

## תיבה ח'-1: השיכון הציבורי בישראל

האמרתם של מחירי הדירות העלתה לסדר היום את חשיבותו של הסיוע בדיוור ועוררה שוב דיון במדיניות הנוגעת לשיכון הציבורי. מפעל זה מכונה גם "דיוור ציבורי", ובעבר הממשלה עשתה בו שימוש נרחב כדי להגדיל את נשיגות<sup>1</sup> הדיוור בקרב אוכלוסיות שאמצעיהן הכלכליים אינם מאפשרים להן לרכוש דירה והן מוציאות על שכר דירה נתח גבוה מהכנסותיהן. התיבה מתמקדת בשיכון הציבורי ומתארת את התפתחותו במהלך השנים ואת מאפייני הדירות והדיירים. לאחר מכן התיבה מציגה השוואה בין-לאומית של הסיוע בדיוור, ולבסוף היא בוחנת את היתרונות והחסרונות השיכון הציבורי ומביאה המלצות מדיניות.

### הסיוע בדיוור בהווה ובעבר

הממשלה מעניקה כיום סיוע בדיוור בעיקר בשלושה אופנים, לפי מדרג עולה של נזקקות: (1) סבסוד משכנתאות, (2) סבסוד שכר דירה בשוק החופשי, ו-(3) הקצאת דיוור בשיכון הציבורי (ולקשישים – בדיוור מוגן) בשכר דירה מסובסד. למדיניות הסיוע אחראי משרד הבינוי, וחברות מאכלסות אחראיות לניהולו של מלאי הדירות בשיכון הציבורי ולתחזוקתן<sup>2</sup>. במהלך השנים פחת הסיוע הממשלתי בדיוור בכל אפיקיו: המדינה ביטלה את המענקים לרכישת דירה (למעט ליוצאי אתיופיה), צמצמה את נפח המשכנתאות המסובסדות וההטבה הגלומה בהן (אגמון, 2014) – בין השאר בשל ירידת הריבית במשק – קיצצה את הסיוע בשכר דירה בשוק החופשי, ואפשרה לערכו הריאלי להישחק<sup>3,4</sup>. צעדים אלה ננקטו חרף ממדיו הנרחבים של העוני וחרף העלייה הריאלית שחלה בשנים האחרונות במחירי הדיוור. כתוצאה מהם, ובמידה מסוימת גם בשל התמעטות העלייה לארץ, הצטמצמה ההוצאה הממשלתית לסיוע בדיוור מ-4.6 מיליארדי ש"ח בשנת 2000 (במחירי 2014) לכ-2.0 מיליארדי ש"ח בשנת 2014. צמצום זה מצדו הפחית את שיעורם של משקי הבית שאין בבעלותם דירה והם מקבלים סיוע בדיוור באחד משני האפיקים העיקריים, היינו השיכון הציבורי והסיוע בשכר דירה: בשנת 1987, עוד לפני העלייה ההמונית ממדינות חבר העמים, קיבלו סיוע באפיקים אלו כמחצית ממשקי הבית שאין בבעלותם דירה, ובשנת 2014 – רק קצת יותר מרבע, וזאת בשעה ששיעור הבעלות על דירה פחת קלות במרוצת שנים אלה. בתום 2014 עמד מלאי הדירות בשיכון הציבורי על כ-61 אלף<sup>5,6</sup>, ועל פי הנתונים המינהליים שכר הדירה שדייריהן שילמו עמד בממוצע על כ-340 ש"ח לחודש<sup>7</sup>. גובה שכר הדירה נקבע לפי מאפייני המשפחה ומיקום הדירה. עם הזכאים לדירה בשיכון הציבורי נמנות משפחות (להן שלושה ילדים ויותר, במקרה של מי שאינם עולים חדשים) שאין בבעלותן דירה משנת 1971 ואילך, הן מיצו את כושר ההשתכרות<sup>8</sup>, הכנסתן נמוכה, ויש להן שלושה ילדים או יותר אלא אם הן

<sup>1</sup> נשיגות (affordability) – המידה שבה דבר מצוי בהישג יד, המידה שבה אדם יכול להרשות לעצמו משהו. תרגמו ל"נשיגות" לאחר התייעצות עם האקדמיה ללשון העברית.

<sup>2</sup> את מלאי הדירות בשיכון הציבורי מנהלות בעיקר החברות "עמידר" ו"עמיגור". נוסף להן פועלות החברות העירוניות הבאות: "חלד" (בפתח תקווה), "חלמיש" (בתל אביב-יפו), "פרזות" (בירושלים), "שקמונה" (בחיפה), וכן "שיכון ופיתוח" (בעיקר בקצרין וביו"ש).

<sup>3</sup> בעקבות המחאה החברתית של קיץ 2011 העלתה הממשלה במידת מה את גובה הסיוע בשכר דירה.

<sup>4</sup> ההוצאה לסיוע בדיוור אינה כוללת את שווי הסבסוד של שכר הדירה בשיכון הציבורי, את עלות הרכישה של דירות למלאי (בניכוי התקבולים ממכירת דירות) ואת ההלוואות לדיוור. השינויים שנערכו מתחילת שנות האלפיים בחקיקה והפחיתו את הסיוע בדיוור מתוארים אצל אגמון (4102) ואצל אחדות וגורדון (4002).

<sup>5</sup> נכון לשנת 2011, כ-2,300 דירות הושכרו לגופים ציבוריים (מבקר המדינה, 2013). כמו כן, כ-500 דירות אינן מאוישות כיום.

<sup>6</sup> נוסף למלאי הדירות בשיכון הציבורי קיימים כ-24 אלפי יחידות של דיוור מוגן ציבורי, בשכר דירה נמוך, ודירות אלה מאכלסות קשישים (בעיקר עולים).

<sup>7</sup> מספר המשפחות שקיבלו סיוע בשכר דירה בשוק החופשי עמד בסוף 2014 על כ-144 אלף, והסיוע הממוצע הגיע לכ-880 ש"ח לחודש.

<sup>8</sup> דרגה גבוהה של נכות או קבלת גמלה להבטחת הכנסה/ השלמת הכנסה במשך שנתיים לפחות. בקרב העולים החדשים יש קבוצה שאינה נדרשת למצות את כושר ההשתכרות: נכים, קשישים ואימהות/ אבות במשפחות חד-הוריות. פרטים מופיעים בדוח הוועדה למלחמה בעוני בישראל (2014).

משתייכות לאוכלוסיית העולים<sup>9</sup>. בשנת 2014 המתינו לדירה בשיכון הציבורי יותר מאלפיים משפחות זכאיות (ללא המשפחות הממתינות להחלפת דירה), וזמן ההמתנה הממוצע לדירה במרכז הארץ הגיע ל-5—10 שנים. יש לציין שהממתינים זכאים להשתתפות מוגדלת בשכר הדירה.

לשיכון הציבורי היסטוריה מעניינת. מדינת ישראל העמידה, מיום הקמתה, פתרונות דיור מהירים ורחבי היקף לטובת קליטתם של גלי העלייה ולפיתוח הספר ויישובו. בעשורים הראשונים נבנו בבנייה ציבורית מספר רב של דירות לשיכון הציבורי, בעיקר בפריפריה. בסוף שנות השישים הגיע מספרן לכ-200 אלף (וינשטיין, 2014), והן אכלסו למעלה מרבע ממשקי הבית בארץ; מרבית דייריהן היו עולים חדשים וחסרי אמצעים. החל משנות השבעים שינתה הממשלה את מדיניותה: תחילה היא עברה מבנייה ציבורית לסיוע לרוכשי דירות (ולקבלנים), ובהמשך – לסיוע לשוכרים בשוק החופשי. במקביל להרחבת השימוש במנגנון של סיוע בשכר דירה צמצמה הממשלה את השימוש במנגנון של שיכון ציבורי: היא הפחיתה את מלאי הדירות בשיכון הציבורי באמצעות מבצעי מכר וצמצום הרכישות, ונכון לתום 2014 המלאי מונה כאמור כ-61 אלף דירות.

מכירת הדירות בשיכון הציבורי לדיירים נהוגה זה שנים רבות – על מנת להבטיח למשתכנים קניין על דירה שאותה גם יוכלו להוריש, וכן מטעמים נוספים שנפרט בהמשך – והדירות נמכרו בהנחות ניכרות. מבצע המכירות הראשון ("ההזדמנות הגדולה") החל באמצע שנות השמונים והסתיים ב-1994; ההנחה במסגרתו הגיעה עד 60% באזורי פיתוח, ובמהלכו נמכרו מדי שנה 5—7 אלפי דירות (וינשטיין, 2014).

בשנת 1998 נחקק חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998, וזה אפשר לדיירים לקנות את הדירות בהנחה מרבית של 85% (שיעור ההנחה עולה עם מספרן של שנות המגורים). כניסתו של החוק לתוקף נדחתה כמה פעמים, ובמקומו נערכו מבצעי מכר: "הבית שלי" (1999—2000), "קנה ביתך" (2000—2004), "כאן ביתי" (2005—2009) ו"דירה משלי" (2008—2010). בסך הכול נמכרו במבצעים אחרונים אלה כ-33 אלף דירות, בשעה שמספר הדירות שנרכשו למלאי באותה תקופה עמד על כ-1,600 בלבד. פחות ממחצית מתקבולי המכירה הופנו לפרויקטים בתחום השיכון ורק כ-7% הופנו לרכישת דירות חדשות, אף על פי שהכספים נועדו במקור לרכישת דירות למלאי (פידלמן, 2011). בכל מקרה, כיוון שהדירות נמכרות בהנחה משמעותית ניתן לרכוש בתקבולים רק מספר מצומצם יחסית של דירות חלופיות.

ביולי 2013 החליטה הממשלה לאפשר לדיירים לרכוש את הדירות בתנאים שנקבעו בחוק הדיור הציבורי, וזאת במשך חמש שנים או עד מכירת 15 אלף דירות מהמלאי. הממשלה מיישמת את ההחלטה החל מינואר 2014, ועד תחילת 2015 הגישו הדיירים 5.5 אלפי בקשות רכישה ונרכשו כ-2.3 אלפי דירות. הפדיון ממכירת הדירות נועד להגדלת מלאי הדירות בשיכון הציבורי, לשיפוץ הדירות ולסיוע בשכר דירה. משרד הבינוי מתכנן להקצות ב-2015—2016 מיליארד ש"ח לרכישת אלף דירות, בעיקר במרכז הארץ. המשרד ירכוש את הדירות באמצעות החברות המאכלסות, ולעת עתה העביר לחברת "עמידר" 400 מיליוני ש"ח למטרה זו.

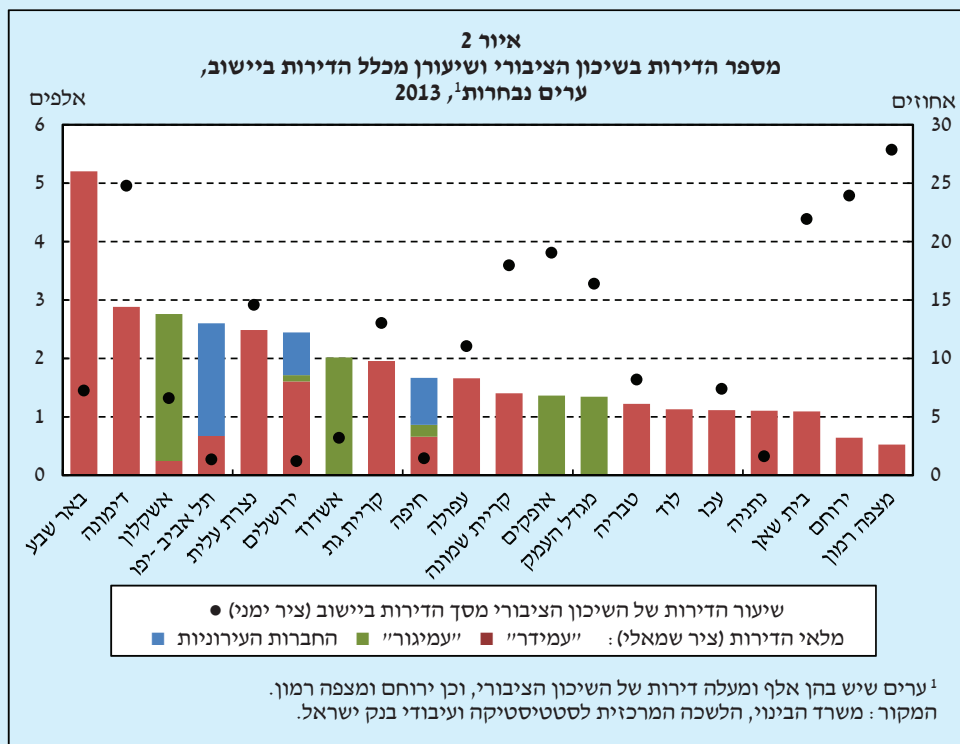
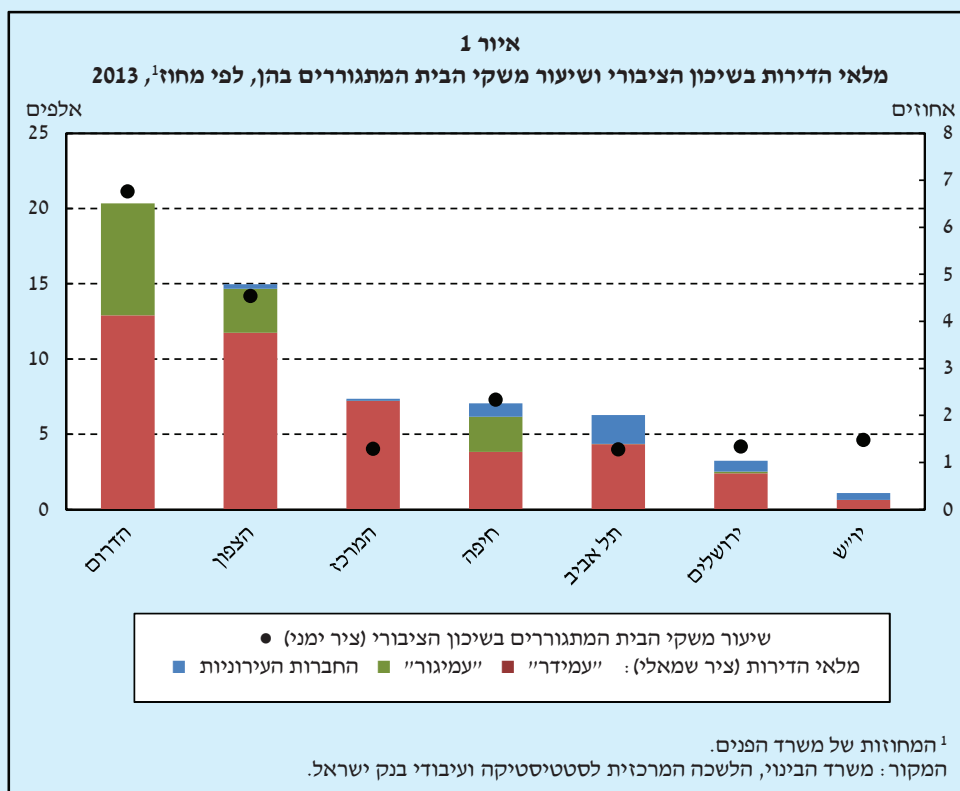
## מאפייני הדירות והדיירים בשיכון הציבורי

השיכון הציבורי שימש כלי לפיזור אוכלוסין ולכן דירות רבות ממוקמות כאמור בפריפריה, ובפרט במחוז הדרום: במחוז זה הן מהוות כ-7% מסך הדירות (איור 1). בבאר שבע מספרן מגיע לכ-5 אלפים (כ-7% מהדירות בעיר) ובבית שאן, דימונה, ירוחם ומצפה רמון הן מהוות למעלה מ-20% מהדירות (איור 2). רובן המכריע של הדירות מצוי בשכונות בדירוג חברתי-כלכלי בינוני-חלש<sup>10</sup> (במקרים רבים שכונות שיקום). מיקומן של הדירות – היינו בפריפריה הגיאוגרפית והחברתית-כלכלית וברחוק ממרכזי תעסוקה – מצמצם את ההזדמנויות של דיירים בגיל העבודה להיחלץ מעוני.

<sup>9</sup> לשם המחשה, הזוג הבא זכאי – בתנאים מסוימים – לדירה בשיכון הציבורי: הוא ותיק בארץ, יש לו שלושה ילדים או יותר, הוא מיצה את כושר ההשתכרות, והכנסתו בשנת 2015 הייתה נמוכה מ-6,033 ש"ח לחדש.

<sup>10</sup> ביישובים ערביים אין כמעט דירות של השיכון הציבורי. בשכונות חרדיות שיעור הדירות זניח.

## פרק ח': סוגיות במדיניות הרווחה



לוח 1

מאפייניהם הדמוגרפיים והחברתיים-כלכליים של משקי הבית העניים הגרים בשכירות<sup>1</sup> ושל הדיירים בשיכון הציבורי<sup>2,3</sup>, 2012

דיירי השיכון הציבורי	משקי הבית העניים הגרים בשכירות	
55	53	גיל (חציון, בשנים)
2.2	2.9	מספר הנפשות במשק בית
51	50	עולים חדשים <sup>4</sup> (שיעור, באחוזים)
23	47	נשואים (שיעור, באחוזים)
11.5	13.4	מספר שנות הלימוד
42	44	מועסקים (שיעור, באחוזים)
55	73	מועסקים בני 35—54 (שיעור, באחוזים)
		ההכנסה החודשית (בש"ח):
5,064	4,230	סה"כ ברוטו
1,796	1,772	מעבודה
187	46	מפנסיה
3,062	2,412	מקצבאות ותמיכות
4,804	3,997	סה"כ נטו
2,512	1,641	סה"כ נטו לנפש תקנית
28	12	מקבלי קצבת נכות (שיעור, באחוזים)
25	14	מקבלי גמלה להבטחת הכנסה (שיעור, באחוזים)
0.9	1.1	צפיפות הדיור (נפשות לחדר)
387	1,942	ההוצאה החודשית על שכר דירה (בש"ח)

<sup>1</sup> משקי בית יהודיים (ואחרים) שראשיהם בני 35 ומעלה, והם שוכרים דירה מאדם פרטי ואין בבעלותם דירה.

<sup>2</sup> כל התכונות (למעט ההכנסה ותשלומי ההעברה) מאפיינות את ראש משק הבית.

<sup>3</sup> הושמטו חמשת האחוזונים העליונים לפי ההכנסה מעבודה של משקי הבית העניים ושל דיירי השיכון הציבורי יחדיו.

<sup>4</sup> עלו אחרי 1989, או עלו מקרן אפריקה (בעיקר מאתיופיה) משנת 1980 ואילך.

המקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (סקר הוצאות משק הבית ל-2012) ועיבודי בנק ישראל.

הדירות בשיכון הציבורי ישנות מאוד – גילן החציוני הוא 45 שנה – ואף על פי כן התקציב לתחזוקתן נמוך ביותר. צפיפות הדיור בהן עומדת בממוצע על 0.9 נפשות לחדר בלבד, בעיקר בשל העובדה שתכופות הן מאכלסות משקי בית של קשישים. במקרים רבים אין התאמה בין גודל הדירות לבין מספר הנפשות המתגוררות בהן: בדירות גדולות מתגורר זוג או יחיד ובדירות קטנות מתגוררות משפחות מרובות ילדים (ראו דוח הוועדה למלחמה בעוני בישראל, 2014). בחנו את מאפייניהם הדמוגרפיים והחברתיים-כלכליים של הדיירים בשיכון הציבורי בהשוואה לאוכלוסיית היעד העיקרית שלו – משקי בית<sup>11</sup> עניים שמתגוררים בשכירות בשוק החופשי ואין בבעלותם דירה (לוח 1). כמחצית מהדיירים הם עולים חדשים (רובם המכריע ממדינות חבר העמים וכעשירית מאתיופיה<sup>12</sup>); כשני שלישים משאר הדיירים הם ילידי אסיה ואפריקה. שיעור גבוה מהדיירים הם קשישים, משפחות חד-הוריות ומקבלי קצבאות קיום. ממצא זה עולה בקנה

<sup>11</sup> קבוצת ההשוואה אינה כוללת ערבים. הקבוצה אינה כוללת גם משקי בית שהעומדים בראשיהם עדיין לא הגיעו לגיל 35, מפני ששיעורם בשיכון הציבורי בטל בשישים.

<sup>12</sup> כ-9% ממשקי הבית של עולי אתיופיה גרים בשיכון הציבורי.

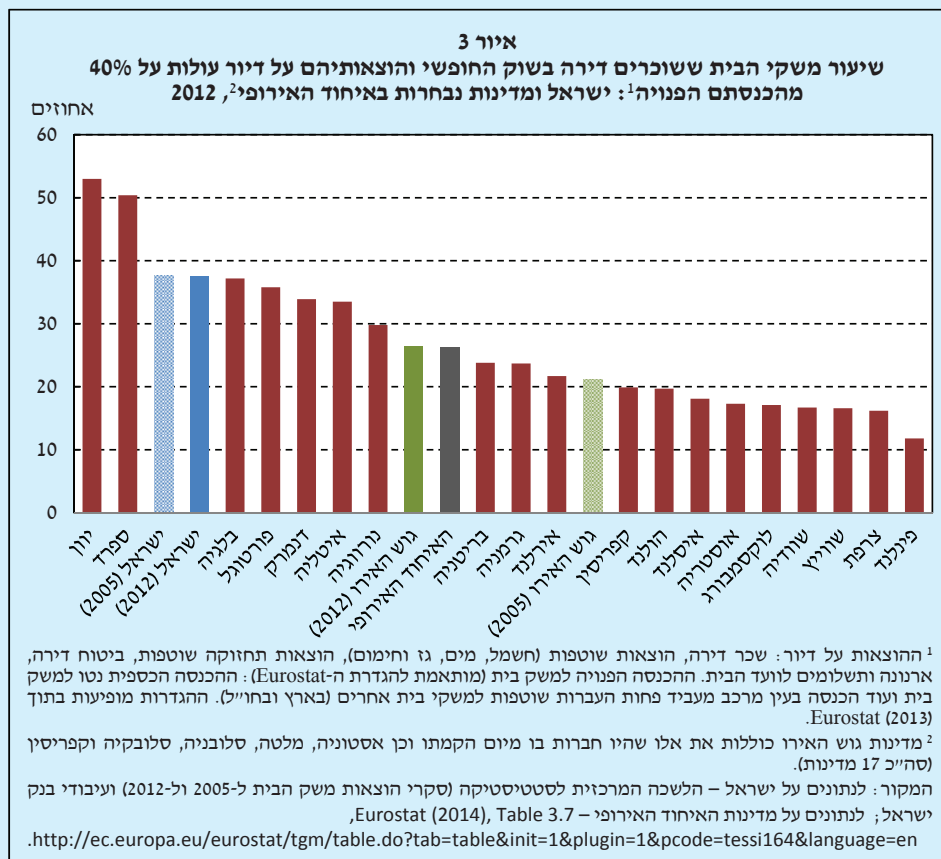
## פרק ח': סוגיות במדיניות הרווחה

אחד עם העובדה שהזכאות לשיכון ציבורי ממוקדת בבעלי כושר השתכרות נמוך: שיעור המועסקים מקרב הדיירים בגילי העבודה נמוך יחסית לקבוצת ההשוואה, וגם רמת השכלתם נמוכה. הכנסתם המשפחתית החודשית נטו עומדת על כ-5.1 אלפי ש"ח, ושלוש חמישיות ממנה נובעות מקצבאות ומתמיכות (בעיקר קצבאות נכות וזקנה וגמלה להבטחת הכנסה). למעלה ממחצית ממשקי הבית בשיכון הציבורי חיים מתחת לקו העוני.

### השוואה בין-לאומית

מדינות המערב גם כן מעניקות סיוע בדיוור במגוון אפיקים, וקיימת הטרוגניות בחלק שמקבלי הסיוע מהווים באוכלוסייה ובגובה ההוצאה הציבורית (European Parliament, 2013). הדירות בשיכון הציבורי היוו ב-2009 כ-8%, בממוצע, מכלל הדירות במדינות האיחוד האירופי, בהשוואה לכ-4% בישראל (כולל דירות של דיוור מוגן), בשעה ששיעור הבעלות על דירות באותן מדינות היה דומה לשיעור בישראל. אולם גם באירופה ניכרת במהלך השנים ירידה מתמשכת במספר הדירות בשיכון הציבורי ובשיעורן מסך הדירות.

השיכון הציבורי בישראל אינו מוגבל בהיקפו מפני שהחלופה – סיוע בשכר דירה – נרחבת, שכן ישראל נמצאת במרכזו של מדרג ה-OECD מבחינת שיעורם של מקבלי הסיוע בשכר דירה (Andrews et al., 2011), אך מדינות האיחוד האירופי הוציאו לסיוע בתום העשור שחלף כ-0.28% תוצר בממוצע (European Parliament, 2013) וישראל – רק כ-0.16% תוצר. נוסף לכך שישראל מעניקה סיוע נמוך יחסית בדיוור, גם מחירי הדירות בה, יחסית לתוצר לנפש, גבוהים מהמחירים



במדינות מפותחות אחרות<sup>13</sup>, במיוחד בשנים האחרונות<sup>14</sup>. על פי הגדרות של האיחוד האירופי (ושל גופים נוספים), משקי בית שהוצאותיהם על דיור עולות על 40% מהכנסתם הפנויה סובלים מנטל יתר של עלות הדיור (housing cost overburden); מבין משקי הבית השוכרים דירה בשוק החופשי, משקלם של אלו הסובלים מהנטל על פי הגדרה זו עומד בישראל על כ-37% אחוזים, כשליש מהם עניים<sup>15</sup>, והנטל גבוה מזה הקיים במרבית המדינות באיחוד האירופי (איור 3). מאחר שגם תחולת העוני בישראל עולה על זו השוררת באותן מדינות ומחירי הדיור גבוהים יחסית, הדבר עשוי להעיד כי בישראל יש צורך רב יותר להקטין את הנטל.

במרבית המדינות במערב הסיוע בדיור מתמקד באוכלוסיות החלשות ביותר, והחלק שקשישים, עניים ומשפחות חד-הוריות מהווים בקרב דיירי השיכון הציבורי גבוה מחלקם באוכלוסייה<sup>16</sup>. מדינות אירופה פועלות בשנים האחרונות לשיפור מצבן הפיזי של דירות השיכון הציבורי ולגיוון חברתי-כלכלי של דייריהן ומיקומיהן, על מנת להפיק ערך מוסף מיחסי הגומלין האפשריים בין אוכלוסיות. מגמה נוספת רווחת במדינות אלה, והיא לסייע בדיור לא רק לבעלי ההכנסות הנמוכות ביותר אלא גם למשפחות עובדות שהכנסתן נמוכה, למשל על ידי השתתפות בשכר דירה ועידוד בנייה של דיור בר-השגה.

### סיכום והמלצות לגבי המדיניות

מאחר שממדי העוני בארץ נרחבים, הסיוע בדיור נשחק במרוצת השנים, נטל ההוצאה על דיור גבוה בהשוואה בין-לאומית (ולאורך זמן), ושיעור הסיוע בדיור נמוך יחסית למקובל במדינות המערב – יש מקום להרחיב בישראל את מערך הסיוע בדיור בכללו ולעדכן את הקריטריונים לקבלת הסיוע. בבואנו להמליץ על מדיניות בתחום השיכון הציבורי עלינו לבחון תחילה את יתרונותיו וחסרונותיו.

השיכון הציבורי מבטיח קורת גג יציבה והגנה מפני הכורח להחליף דירה עקב האמרת שכר הדירה בשוק החופשי ו/או הרעה במצב הכלכלי של משק הבית – תופעה שכיחה בקרב נזקקים, היות שרבים מהם סובלים מחוסר יציבות תעסוקתית. מנגד, לשיכון הציבורי במתכונתו הנוכחית חסרונות רבים: (1) הוא יוצר מלכודת עוני: השתכרות מעל סף הכנסה נמוך עלולה לשלול באחת את הזכויות לדירה בשיכון הציבורי, משום שהמדינה אינה מקזזת את גובה הסיוע באופן פרופורציוני לעלייה בהכנסה מעבודה. מצב זה עלול להרתיע את הדיירים מפני הגדלת ההכנסה מעבודה<sup>17</sup>. (2) היצע הדירות רחוק במקרים רבים ממוקדי תעסוקה. (3) מאפייניהן הפיזיים של הדירות (כגודל ונגישות) אינם מתאימים לצורכיהם של משקי בית רבים (למשל למספר הנפשות ולמוגבלויות). (4) מקבצי דיור גדולים נמצאים בשכונות עניות, והדבר עלול לפגוע בהשתלבותם החברתית של הדיירים ואולי אף להעצים את ההזנחה הסביבתית הנובעת מכך שהדירות אינן שייכות לדייריהן. (5) הדירות ישנות, ומאחר שתחזוקתן הנאותה כרוכה בעלויות כבדות, הן וסביבתן לוקות תכופות בהזנחה.

נראה אפוא שהשיכון הציבורי נותן מענה למשקי בית שכושר השתכרותם נמוך מאוד, בכללם משקי בית של בעלי מוגבלויות. לכן יש לספק לאוכלוסיות אלה מלאי הולם של דירות בשיכון הציבורי, ובד בבד לשפר את מצבן הפיזי. כן יש להתאים את פריסתן הגיאוגרפית לצורכי המשתכנים – במיוחד אלו בגילי העבודה – ובפרט להגדיל את חלקן של הדירות שנמצאות מחוץ לפריפריה הגיאוגרפית והחברתית-כלכלית. אשר למשקי בית בעלי כושר השתכרות, אנו ממליצים לשקול

<sup>13</sup> מבוסס על המקורות הבאים: קרן המטבע הבין-לאומית (IMF), הבנק להסדרי סליקה בין-לאומיים (BIS), הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, רשות המסים בישראל (כרטסת מחירי נדל"ן) ועיבודי בנק ישראל. קיימים נתונים זמינים למדינות הבאות: ארה"ב, בריטניה, הולנד, נורווגיה, ספרד וצרפת. רק בבריטניה מחירי הדירות, יחסית לתוצר לנפש, דומים בשנים האחרונות למחירים בישראל.

<sup>14</sup> אין נתונים זמינים מקבילים לגבי שכר דירה. ואולם כאשר עורכים השוואה בין-לאומית של שכר הדירה יחסית לשכר נטו של בעלי משלחי יד שונים (המדורגים לאורך כל סולם השכר במשק), ומתמקדים בתל אביב ובערים מרכזיות במדינות OECD, מוצאים שבכל המקרים תל אביב ממוקמת מעל חציון היחס, ובמרביתם היא נמצאת בשליש העליון (UBS, 2012). עם זאת, ייתכן שבין מדינות יש הבדלים בפקר בין היחס של שכר הדירה לשכר נטו בערים המרכזיות לבין היחס בכלל הארץ.

<sup>15</sup> נטל יתר שכיח בישראל בקרב משקי בית בעלי הכנסה נמוכה, קשישים וצעירים (במיוחד סטודנטים).

<sup>16</sup> הפסקה מבוססת על (2013) European Parliament ו- (2014) Scanlon et al.

<sup>17</sup> בפועל נערכים מעט מאוד מבחני הכנסות למתגוררים בשיכון הציבורי.

להרחיב עבורם את החלופות האחרות לסיוע בדיוור, לרבות סיוע בשכר דירה, שכן אלו מונעות מלכודת עוני ומאפשרות להתגורר באזורים שבהם ניתן להשתלב בשוק העבודה ביתר קלות.

#### ביבליוגרפיה

אגמון ת' (2014), ניתוח כלכלי של הכדאיות הכלכלית בנטילת משכנתאות מוכוונות ושיעורי הניצול התקציבי, הכנסת, מרכז המחקר והמידע.

אחדות ל' וד' גורדון (2004), הסיוע הממשלתי במימון שכר דירה: מי נהנה וכמה?, המוסד לביטוח לאומי, מנהל המחקר והתכנון, מחקרים לדיון מס' 81.

וינשטיין, צ' (2014), "הדיוור הציבורי בישראל ופרויקט שיקום השכונות", ביטחון סוציאלי, מס' 94, עמ' 45—80.

כרמון נ' (1999), "מדיניות השיכון של ישראל – 50 השנים הראשונות", בתוך מנחם ג' וד' נחמיאס (עורכים), המדיניות הציבורית בישראל, המכון הישראלי לדמוקרטיה, ירושלים.

מבקר המדינה (2013), דוח שנתי 64א.

פידלמן א' (2011), התמורות בדיוור הציבורי בישראל 1998—2011, הכנסת, מרכז המחקר והמידע.

Andrews D., A.C. Sanchez and A. Johansson (2011), *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries*, OECD Economic Department, Working Paper No. 836.

European Parliament (2013), *Social Housing in the EU*.

Eurostat (2013), *Description of Target Variables: Cross-Sectional and Longitudinal, 2012 Operation*, EU-SILC 065.

Eurostat (2014), *Living Conditions in Europe*.

Scanlon K., C. Whitehead and M.F. Arrigoitia (2014), *Social Housing in Europe*, Willey-Blackwell.

UBS (2012), *Prices and Earnings: A Comparison of Purchasing Power around the Globe, Edition 2012*.