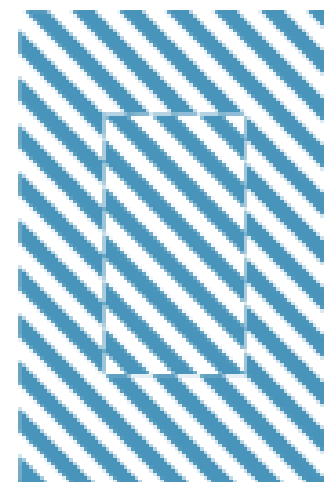


# המכון לרפורמות מבניות

## The Institute for Structural Reforms



**יש פתרון לבעיית חסרי הדיור במדינת ישראל**

**דיור בבעלות בהישג יד ללא הון עצמי:**

**לזוגות צעירים, לגמלאים, ולעובדים חסרי-דיור**

# 717 אלף משקי בית חסרי דיור במדינת ישראל

**מי הם חסרי הדיור?**

**אין להם דירה בבעלותם; אין להם הון עצמי לרכישת  
דירה; אין להם נגישות למשכנתה;**

**מתגוררים בדיור בלתי תקני לפי הקריטריונים של  
הביטוח הלאומי**

# מי הם חסרי הדיור בבעלות?

| ממוצע הכנסה כוללת<br>נטו לנפש תקנית<br>עבור חסרי הדירות | סה"כ חסרי דירות | גרים בשכירות | גרים בבעלות | משקי בית  |                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------|-----------------|--------------|-------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6,166                                                   | 464,000         | 484,000      | 1,168,000   | 1,726,563 | משקי הבית העובדים<br>* כ-50% מהעובדים<br>הנמצאים ב-4 העשירונים<br>של ההכנסה אין להם דירה<br>בבעלות |
| 3,596                                                   | 260,000         | 258,000      | 398,000     | 691,000   | משקי בית ב-4 העשירונים<br>התחתונים של ההכנסה                                                       |
| 4,339                                                   | 96,000          | 95,000       | 392,000     | 505,000   | גמלאים - משקי בית<br>שבראשם עומד פרט שגילו<br>65 ומעלה                                             |
| 6,123                                                   | 339,000         | 341,626      | 408,588     | 796,000   | זוג"צ - משקי בית שבראשם<br>עומד פרט שגילו בין 25-39                                                |

# התכנית האסטרטגית לא סופרת את חסרי הדיור

- התוכנית האסטרטגית לדיור 2040 - 1.5 מיליון יח"ד עד שנת 2040 (בממוצע כ-60 אלף יח"ד לשנה).
- **חסרי הדיור אינם מצויים בתכנית** - האומדן שלה "חוסרי העבר בצורכי הדיור הם כ-80 אלף יחידות דיור בנויות" **בלבד**.
- בנק ישראל קובע כי הספירה לוקה בשגיאה חמורה משום **ש"משק בית" מוגדר על בסיס מגורים בדירה**. בנק ישראל אומר במפורש: **"הואיל ומשק בית מוגדר על בסיס המגורים בדירה [...]. הנתונים בפועל לא יסקפו את מלוא המחסור בדירות"**.
- **מסקנה: התכנית האסטרטגית של מדינת ישראל מתעלמת מהצורך לייצר היצע שיענה על צורך של 750 אלף חסרי הדיור.**

# הפתרון לחסרי הדיור הזכאים לדיור ציבורי

- הזכאים לדיור ציבורי מקבלים תמיכה בהיקף של כאלף ₪ לחודש כסיוע לשכ"ד.
- 12 אלף ₪ בשנה המוכפל ב-175 אלף זכאים גורם להוצאה תקציבית של **למעלה מ-2 מיליארד ₪ בשנה.**
- **בתזרים מזומנים זה ל-20 שנה ניתן לפתור את בעיית הדיור הציבורי במדינת ישראל לדורות על ידי פיזור הבנייה על פני כל הארץ.**
- בכסף האמור ניתן לבנות 175 אלף יח"ד של כ-50-60 מ"ר לכל הזכאים לדיור ציבורי – כמצוות חוק רשות מקרקעי ישראל.

# דיור בהישג יד – באחריות רמ"י לפי החוק

חוק רשות מקרקעי ישראל 1960 קובע:

2א. אלה תפקידי הרשות:

(1) הקצאת קרקעות למטרות מגורים, דיור בהישג יד, דיור ציבורי, תעסוקה, שטחים פתוחים ולמטרות אחרות, במקומות ובהיקפים הנדרשים על פי צורכי המשק, החברה והסביבה, לרבות צרכים עתידיים;

• החוק קובע במפורש שאחד מתפקידי רמ"י הוא לדאוג לדיור לשכבות החלשות – זהו תפקידה של הרשות לספק לכלל שכבות האוכלוסייה את הנגישות לדיור.

➤ **תכנית העבודה של קבינט הדיור**: "קידום פרויקטים ומודלים מגוונים בתחום ייזום וביצוע הבנייה למגורים. בין היתר, **לדיור בר השגה, דיור להשכרה לטווח ארוך, דיור ציבורי, ופרויקטים של התחדשות עירונית ופינוי בינוי**".

# **"החטא": רמ"י מוגדרת כ"מפעל עסקי" מזהיר החשב הכללי**

- בשנת 1963 כ- 89% מתושבי המדינה החזיקו בבעלותם דירה. משנת 2008 ועד היום שיעור הבעלות ירד ועומד כיום על כ-66% בלבד, מתוכם כ-750 אלף דירות בשכונות.
- הקרקע הציבורית מתומחרת על ידי רמ"י כדי למקסם את הרווח. לא לחינם כתב החשב הכללי כי "רמ"י מוגדרת כמפעל עסקי ופועלת בהתאם לסעיף 8 לחוק יסודות התקציב בדבר מפעלים עסקיים" (דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020).
- רמ"י הפכה את שוק הדיור לספקולטיבי, בניגוד לחוק, ומתעלמת מהצרכים של השכבות העממיות – צרכים שיחד עם הביקוש הם ה"דרישה" לדיור שאינה מסופקת ע"י "היצע, היצע, היצע" שרק מציע דיור לביקוש העשירונים העליונים.

# משטר הקרקעות בישראל – ספסור בקרקעות

**זאב אלקין, שר הבינוי והשיכון, שיזם דיון במסגרת צוות העבודה שהקים בהשתתפות אנשי האסטרטגיה של משרד השיכון ורמ"י והמכון לרפורמות מבניות כדי לבחון את הרפורמה לדיור בהישג יד לחסרי הדיור המוצעת ע"י המכון, הצהיר:**

• "שוק הדיור הוא שוק מדומה, המדינה מחזיקה בכלים העיקריים בתוך השוק, החל מתכנון, דרך שיווק קרקעות, ועד לידיים עובדות ואישור כניסה לעובדים זרים. המדינה מרוויחה מהמחסור בדיור, כי תוצאתו עלייה במחירי הקרקעות ממנו המדינה מרוויחה כלכלית, אך היא מפסידה דברים אחרים. לכן, היה לא פשוט לשכנע את פקידי האוצר להסכים לתפיסה שלי. המדינה צריכה במצב כזה לקחת אחריות ולהגיד שהיא לא תרוויח את הכסף שיכלה להרוויח מהקרקע, אלא לסייע לרוכשי הדירות".

• **ואכן, לכך אנו מתפללים – נאה דורש, נאה מקיים:** השר אלקין מוביל פתרון לבעיית הדיור בהישג יד, ואנו מצפים, כמצוות החוק.

# היצע הדיור ל"דיור הנדרש" יפסיק את עליית מחירי הדירות

- מחירי הדירות עולים מלמטה ע"י חסרי הדיור שרוכשים את ה"שירים". מחירי הדירות מועלים מלמעלה ע"י ההיצע הספקולטיבי של רמ"י לכל המרבה במחיר.
- היצע הדיור לביקוש ול"צורך" (Need) המהווה את "הדיור הנדרש" יאזן בין ההיצע לבין הדיור הנדרש ועליית הדיור תאוזן ותיפסק.
- הדבר מחייב סגמנטציה בתכנון ובשיווק. על רמ"י להקצות את הקרקע באופן מפולח, **על-פי שיווק ייעודי המבוסס על צרכי ויכולות הרוכשים**. אין דין מחיר קרקע לעשירון העליון כדין מחיר קרקע לדירה לחסרי דירה והון עצמי.
- צריך לענות על "הדיור הנדרש" בעזרת **היצע מפולח**: עשירונים העליונים, מעמד הביניים, גמלאים, זוגות צעירים, חסרי דיור וכיו"ב.

# "בניין לקבלן" – לביזור הבנייה לדיור בהישג יד

- על רמ"י להכיר בזכות של הרשויות המקומיות, קבלנים מקומיים וזכאים לדיור בהישג יד לרכוש שטחים עירוניים האפשריים לבנייה בפטור ממכרז כדי לבנות דיור בהישג יד לכל אחת מהשכבות חסרות הדיור לפי הצרכים המיוחדים.
- במקרה של ריבוי פניות על אותו מגרש – ההקצאה תהיה בהגרלה ובפטור ממכרז מכוח תקנה 26(3) לתקנות חובת מכרזים.
- רמ"י תגזור את מחיר המגרשים ממחיר הדירה בהישג יד, בעזרת שומה מבוססת ייעוד.
- כהדגמה בלבד לגבי היקף הפתרון המוצע: לאספקת 700 אלף יח"ד מסוגים שונים נדרש לבנות כ-7000 בניינים של 100 יח"ד כל אחד, שלצורך בניינם נדרשת רמ"י למכור בפטור ממכרז כאמור בין 25 ל-30 אלף דונם בלבד, הפזורים בכל יישובי הארץ.

# חוק הלוואות לדיור 1992: מודל מימון של הבנייה ורכישת קרקע ע"י משכנתה מכוונת והלוואה עומדת



מוצג בזה מודל כדי להדגים את הדרך לממן דיור בהישג יד לחסרי הדיור למעט הדיור לזכאים לדיור הציבורי.

הדירה לזוג הצעיר מתכוונת לדירה של כ-60 מ"ר שעלותה צריכה לא לעלות על כ-350 אלף ₪ כאשר הקרקע לדירה זו תיקבע כ-250 אלף ₪.

הרוכש יחתום על הסכם רכישה של הדירה שמימונו יהיה מבוסס על חתימה על 2 משכנתאות. משכנתה ראשונה בדרגה היא **"המשכנתה המכוונת"** הפורעת את עלות הבנייה לקבלן, אשר תשולם במשך 35 שנה בריבית קבועה (כ-1600 ₪ לחודש).

מימון רכישת הקרקע יובטח ע"י משכנתה שנייה בדרגה היא **"ההלוואה העומדת"** שתישא ריבית קבועה מינימלית בלבד ותיפרע תוך 12 שנה לפי יכולת הזוג הצעיר ובחלקה ע"י הגדלת המשכנתה המכוונת לאורך השנים - על בסיס פירעונה החלקי ועליית מחיר הדירה וממקורות הזוג הצעיר עם התקדמות הכנסותיו במשך התקופה.

# משכנתה מכוונת והלוואה עומדת – השער של השכבות החלשות לדיור

- אין צורך בחקיקת חוק חדש אלא רק בשינויים מזעריים. ההסדר המוצע אף לא דורש חריגה משיעור ה-LTV הנדרש לפי הוראות המפקח על הבנקים.
- היום שיעור המימון (LTV) המקסימלי הוא 75%. במצב המוצע שיעור המימון המקסימלי יהיה בין 60% ל-75%. לכן יש לראות את ההפרש בין 75% ל-60% כמעין הון עצמי. בנוסף לעובדה שמחיר הקרקע המוקצית יהיה מבוסס על "הערך האינטרינזי" (Intrinsic Value).
- הפתרון המוצע הוא פרי מחקר של צוות רב-תחומי של המכון האקדמי לרפורמות מבניות למדיניות דיור לאומית למדינת ישראל. **הפתרון אף זכה לתמיכה של אחד הבנקים הגדולים בישראל ונוסח בתיאום מלא עם אנשיו.**
- מצגת גדולה הכוללת את כל הנתונים הנדרשים לניתוח פרטני של ההצעה ברמה ארצית ובמסגרת של מדיניות דיור לאומית למדינת ישראל.

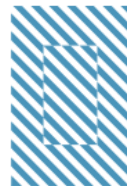
# שינוי המציאות – לא אגדה רעיי!

הדבר ניתן למימוש על בסיס החלטות בלבד ועל פי החקיקה הקיימת

## גם דיור בהישג יד וגם הפסקת הסחרור הבועתי של מחירי הדיור

- מדינת ישראל צריכה להכיר כי הביקוש לדיור לא מורכב רק מאלה שיכולים להרשות לעצמם לקנות דירה בשוק הספקולטיבי (Demand) אלא גם מאלה שלא יכולים להרשות לעצמם אבל משוועים לדירה (Need) (ראו – אנגליה).
- דיור בהישג יד מפולח יפסיק העלייה במחירי הדיור מלמטה, והסגמנטציה תפסיק את העלייה מלמעלה – רק כך תיעצר עליית המחירים.
- הגשמת הדיור בבעלות לחסרי הדיור יכולה להתגשם באמצעות שימוש נכון בחוק הלוואות לדיור ויצירת מסלול משכנתאות חברתי עבור השכבות החלשות.

**המכון לרפורמות מבניות**  
The Institute for Structural Reforms



**תודה  
וברכות!**