

# לא "כשלים", אלא מכשולים

תגובת עדאלה לדו"ח מבקר המדינה בנושא משבר הדיור | מרץ 2015

ככל שהמדיניות של "יד אחת מפקיעה והורסת ויד שנייה בונה" וכל עוד המדינה רואה באינטרס של המיעוט הערבי כמתנגש חזיתית עם האינטרס של הרוב היהודי, אין בהמלצות מבקר המדינה כדי לפתור את משבר הדיור בחברה הערבית.



פני כחודש ימים פרסם מבקר המדינה דו"ח ביקורת מיוחד על משבר הדיור בישראל. דו"ח הביקורת, שהשתרע על פני 295 עמודים, מנה את הכשלים שהביאו לעליית מחירי הדיור והצביע על הגורמים והאחראים לכך. נתח קטן בלבד של הדו"ח התייחס בצורה קונקרטית למצוקת הדיור ביישובים הערביים והגורמים לכך.

### **"משבר הדיור" ו"מצוקת הדיור":**

דו"ח המבקר מנתח את המגמות העיקריות בשוק הדיור בעשור האחרון. לפי הדו"ח, מחירי הדירות בשנים 2008-2013 עלו בצורה ניכרת באופן שיש בו כדי לפגוע פגיעה ממשית ברמת החיים ובחוסן הכלכלי של משקי הבית.<sup>1</sup> ניתוח זה של משבר הדיור מהפרספקטיבה של עליית מחירי הדיור ומחסור ביחידות דיור מאפשר למבקר לתת המלצות קונקרטיות על "ליקויים" או "כשלים" בהתמודדות הממשלה וגופי התכנון בעשור האחרון עם משבר הדיור ולהציע פתרונות אשר אימוצן יש בו כדי להשיג את ייעדו ולהוזיל את מחירי הדיור.

אך בעוד שהסטטוס של "משבר דיור" בחברה היהודית נמדד בעיקר על ידי מחירי הנדל"ן ביישובים היהודים ומחסור ביחידות דיור, הרי ש"משבר הדיור" בחברה הערבית מקבל משמעויות שונות, שהנטל הכלכלי לרכישת קורת גג איננו אלא אינדיקציה אחת, מבין רבות, למהות ולעומק מצוקת הדיור ממנה סובלת אוכלוסייה זו מזה שנים רבות.

על כן, בעוד המלצות מבקר המדינה לפתרון משבר הדיור יכולות להשיג את ייעודן לעניין משבר הדיור בחברה היהודית, הרי שהמלצות אלו אינן מקיפות את כל החסמים והמכשולים הניצבים בפני האוכלוסייה הערבית ולא מספקות מענה הולם להם. שכן, מצוקת הדיור ביישובים הערביים אינה תולדה של "כשלים" או של "ליקויים" אלא תוצר של מדיניות מכוונת, עקבית ושיטתית המדירה את האוכלוסייה הערבית והמציבה בפניה חסמים ומכשולים רבים המונעים את התפתחותה.

### **המלצות המבקר:**

בכדי להתמודד עם הליקויים שהצטברו לאורך השנים, ממליץ מבקר המדינה לממשלה לשפר את איכותו של המידע הנדרש לגופים הרלוונטיים לקבלת החלטות מושכלות בתחום הדיור ולשכלל את הכלים לאיסופו ולניתוחו; לייעל את שרשת הייצור של יחידות דיור, לקצר את הליכי התכנון המתארי ולשפר את התיאום הבין-משרדי הנדרש לצורך קידומן היעיל של תכניות; לפעול להסדרה כוללת של תחום הדיור בר השגה כמרכיב חיוני במדיניות הדיור הלאומית הכוללת וארוכת הטווח; וכן, לבחון את רכיבי עלויות הבנייה למגורים ומשקלם במחיר הדירה בכלל ואת שיעור המסים וחלקה של המדינה במחיר הדירה בפרט.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> מבקר המדינה דו"ח ביקורת – משבר הדיור 30, 43 (2015) (להלן: "דו"ח המבקר").  
<sup>2</sup> שם, בעמ' 16.

## מצוקת הדיור ביישובים הערביים: חסמים ומכשולים

דו"ח המבקר מעיד כי האוכלוסייה הערבית זקוקה לבניית 13,000 יחידות דיור בשנה, כאשר בפועל נבנות 7,000 יחידות דיור בלבד, רובן בבנייה עצמית. משמעות הדבר היא כי בכל שנה נרשם מחסור של 5,000 יחידות דיור.<sup>3</sup> אך, מצוקת דיור בחברה הערבית, אינה מתמצה, כפי שנסביר להלן, במחסור ביחידות דיור בלבד, אלא הינה תולדה של מדיניות מכוונת ארוכת שנים.

להלן, נפרט את ההיבטים העיקריים של מצוקת הדיור בחברה הערבית ואת הגורמים לה, כפי שהם עולים מדו"חות ומחקרים שונים של ארגוני החברה האזרחית ושל גורמים ממשלתיים:

### א. הגבלות על יחידות הדיור מכוח תוכניות מתאר ארציות:

דו"ח מבקר המדינה מקדיש פרק שלם לדיון בליקויים שנפלו ביישומה של תוכנית המתאר הארצית, תמ"א 35, שבין מטרותיה מתן מענה לצורכי הבנייה והפיתוח של מדינת ישראל.<sup>4</sup> יישומה של אותה תכנית לא יוביל בהכרח למציאת פתרון למצוקת הדיור ביישובים הערביים שכן, אותה תכנית סימנה את היישובים הערביים במרקמים "מוטי שימור" בהם אפשרויות הפיתוח מוגבלות.<sup>5</sup> כמו כן, מרבית השטח מסביב היישובים הערבים סומנו מכוח תכניות מתאר אחרות, כגון תמ"א 22, כ"שטחים פתוחים" או כבעלי "רגישות נופית גבוהה" ובכך הוגבלו אף יותר אפשרויות הפיתוח שלהם.

### ב. היעדרן של תכניות מתאר מעודכנות ביישובים הערביים:

דו"ח המבקר התייחס לצורך בעדכון התכנון המתארי ברמות המחוזיות והמקומיות. בעיה זו חריפה שבעתיים ביישובים הערביים שהם הנפגעים העיקריים מאי עדכון תכניות המתאר המחוזיות והמקומיות. בהקשר זה יצוין כי מבין 139 יישובים ערבים, רק ב 41 יישובים יש תכניות מתאר עדכניות וזאת על אף קיומן של מספר תכניות ממשלתיות לקדם את התכנון המתארי ביישובים הערביים.<sup>6</sup> היעדרן של תכניות מתאר ליישובים, או קיומן של תכניות מתאר ישנות, לא מאפשר לאמוד את צרכי התושבים ולהכין תכנית שאתפשר את פיתוח היישובים בצורה שתיתן מענה לצרכים של התושבים הן מבחינה תכנונית והן מבחינת הקצאת שטחי מגורים ויחידות דיור.

### ג. שטחי שיפוט:

שטח השיפוט של 139 היישובים הערבים המוכרים משתרע על כ- 2.5% בלבד משטח המדינה, כאשר מאז 1948 לא הוקם ולו יישוב ערבי אחד. למרות הריבוי הטבעי והגידול של האוכלוסייה, שטח השיפוט של היישובים לא רק שלא הורחב אלא אף צומצם. כך למשל, מאז 1948, 70% מקרקעות הכפר עין מאהל הופקעו מבעליהן לצורך בניית שכונות חדשות בעיר נצרת עילית; שטח העיר סחינן הצטמצם לכדי 15% משטחה של העיר המנדטורית.<sup>7</sup> בקשות רבות הוגשו על ידי הרשויות המקומיות הערביות לשינוי שטחי שיפוט אך למעט שינויים מינוריים, בקשות אלה נדחו.<sup>8</sup> מציאות זו, הובילה להגדלת צפיפות האוכלוסייה ביישובים הערביים פי 11,<sup>9</sup> ותרמה משמעותית למצוקת הדיור.

<sup>3</sup> שם, בעמ' 208.

<sup>4</sup> שם, בעמ' 132-125, 137-147.

<sup>5</sup> קיים נאסר מצוקת הדיור והריסות מבנים בחברה הערבית בישראל: מכשולים נוכחיים והמלצות לשינוי 27 (2012) (להלן: "מצוקת הדיור והריסות מבנים").

<sup>6</sup> המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי ובמקום - מתכננים למען זכויות אדם התכנון המתארי ביישובים הערביים בישראל – תמונת מצב 10, 26-29 (2012) (להלן: "התכנון המתארי"); דו"ח המבקר, לעיל הי"ש 1, בעמ' 208.

<sup>7</sup> עאוני בנא "מצוקת הדיור בקרב החברה הערבית בישראל" עמ' 1 (2011) www.acri.org.il/he/wp-content/uploads/2011/08/housing-arabcitizens0811.pdf

<sup>8</sup> הרשות לפיתוח כלכלי של מגזר המיעוטים במשרד ראש הממשלה "הצעה לפתרון סוגיית התכנון והדיור במגזר הערבי" (הוגש לצוות המשנה בנושא דיור בוועדה לשינוי כלכלי חברתי בראשות פרופ' מנואל טרכטנברג, 2011) (להלן: "הצעה לפתרון סוגיית התכנון והדיור במגזר הערבי").

#### ד. אי ניצול של קרקע המדינה והיעדרה של בנייה ביוזמה ציבורית:

קרקעות מדינה ובנייה ביוזמה ציבורית יכולים לשמש, בנוסף לשימושים הציבוריים הרגילים, ככלי אפקטיבי למתן מענה מבוקר ומידי לצרכי שוק הדיור באזור מסוים. שכן, בנוסף להגדלת היצע הדירות באזור הרלוונטי, היא מאפשרת לעשות זאת בצורה מבוקרת תוך התאמת ההיצע לצרכים של האוכלוסייה, בעיקר מבחינת מועדי המימוש, וכן תוך ניצול יעיל של קיבולת הבניה. רוב הקרקעות ביישובים הערביים הן בבעלות פרטית המרוכזת בידי חלק קטן מהאוכלוסייה. מצאי קרקעות המדינה שנשאר בתחומי היישובים הערביים הינו מצומצם ביותר ובפועל הם משמים בעיקר למתן הטבות ליוצאי מערכות הביטחון.<sup>10</sup>

ניתוח מרכז "עדאלה" למכרזים שפרסמה רשות מקרקעי ישראל לאורך השנה החולפת העלה כי במשך תקופה זו פרסמה רשות מקרקעי ישראל מכרזים לבניית 38,261 יחידות דיור חדשות ביישובים היהודיים (לא כולל ערים מעורבות) לעומת 1,844 יחידות דיור בלבד ביישובים הערביים - דהיינו 20% מהאוכלוסייה זוכים לנתח הנמוך מ- 5% מהיצע יחידות הדיור החדשות. טבלאות המסכמות את ניתוח מכרזי רשות מקרקעי ישראל לשנת 2014 מצורפות בסוף מסמך זה.

בשנת 2009, רק 1.2% מכלל הבניה החדשה ביישובים הערביים (המונים יותר מ- 10,000 תושבים) הייתה ביוזמה ציבורית וזאת לעומת 16.3% ביישובים יהודיים באותו גודל.<sup>11</sup> צירוף עובדה זו לנתונים לגבי המכרזים שמשווקים ביישובים הערביים וכן לגבי מדיניות התמיכות של הממשלה, כפי שיוסבר להלן, מובילים למסקנה שלא התרחש שינוי במדיניות זו.

אף קרקעות המדינה הסמוכות ליישובים הערביים אינן נותנות מזור לבעיות של היישובים הערביים שכן הן מיועדות, בהתאם לתוכניות מתאר ארציות, לשמש כייערות ושמורות טבע מה שמונע את הרחבת שטחי השיפוט של היישובים הערביים ואת שינויי ייעודם למגורים או למתן מענה לצרכים אחרים של היישובים.<sup>12</sup>

#### ה. כישלון בשיווק מכרזים:

דו"ח מבקר המדינה מתייחס לחסמים בפני שיווק קרקע ועומד על כך שחלק לא מבוטל של יחידות הדיור המתוכננות לשיווק בפועל לא ממומשות.<sup>13</sup> בעיה זו הינה הרבה יותר חמורה ביישובים הערביים.

מחקר של עמותת סיכוי מעיד כי למרות מצוקת הדיור ביישובים הערביים, כאשר מתפרסמים מכרזים למגורים ביישובים ערביים 80% מהמכרזים נפסלים ולא מגיעים לכדי מימוש, וזאת לעומת שיעור של 30% ביישובים היהודיים.<sup>14</sup> סיבת הכישלון של 65% ממכרזים אלה בשנים 2003-2010 הייתה היעדר הצעות למכרזים שפורסמו.<sup>15</sup> נתונים אלה מעידים על קיומם של חסמים בפני האוכלוסייה הערבית להגיש הצעות למכרזים. להלן נציין שניים מהם.

---

"הצעת הרשות לפיתוח כלכלי"  
afed.gov.il/Documents/%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8%D7%99%20%D7%9E%D7%9E%D7%9E/  
aravim\_diur5.pdf

<sup>9</sup> בנא, לעיל ה"ש 7, בעמ' 1.

<sup>10</sup> הצעת הרשות לפיתוח כלכלי, לעיל ה"ש 8, בעמ' 4.

<sup>11</sup> סיכוי - העמותה לקידום שוויון אזרחי "מדד השוויון בין האזרחים היהודים לערבים בישראל" **מדד השוויון 4**, עמ' 37 (2010).

<sup>12</sup> הצעת הרשות לפיתוח כלכלי, לעיל ה"ש 9, בעמ' 4.

<sup>13</sup> **דו"ח המבקר**, לעיל ה"ש 1, בעמ' 217.

<sup>14</sup> סיכוי - העמותה לקידום שוויון אזרחי "שיווק קרקעות מדינה לפיתוח ובנייה ביישובים ערביים" **מחסומים לסיכויים 3**, עמ' 36 (2011).

<sup>15</sup> שם, בעמ' 31.

א. חסם ראשון הינו הנהגת שיטה של "המרבה במחיר". שיטת זו הובילה לכך שבשל מצוקת הדיור הקשה ביישובים הערביים וכן בשל הנדירות של קרקע מדינה בהם, מחירי הקרקע הרקיעו שחקים כך שהאוכלוסייה החלשה ומחוסרת הדיור נותרה שוב לא פתרון.<sup>16</sup>

ב. כשל שני מתבטא בצפיפות יחידות הדיור במכרזים. מוסדות התכנון אימצו מדיניות של בנייה רוויה להגברת הליכי העיור ביישובים הערביים ואילו מנגד בקרב האוכלוסייה הערבית נהוג לבנות בנייה כפרית המתאפיינת בהיותה צמודת קרקע. כתוצאה מפער זה, המכרזים המוצעים לחברה הערבית כוללים מספר יחידות הדיור למגרש שגובה מהמצופה בקרב קהל היעד ונוצרת רתיעה לגשת למכרזים אלה ומספר הפונים הנמוך מוביל לפסילת המכרז.<sup>17</sup>

## ו. בעיות ברמת השלטון המקומי:

הרשויות המקומיות ממלאות תפקיד חשוב בתכנון ובפיתוחו של יישוב. ראשית, רשויות מקומיות ממלאות תפקיד חשוב בייזום וביישום של דיני התכנון והבנייה בעיקר אם הן מוגדרות כוועדות מקומיות לתכנון ובנייה. רשות מקומית שפועלת כוועדה מקומית יכולה לקדם תכניות ולספק את צרכי היישוב בצורה יותר יעילה ומתוך מחויבות לאינטרסים של תושביה שכן אינה תלויה באינטרסים של רשויות מקומיות אחרות או של השלטון המרכזי הבאים לידי ביטוי בוועדות מרחביות.<sup>18</sup> רק 5 רשויות מקומיות ערביות משמשות כוועדות מקומיות לתכנון ובנייה.<sup>19</sup>

בנוסף, מרבית התוכניות המעודכנות ליישובים הערביים אינן מאפשרות הוצאת היתרי בנייה ישירות מכוחן אלא מחייבות הליכים תכנוניים נוספים שחלקן מהן, הכנת תכניות מתאר מקומיות וקידומן, נמצאת באחריות הרשויות המקומיות. רובן המוחלט של הרשויות הערביות חסרות יכולת כלכלית לעשות כן.<sup>20</sup>

שנית, הרשויות המקומיות אחראיות על פיתוח וביצוע התשתיות ביישובים. דו"ח המבקר מתייחס לכך כי קיימים קשיים בהסדרים למימון עלויות הפיתוח ברשויות מקומיות בצורה שגורמת להתעכבות הבנייה.<sup>21</sup> בנוסף לבעיה זו, מרבית הרשויות המקומיות הערביות נמצאות במצב כלכלי שלא מאפשר להן למצוא פתרון לסוגיית השפכים והביוב, שמהווה תנאי הכרחי לדיון בתוכניות.<sup>22</sup> מסיבה זו למשל, החליטה הוועדה המקצועית למים וביוב בוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה במחוז הצפון לא להפקיד תכניות מתאר מקומיות או מפורטות חדשות ב-25 יישובים ערביים עד לפתרון סוגיה זו.<sup>23</sup>

## ז. התוכניות הממשלתיות לדיור בר השגה פוסחות על היישובים הערביים:

למרות שמבקר המדינה הקדיש פרק שלם לסוגיית הדיור בר השגה ולצורך בהסדרת כוללת של תחום זה על כלל היבטיו התכנוניים והקנייניים הרי שלענייננו בלטה מעל הכל העדרה של התייחסות קונקרטית לנושא הדיור בר השגה בחברה הערבית. התערבות המדינה בשוק הדיור בהקשר זה מטרתה היא להוזיל את עלויות הדיור כך שגם אזרחים שידם אינה משגת יוכלו לחיות בכבוד תחת קורת גג. נסיגת המדינה מהמעורבות בשוק הדיור המוזל בין אם על ידי בניית דיור ציבורי או על ידי סבסוד משכנתאות למעוטי יכולת הינה בעלת השפעה שלילית על יכולתן של האוכלוסיות החלשות לממש את זכותן לדיור נאות. דא עקא, ככל שעסקינן באוכלוסייה הערבית הרי שהמלצות מבקר המדינה אינן רלוונטיות.

<sup>16</sup> שם, בעמ' 23, 42.

<sup>17</sup> שם, בעמ' 45.

<sup>18</sup> מצוקת הדיור והריסות מבנים, לעיל ה"ש 5, בעמ' 22.

<sup>19</sup> הצעת הרשות לפיתוח כלכלי, לעיל ה"ש 9, בעמ' 4.

<sup>20</sup> התכנון המתארי, לעיל ה"ש 6, בעמ' 13.

<sup>21</sup> דו"ח המבקר, לעיל ה"ש 1, בעמ' 233.

<sup>22</sup> הצעת הרשות לפיתוח כלכלי, לעיל ה"ש 9, בעמ' 3.

<sup>23</sup> מצוקת הדיור והריסות מבנים, לעיל ה"ש 5, בעמ' 34.

מבקר המדינה אמנם ממליץ על הגדרה מדויקת לאוכלוסייה הזכאית לדיוור בר השגה וכן לאומדן ההיקף של אוכלוסייה זו, אך באותה מידה אין התייחסות לעצם זה שהמושג "דיוור בר השגה" הוא מושג זר לאוכלוסייה הערבית. שכן, התבוננות בתוכניות ובהטבות שיזמו משרדי הממשלה לאורך השנים מראה כי תוכניות והטבות אלו נתפרו על מידותיהם של היישובים היהודיים ופסחו על היישובים הערביים. כך למשל, במסגרת תכנית "מחיר מטרה" אשר החלה לפעול בחודשים האחרונים ישווקו בשנים 2015-2019 66,000 יחידות דיוור כאשר 80% מהדירות במסגרת מכרזים אלה יימכרו במחיר הנמוך ב- 20% מהמחיר הממוצע באותו אזור. מבין רשימת 30 היישובים בהם תונהג תכנית זו, אין ולו יישוב ערבי אחד. כתוצאה מכך, האזרחים הערבים לא ייהנו ישירות מההטבה שיש בתוכנית הנדונה ולא תיגרם ירידה כלשהי במחירי הדירות ביישובים הערביים.

לא זו בלבד, אלא גם היוזמות התכנוניות עליהן הכריזה הממשלה בשנת 2011 בעקבות המחאה החברתית, להאצת הבנייה (תכניות להאצת בנייה – תכניות לה"ב) אשר ידונו במסלול מיוחד ומהיר, לא הוחלו על הרשויות הערביות. מבין 71 תכניות מתאר שהוכנסו למסלול זה, נכללו רק 3 תכניות מתאר לרשויות ערביות וכן מבין 69,260 יחידות דיוור שקודמו במסגרת זו, פחות מ-3% יחידות הוקצו ליישובים הערביים.<sup>24</sup> האמור לעיל נכון אף ליתר התוכניות אליהם מתייחס דו"ח מבקר המדינה, תכנית "מחיר דירה למשתכן" ומסלול "השכרה לטווח ארוך".<sup>25</sup>

## **סיכום:**

כפי שהראינו לעיל, מצוקת הדיוור של היישובים הערביים הינה רחבה וחמורה יותר מאשר "משבר הדיוור" המאפיין את שוק הדירות בישראל ואליו מתייחס דו"ח מבקר המדינה. משכך, המלצות שנועדו לטפל אך ורק במחירי הדיוור הגואים וכן "בכשלים" ו"בליקויים" הקיימים במערך החוקי, הממשלתי או התכנוני, אינם נותנים פתרון למצוקת הדיוור ביישובים הערביים. שכן, בפני פיתוח היישובים הערביים ופתרון מצוקת הדיוור עומדים "חסמים" שהם תוצר של מדיניות מכוונת, עקבית ושיטתית שהעדיפה את התיישבות האוכלוסייה היהודית על פני, וליתר דיוק - על חשבון, פיתוח היישובים הערביים.

בעוד שמבקר המדינה משתמש בביטויים כמו "ליקויים" או "כשלים" כדי לתאר את מחדלי המדינה בבואה לטפל במשבר הדיוור במגזר היהודי, הרי שהטרמינולוגיה שהיה על מבקר המדינה לאמץ בבואו לתאר את משבר הדיוור במגזר הערבי היא טרמינולוגיה הנגזרת מהביטויים "מכשולים" או "חסמים". ההבחנה בין שני הביטויים "כשלים" לעומת "מכשולים" איננה עניין סמנטי בלבד, אלא היא יורדת לשורש הבעיה האמתית שיצרה את מצוקת הדיוור בחברה הערבית. בעיה זו היא נגזרת של מידת הנכונות והרצון הכן והאמיתי של המדינה לפעול ולתקן את העוול ההיסטורי שנגרם לאוכלוסייה הערבית, בין היתר, במישור של התכנון והבנייה. ככל שהמדיניות של "יד אחת מפקיעה והורסת ויד שנייה בונה" וכל עוד המדינה רואה באינטרס של המיעוט הערבי כמתנגש חזיתית עם האינטרס של הרוב היהודי הרי שאין בהמלצות מבקר המדינה כדי לפתור את משבר הדיוור בחברה הערבית.

<sup>24</sup> מצוקת הדיוור והריסות מבנים, לעיל ה"ש 5, בעמ' 63.

<sup>25</sup> המרכז הערבי לתכנון ובנייה "דו"ח מבקר המדינה מתעלם ממצוקת הדיוור ביישובים הערביים" (הודעה לעיתונאות ערבית, 27.02.2015, [ac-ap.org/?mod=articles&ID=515](http://ac-ap.org/?mod=articles&ID=515)).

נספח א' – ניתוח מכרזי רשות מקרקעי ישראל לשנת 2014

טבלת השוואה 1: מספר יחידות הדיור ששווקו ביישובים היהודיים וביישובים הערביים בשנת 2014

יישובים ערביים	יישובים יהודיים	
1844	38261	שיווק יחידות דיור

טבלת השוואה 2: מספר יחידות הדיור ששווקו בהתנחלויות וביישובים הערביים בשנת 2014

יישובים ערביים	התנחלויות	
1,844	3,163	שיווק יחידות דיור
כ- 1,200,000	כ- 550,000	תושבים

טבלת השוואה 3: מספר המכרזים שפורסמו להקמת אזורי תעשייה ומסחר ביישובים היהודיים והערביים

יישובים ערביים	יישובים יהודיים	
0	36	2014
13	328	2009-2014

טבלה 4: מספר נכסי הפליטים ("נכסי נפקדים") שנמכרו בשנים האחרונות

2007-2014	שנת 2014
יותר מ- 830	77

## ביבליוגרפיה

1. מבקר המדינה דו"ח ביקורת – משבר הדיור (2015).
2. המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי ובמקום – מתכננים למען זכויות אדם **התכנון המתארי ביישובים הערביים בישראל – תמונת מצב** (2012).
3. קייס נאסר מצוקת הדיור והריסות מבנים בחברה הערבית בישראל: מכשולים נוכחיים והמלצות לשינוי (2012).
4. סיכוי- העמותה לקידום שוויון אזרחי "שיווק קרקעות מדינה לפיתוח ובנייה ביישובים ערביים" **מחסומים** לסיכויים 3 (2011).
5. סיכוי- העמותה לקידום שוויון אזרחי "מדד השוויון בין האזרחים היהודים לערבים בישראל" **מדד השוויון** 4 (2010).
6. עאוני בנא "מצוקת הדיור בקרב החברה הערבית בישראל" (2011)  
[www.acri.org.il/he/wp-content/uploads/2011/08/housing-arabcitizens0811.pdf](http://www.acri.org.il/he/wp-content/uploads/2011/08/housing-arabcitizens0811.pdf)
7. הרשות לפיתוח כלכלי של מגזר המיעוטים במשרד ראש הממשלה **הצעה לפתרון סוגיית התכנון והדיור במגזר הערבי** (הוגש לצוות המשנה בנושא דיור בוועדה לשינוי כלכלי חברתי בראשות פרופ' מנואל טרכטנברג, 2011).  
[afed.gov.il/Documents/%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8%D7%99%20%D7%9E%D7%9E%D7%9E/aravim\\_diur5.pdf](http://afed.gov.il/Documents/%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8%D7%99%20%D7%9E%D7%9E%D7%9E/aravim_diur5.pdf)
8. המרכז הערבי לתכנון ובנייה "דו"ח מבקר המדינה מתעלם ממצוקת הדיור ביישובים הערביים" (הודעה לעיתונאות בערבית, 27.02.2015, [ac-ap.org/?mod=articles&ID=515](http://ac-ap.org/?mod=articles&ID=515)).