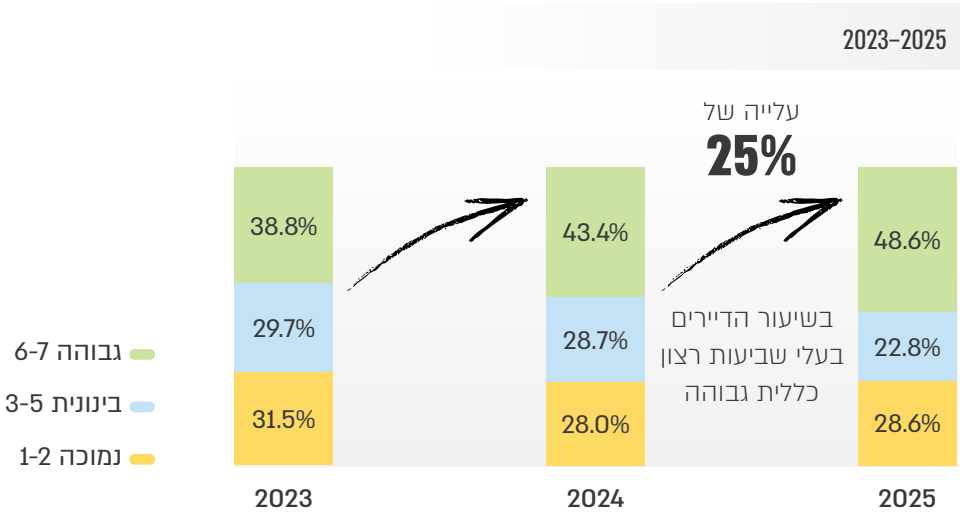
המעבר לסטנדרט האחיד מבוצע בהדרגה בשל הבדלים בהיקפי הפעילות ובמאפיינים הארגוניים של החברות, ובשל מועדי חידוש שונים של הסכמי הניהול. חברת עמידר, המשרתת 73% מהדיירים, הייתה הראשונה לחתום על הסכם ניהול מעודכן הכולל מנגנוני מדידה ובקרה מתקדמים, ונמדדת לפי המודל החדש החל משנת 2024. חברת עמיגור, המשרתת 20% מהדיירים, פועלת מכוח הסכם ניהול משנת 2019 המשקף סטנדרט שירות ומערך מדדים שונים מאלה של עמידר. עם זאת, החל משנת 2024 החלה החברה להימדד באופן סדור. חברת שקמונה צפויה אף היא לחתום על ההסכם המעודכן ולהצטרף למודל המדידה החדש החל משנת 2027.

מאז תחילת המדידה בשנת 2024 מצביעים הנתונים על שיפור ניכר ומתמשך במדדי שביעות הרצון ורמת השירות של חברת עמידר, ומגמה דומה נרשמה גם בנתוני חברת עמיגור. יצוין כי בשל פערים מהותיים בין מתודולוגיות המדידה של שתי החברות, נתוני עמיגור אינם מוצגים בפרק זה.

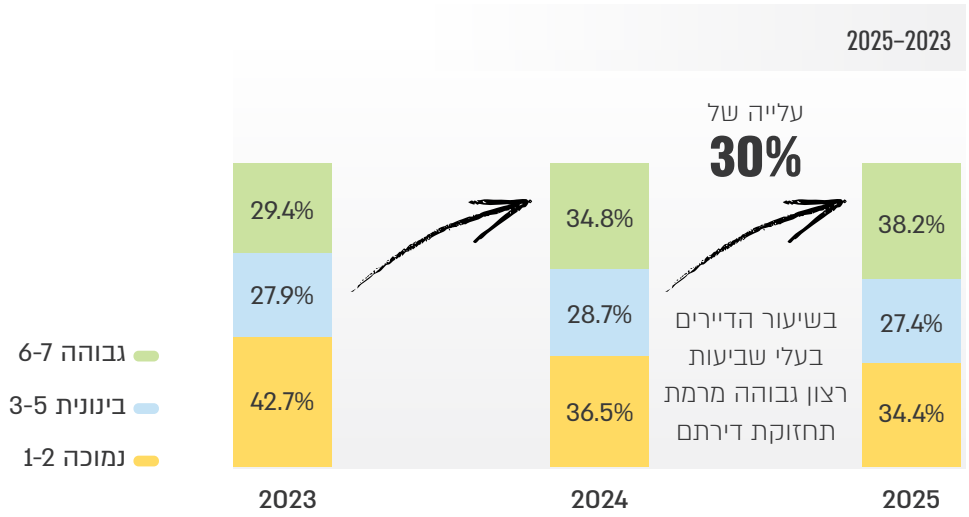
סיכום מגמות בשירות בעמידר לשנים 2023–2025

כחלק ממערך המדידה והבקרה, מחייב המשרד את החברה לבצע סקרי שביעות רצון שוטפים וסקר שנתי מקיף בקרב הדיירים. הסקרים מהווים כלי מרכזי להערכת איכות השירות מנקודת מבטם של הדיירים ולזיהוי תחומים הטעונים שיפור. העלייה בשביעות הרצון משירות חברת עמידר בין השנים 2023–2025 באה לידי ביטוי בשלושה היבטים:

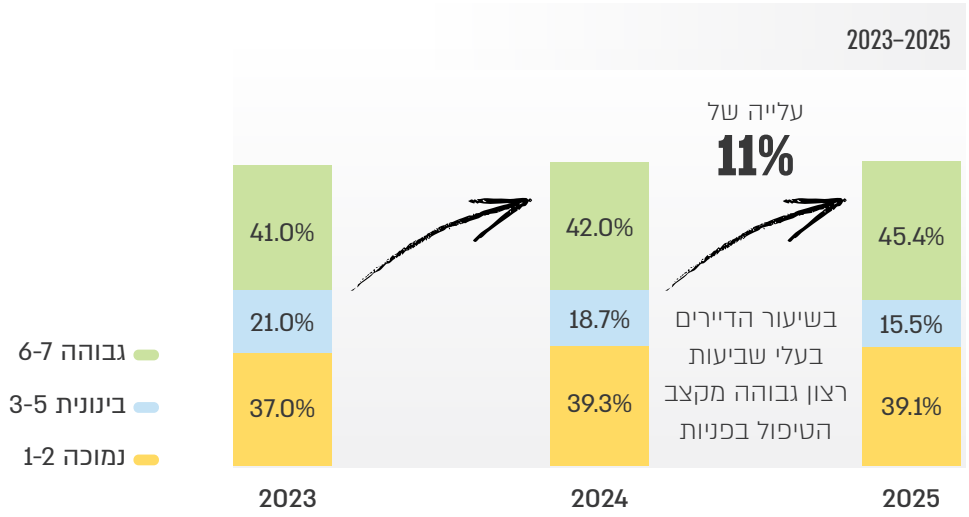
תרשים 68 | שביעות רצון **כללית** בקרב דיירי חברת עמידר



תרשים 69 | שביעות רצון **ממצב התחזוקה** של הדירה בקרב דיירי חברת עמידר



תרשים 70 | שביעות רצון **מקצב הטיפול בפניות** בקרב דיירי עמידר



לצד הסקר השנתי, מודד המשרד את חוויית השירות באמצעות סקרים הנשלחים לדיירים לאחר קבלת שירות מהחברה. הסקרים מודדים את השירות הניתן במרכזי השירות הפיזיים, במוקד הטלפוני, בדיגיטל, ועל ידי קבלני שיפוצים, ומספקים תמונה רציפה ועדכנית של שביעות רצון הדיירים.

נתוני שנת 2025 מציגים שיפור עקבי בשביעות הרצון ביחס לשנת 2024, לצד דירוג ממוצע גבוה במיוחד של מדדי האדיבות והמקצועיות:

אדיבות הנציגים
ממוצע חודשי | מתוך 10

2024	2025
8.6	8.8

מקצועיות המענה
ממוצע חודשי | מתוך 10

2024	2025
8.5	8.7

בנוסף לסקרים, האגף מפעיל מערך בקרה ומדידה של מגוון היבטים בתהליכי השירות של חברת עמידר, ובהם השירותים הפרונטליים והטלפוניים והטיפול בפניות הציבור ובתיקון ליקויים בדירות. לאחר שנתיים של מדידה רציפה, בשנת 2025 נרשם שיפור ניכר בביצועי חברת עמידר: במרבית המדדים עמדה החברה ביעדים והציגה שיפור ביחס לשנה הקודמת, וגם במדדים שבהם חלה נסיגה, בדרך כלל התוצאות נותרו מעל רף היעד שנקבע.

בראייה כוללת, תוצאות שנת 2025 משקפות מגמה חיובית, כאשר היקף הפרסים שניתנו לחברה על עמידה ביעדים היה גבוה מהיקף הקנסות שהוטלו עליה בגין חריגות.

מדדים מרכזיים

שירות במוקד ובמרכזים

שיעור מענה טלפוני

יעד משרד	תוצאות 2024	תוצאות 2025	מגמה לעומת 2024
>85%	90%	94%	שיפור

שיעור נטישת ממתינים במוקד הטלפוני

יעד משרד	תוצאות 2024	תוצאות 2025	מגמה לעומת 2024
<8%	4.4%	2.7%	שיפור

זמן המתנה לקבלת שירות בסניף

יעד משרד	תוצאות 2024	תוצאות 2025	מגמה לעומת 2024
<24 דק'	6 דק'	8 דק'	הרעה

טיפול בפניות ציבור ובבקשות לוועדה

זמן תגובה לפניות המשרד לבירורים

יעד משרד	תוצאות 2024	תוצאות 2025	מגמה לעומת 2024
<5 ימים	3.4 ימים	2.3 ימים	שיפור

זמן תגובה לפניות הציבור

יעד משרד	תוצאות 2024	תוצאות 2025	מגמה לעומת 2024
<14 יום	4.2 ימים	5 ימים	הרעה

ביקורי מעגל

ביקורי מעגל (אחוז הדירות שנערך בהן ביקור פיזי שנתי)

יעד משרד	תוצאות 2024	תוצאות 2025	מגמה לעומת 2024
>90%	98.3%	99.2%	שיפור

התאמת דירות לבעלי מוגבלויות

משך התהליך

יעד משרד	תוצאות 2024	תוצאות 2025	מגמה לעומת 2024
100% מהדירות תוך 60 יום	100%	100%	ללא שינוי

אכלוס

שיעור אכלוס במועד (מהתפנות הנכס)

יעד משרד	תוצאות 2024	תוצאות 2025	מגמה לעומת 2024
>93%	100%	99.5%	הרעה

בהמשך למגמות החיוביות, יצוין שבמהלך שנת 2025 עיצב המשרד מחדש את תהליך אכלוס הדירות. במסגרת המהלך שופרו תהליכי העבודה לשיפור חווית השירות והוטמעו כלים דיגיטליים המאפשרים למועמדים ולדיירים לקבל מידע ולעקוב באופן עצמאי ובשקיפות מלאה אחר התקדמות תהליך האכלוס.

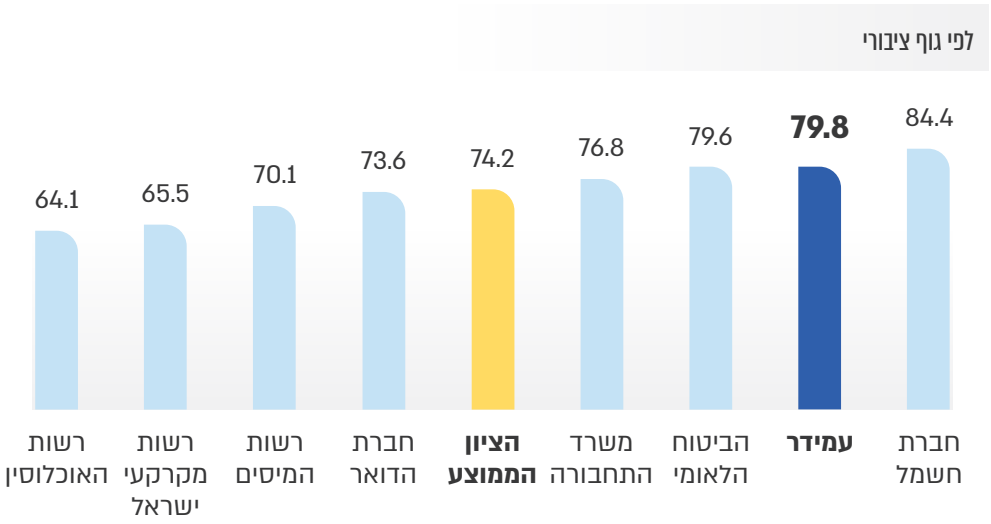
לצד המגמה החיובית, בתחום "תיקון ליקויים דחופים" נרשם חוסר עקבי בעמידה ביעדים. מערך המדידה מפריד בין ליקויים שוטפים לבין ליקויים דחופים המחייבים טיפול בתוך שעות, כגון תקלות באספקת חשמל, מים זורמים, מים חמים ושירותים. הממצאים הצביעו על עיכובים במתן מענה לתקלות חשמל ודודי מים, בעיקר בחודשי החורף. נתונים אלו מחייבים היערכות תפעולית משופרת כדי לשפר את זמן התגובה ולצמצם חשיפה לקנסות.

לסיכום, הטמעת מנגנוני המדידה והבקרה הובילה לשיפור עקבי בשירות לדיירים ומיקדה את תשומת הלב הניהולית בתחומים הטעונים שיפור. לצד הישגים אלה, הנתונים שנאספו מסייעים לזהות מוקדים הדורשים התייעלות נוספת בשנים הקרובות, במטרה להבטיח את המשך המגמה החיובית במתן השירות לדייר.

דוח מבקר המדינה

בדוח המיוחד של נציב תלונות הציבור על נותני השירות בגופים ציבוריים לשנת 2024 דורגה חברת עמידר במקום השני בציון המשוכלל, ובמקום הראשון בקטגוריות המוקד הטלפוני והשירות במרשתת.

תרשים 71 | ציון משוכלל לטיב השירות



העברת נכסי חברת עמידר לחברת שקמונה

בנובמבר 2025 הועברו 451 דירות (מאוכלסות ופנויות) מניהול חברת עמידר לניהול חברת שקמונה. המהלך נועד לרכז את הטיפול במלאי הדיור הציבורי במטרופולין חיפה תחת גורם מנהל אחד, לנצל את ניסיונה המצטבר של חברת שקמונה בניהול הדירות באזור, לצמצם כפילויות תפעוליות ולשפר את רציפות השירות לדיירים ולמועמדים.

מבצע "עם כלביא"

מבצע "עם כלביא", שהחל ב־13 ביוני 2025, היה מלווה במטחי טילים בליסטיים וכטב"מים ששוגרו מאיראן לעבר ישראל. המתקפות גבו את חייהם של 29 אזרחים וגרמו נזק נרחב למבנים ולרכוש.

במסגרת תפיסת המשרד למתן מענה מהיר ומקצועי בשעת חירום, העמידה זרוע השיכון לרשות המדינה את הידע, הניסיון והיכולות המקצועיות שברשותה. מאמץ זה התבסס גם על היכולות והמשאבים של החברות המנהלות הפועלות מטעמה. המשרד סיפק מענה דיור מקיף לכלל הציבור, ובפרט לדיירי הדיור הציבורי ולדיירי בתי גיל הזהב. להלן המהלכים המרכזיים שהובילה זרוע השיכון במהלך המבצע:

1. שיקום מבנים שניזוקו במהלך המבצע במנגנון אחיד

במהלך מבצע "עם כלביא" נפגעו 256 דירות של הדיור הציבורי. 56 דירות ספגו נזק כבד, ודייריהן פונו לדיור חלופי לטווח ממושך וטרם שבו לבתיהם. יתר הדירות ספגו פגיעות קלות שנבעו בעיקר מהדף.

לנוכח היקף הנזקים והצורך במתן מענה מהיר, גיבש האגף מנגנוני עבודה מואצים לשיקום הדירות. במסגרת זו נקבע נוהל שיקום מקוצר, שאפשר לחברות המנהלות לבצע תיקונים בהיקף של עד 15,000 ש"ח ליחידת דיור ללא צורך באישור תקציבי מוקדם. החברות המנהלות, ובראשן עמידר ועמיגור, ביצעו בתוך זמן קצר מאות תיקונים, חרף המחסור בכוח אדם בענף.

נכון למועד כתיבת הדוח, שוקמו כ־95% מהדירות המאוכלסות (למעט דירות באזורים המיועדים להתחדשות עירונית) בהשקעה משרדית של כ־10.5 מיליון ש"ח.

2. סיוע באיתור פתרונות דיור למפונים

במהלך המבצע נאלצו כ־21,000 אזרחים להתפנות מבתיהם. בהתאם למנגנון החירום הקיים, מס רכוש אחראי למימון שיקום נזקי רכוש שנגרמו כתוצאה מפגיעות אויב, והרשויות המקומיות אחראיות לספק למפונים מענה מיידי ופתרון שיכון זמני, בעיקר בבתי מלון. מפונים שביתם נפגע וקיבלו פתרון מגורים באמצעות מס רכוש היו פטורים מתשלום שכר דירה בתקופת הפינוי. בשונה מתחילת מלחמת "חרבות ברזל", במבצע "עם כלביא" לא נדרשו פתרונות דיור קהילתיים, בשל אופיו העירוני של הפינוי.

כאשר התברר כי חלק מהמפונים בבתי המלון לא יוכלו לשוב לבתיהם גם בתום ארבעה חודשים, יזמה חברת עמידר – בהנחיית זרוע השיכון – מנגנון לתיווך דירות בשוק השכירות הפרטי לטובת פתרונות דיור ארוכי טווח.

במסגרת המהלך הגיעו צוותים משותפים של מס רכוש וחברת עמידר לבתי המלון, קיימו פגישות עם המפונים, מיפו את צורכיהם וסייעו באיתור דירות להשכרה ובהנגשת המידע על מיצוי זכויותיהם. הפעילות יצאה לפועל חרף מחסור ניכר בכוח אדם במס רכוש; המענה התבסס על שני צוותים בלבד, שביקרו מדי יום בשני בתי מלון.

פעילות חברת עמידר בוצעה בתיאום עם הרשויות המקומיות ובהתאמה לצורכיהן. בעוד שחלק מהרשויות לא נזקקו לסיוע חיצוני, אחרות ראו בעמידר שותפה מרכזית למענה למפונים ופעלו עימה בשיתוף פעולה מלא.

איתור הדירות התבסס על ניסיונה של החברה בשוק השכירות החופשי, תוך התאמה למאפייני המשפחה, לאזור המבוקש ולזמינות הדירות. החברה ליוותה את התהליך מול בעלי הדירות, ובאמצעות מנגנון זה זכו כ־400 משפחות מפונות לליווי אישי עד לחתימה על חוזי השכירות והמעבר לדיור החלופי לתקופת השיקום.

3. מתן מענה לחירום בבתי גיל הזהב

במהלך מבצע "עם כלביא" פעלו גורמי המקצוע בזרוע השיכון והחברות המנהלות, בשיתוף אגף החירום והביטחון במשרד, כדי להבטיח רציפות תפקודית ומענה שוטף לדיירי בתי גיל הזהב. במסגרת זו, הוגבר המעקב היומי אחר מצבם של הדיירים, תוך מתן תשומת לב מיוחדת לזקוקים לסיוע מוגבר, באמצעות תגבור שעות העבודה של אימהות הבית בערבים ובסופי השבוע.

במקביל, שודרגו ורוענו התשתיות במקלטים בבתי גיל הזהב, כדי לאפשר שהייה ממושכת ובטוחה בעת הצורך; אלו צוידו בערכות עזרה ראשונה, בתאורת חירום, במזרנים ובמלאי מים ומזון לשעת חירום.

משרד
הבינוי
והשיכון

משרד הבינוי והשיכון
זרוע השיכון
קלרמון גאנו 3, ירושלים
MOCH.GOV.IL

