המכון לרפורמות מבניות
The Institute for Structural Reforms

יש פתרון לזוגות הצעירים חסרי הדיור

להפעלה מיידית באמצעות החלטת רמ"י ומנהל התכנון = הממשלה

דיור בבעלות בהישג יד ללא הון עצמי

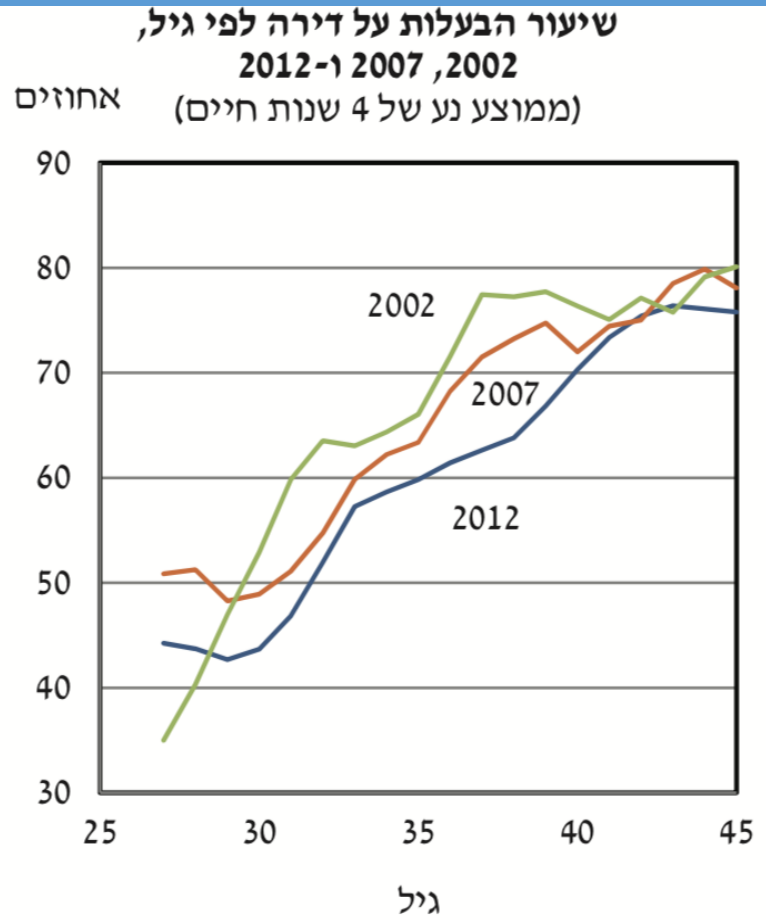
— הצעת מחליטים לוועדת הכלכלה —

מצוקת הדיור של הזוגות הצעירים

- **בכל שנה מתווספים כ-55,000 זוגות נשואים.**
- **ל-60% מהם ללא הון ראשוני או ללא נגישות למשכנתא.**
- **כיום יש כבר מעל ל-340,000 זוגות צעירים חסרי דיור** (משקי בית שבראשם עומד אדם שגילו 25 עד 39).

השכר של הזוגות הצעירים אינו עולה על <u>שכר מינימום</u> (שעתי או חודשי) והם חסרי דירה בבעלות וחסרי הון עצמי ונגישות למשכנתא

שיעור הבעלות בקרב זוגות צעירים יורד בישראל בהתמדה

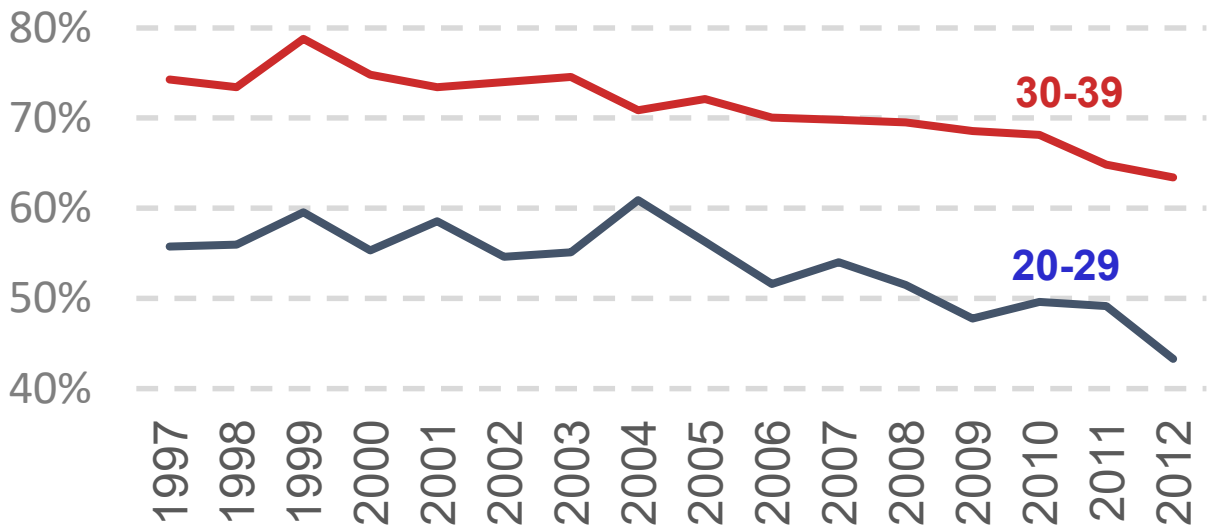


מקור: בנק ישראל, 2014

* לפי הנתונים, חלום הדירה מתרחק מהזוגות הצעירים

שיעור הנשואים הגרים בדירה בבעלותם

לפי שנה וקבוצת הגיל של ראש משק הבית



מקור: למ"ס, 2015

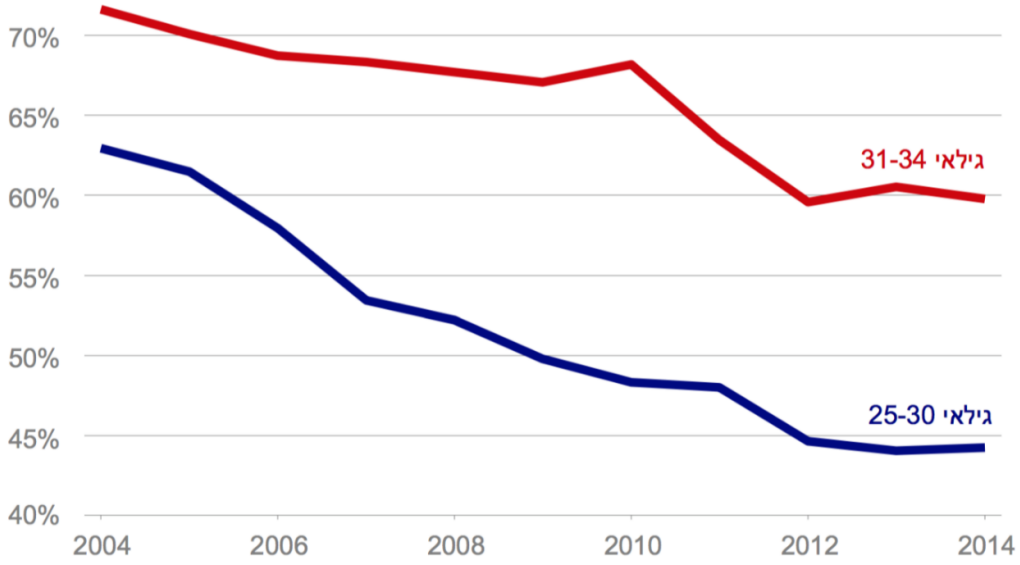
*** הנתונים אינם עדכניים, נמצאים בבדיקה**

צניחה בשיעור בעלות על דירות בקרב הזוגות הצעירים: יותר מ-15% בשנות האלפיים

תרשים 17

בעלות על דירת המגורים בקרב זוגות צעירים נשואים, 2003–2014*

לפי גיל ראש משק הבית



* ממוצע נע דו-שנתי.

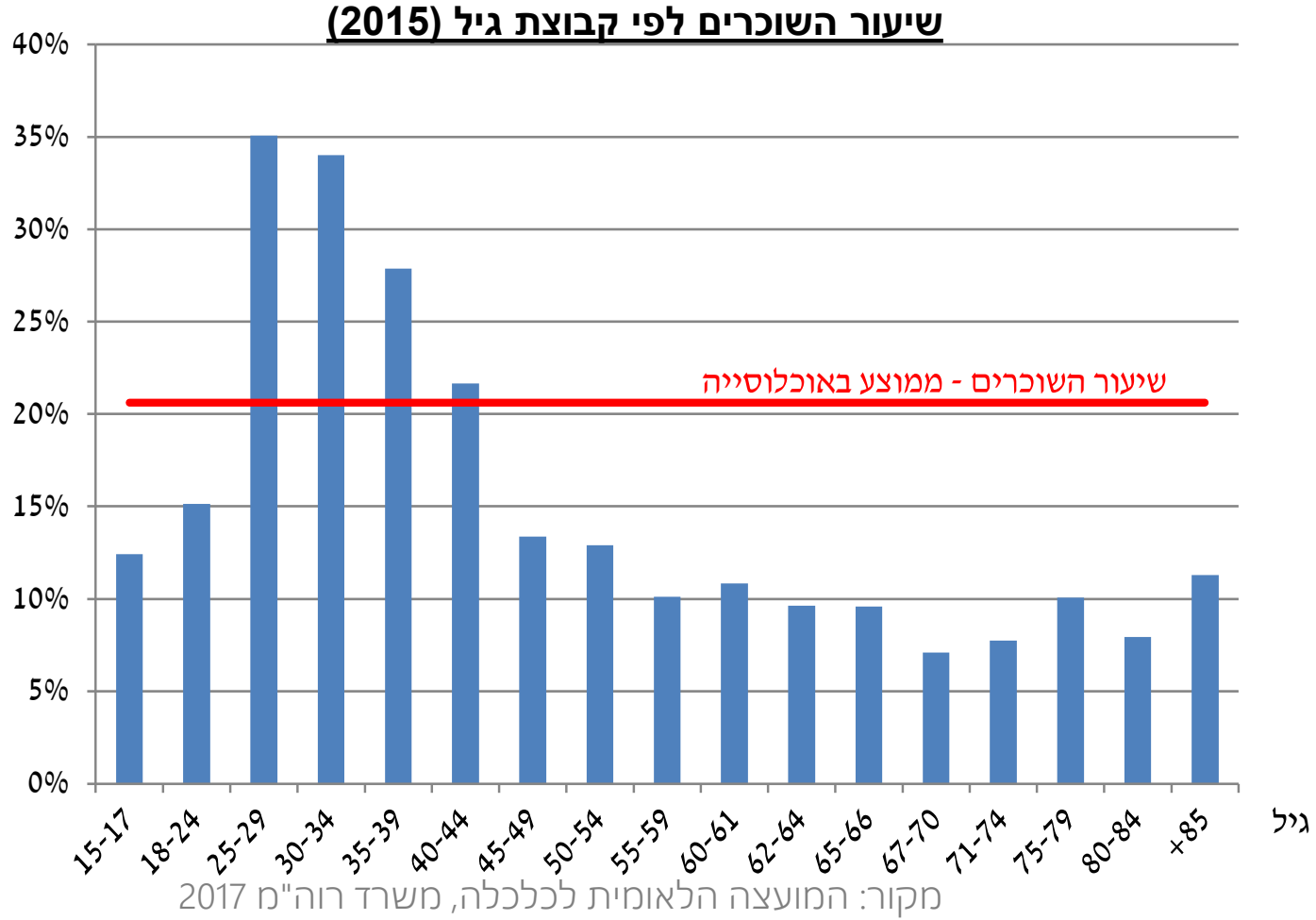
מקור: הדס פוקס, מרכז טאוב לחקר המדיניות החברתית בישראל
נתונים: סקרי הוצאות של הלמ"ס

אחוזים

	סך הכל	29–20				39–30			
		מצב משפחתי(1)			סך הכל	מצב משפחתי(1)			סך הכל
		נשוי	רווק	גרוש		נשוי	רווק	גרוש	
1997	**70.2**	55.8	50.5	32.7	**52.3**	74.3	54.5	42.2	**68.7**
2002	**69.6**	54.6	46.0	19.4	**48.8**	74.0	45.8	38.0	**65.9**
2007	**69.3**	54.0	51.9	41.5	**52.3**	69.8	42.7	42.1	**61.6**
2012	**67.9**	43.3	46.7	22.1	**44.9**	63.4	39.2	50.7	**56.9**
2015	**67.6**	39.1	55.5	32.6	**49.9**	60.3	43.7	43.5	**55.3**

מקור: למ"ס, הדיור בישראל נתונים מסקר הוצאות בית 1997-2012, ינואר 2015

במקום דירה – הצעירים גרים בדיור בלתי תקני
- נדרש רק דיור בהישג יד במכר -



מקור: המועצה הלאומית לכלכלה, משרד רוה"מ 2017

שיעור השוכרים המקסימלי בגיל שבין 18-39 הוא 35% בלבד, כאשר אוכלוסייה זו מונה 1.8 מיליון.

367,438 פרטים, 32% מקבוצת הגיל 25-34, גרים עם הוריהם גם בבגרותם.

הבעיה דורשת פתרון:
זכות לרכוש קרקע, יוזמה פרטית, מחיר הקרקע נגזר ממחיר הדירה

- **חלום הדירה התרחק מהזוגות הצעירים - 60% מהם אינם מחזיקים דירה בבעלות.**
- **בין השנים 1997-2015 ירד שיעור הבעלות בקרב זוגות נשואים בגילאי 20-39 ב-15% בממוצע.**
- **340,000 זוגות צעירים הם חסרי דיור בבעלות וחסרי הון עצמי.**
- חסרי הדיור מעלים את המחירים מלמטה – מתפשרים על דיור ולכן **דיור ברמה נמוכה יותר – עולה יותר.**

אז מה הפתרון?
מדיניות דיור לאומית למדינת ישראל!

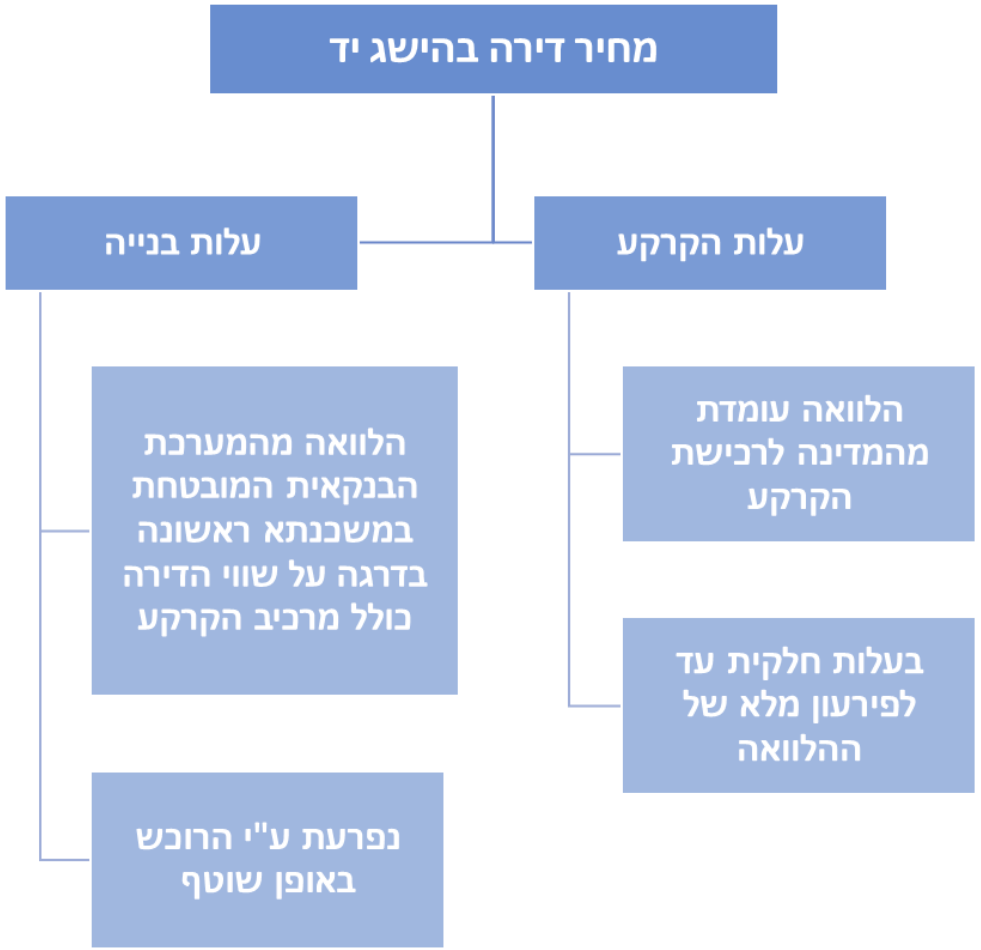
שיוך מפולח לפי המצב הסוציו-אקונומי; מחיר הקרקע נגזר ממחיר הדירה;
זכות לרכוש קרקע במחיר של שומה חברתית

"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.**
- 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 350 אלף יח"ד לזוגות צעירים נדרש לבנות 3500 בניינים של כ-100 יח"ד כל בניין, שלצורך בנייתם נדרשת רמ"י למכור בפטור ממכרז כאמור בין 15 ל-20 אלף דונם בלבד, הפזורים בכל יישובי הארץ (ממוצע 12 בניינים ליישוב), **למכביר** (ראו: דוח החשב הכלכלי משנת 2020).

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

רכישת קרקע לאורכה של הארץ, בפטור, במחיר שומה חברתית



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 ₪ (כדגם בלבד לצורך ניתוח מימוני).

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. (בני הזוג עובדים, שליש המשכנתא המכוונת נפרעת, שווי הדירה עלה בממוצע ב- 2% - 2.5%).

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.
- **סיכום עקרוני למימון על בסיס ההלוואה עומדת והמשכנתא המכוונת סוכם עם אחד הבנקים הגדולים בישראל בתחום זה ונוסח בתיאום מלא עם אנשיו.**

שינוי המציאות – לא אגדה רעיי!

<u>הדבר ניתן למימוש על בסיס החלטות בלבד ועל פי החקיקה הקיימת:</u>

החלטת רמ"י על הזכות לרכוש בפטור ממכרז; מחיר בסיס תכנון על בסיס דיור בשכירות לדיור במכר; והחלטת מנהל התכנון

<u>גם דיור בהישג יד וגם הפסקת הסחרור הבועתי של מחירי הדיור</u>

- 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 נבון בחוק הלוואות לדיור **ויצירת מסלול משכנתאות חברתי עבור השכבות החלשות**.

תודה
וברכות!



המכון לרפורמות מבניות
The Institute for Structural Reforms