

ACADEMIC INSTITUTE
FOR STRUCTURAL
REFORMS

מבניות
לרפורמות
האקדמי
המכון

מדיניות דיור לאומית למדינת ישראל

12/2020

יש פתרון לבעיית הדיור! חוק הבטחת דיור בהישג יד בבעלות לחסרי הדיור בישראל

* מצגת זו מבוססת על מקורות רשמיים ונועדה להצביע על מגמות מרכזיות בשוק הדיור הישראלי



הפרקים:

יש פתרון לבעיית הדיור בישראל:

חוק הבטחת דיור בהישג יד בבעלות לחסרי הדיור בישראל

פרק 1 :

יש איפה לבנות בארץ הזו!

פרק 2 :

למי יש ולמי אין קורת גג? - זכויות קניין בדיור

פרק 3 :

מדוע מחירי הדירות ממשיכים לעלות ומחירי הקרקע מרקיעים?

פרק 4 :

כיום אין דיור בהישג יד בבעלות

פרק 5 :

שוק הדיור בעולם המערבי – תובנות ומגמות

- א. חסרי הדיור באוכלוסייה כולה
- ב. מצוקת הדיור של זוגות צעירים
- ג. עובדים חסרי דיור
- ד. קשישים חסרי דיור
- ה. חרדים חסרי דיור
- ו. האוכלוסייה הסוציאלית

- א. העמדות שכשלו והעובדות שלא הוצגו:
התוכנית האסטרטגית
- ב. עמדות רמ"י - אין קרקע לבנייה
- ג. מדיניות הדיור של השוק החופשי
נכשלה



ACADEMIC INSTITUTE
FOR STRUCTURAL
REFORMS

המכון
האקדמי
לרפורמות
מבניות

יש פתרון!

דיור בבעלות בהישג יד ללא הון עצמי:

לזוגות צעירים, קשישים, עובדים חסרי-דיור, דיור סוציאלי, חרדים וערבים

- פילוח שוק הדיור על סמך המצב הסוציו-אקונומי, המגזר, המיקום, היעדר בעלות על דירה, היעדר הון עצמי והיקף ההכנסה השוטפת: זוגות צעירים, עובדים חסרי-דיור, משפרי דיור, שכבות עממיות וקשישים.
- הסדרי מימון והקצאת קרקע של המדינה במחיר קרקע הנגזר ממחיר הדירה לחסרי דיור - מחיר המחוייב עפ"י החוק לגבי מונופולין.
- התחדשות עירונית ככלי להענקת זכויות קניין למחוסרי דיור הגרים שם כמקור לדיור חדש ולהוצאת דרי השכונות מעוניים.
- הפעלת אלפי קבלנים קטנים שנדחקו מתעשיית הבנייה למגורים בגלל השיווקים לחברות הגדולות. יוזמות של קבלני מקום לבני המקום ופתיחת רמ"י לרכישות פרטניות בפטור ממרכז לדיור בהישג יד בלבד בפיזור ארצי, לבניה בסגנון "בניין לקבלן".



חוק הבטחת דיור בהישג יד בבעלות לחסרי דיור- זה הזמן להעמיד את קורת הגג למחוסרי הדיור על סדר היום הלאומי

- יש לחוקק את **חוק הבטחת דיור בהישג יד בבעלות לחסרי דיור** אשר יבטיח למחוסרי דיור את האפשרות לרכוש דירה בהישג יד ללא הון עצמי תוך תשלום מינימלי למי שמשתכר שכר של חמשת עשירונים תחתונים, זוגות צעירים, קשישים, דיור לזכאים ודיור סוציאלי כפלח שוק נפרד מוגדר ומגודר.
- חוק זה יהווה מוקד למדיניות דיור לאומית ארוכת טווח יציבה שלא ניתנת לשינוי עם חילופי השלטון.
- על מנת להבטיח זאת דרושה חקיקה תומכת בתחום התכנון הקרקע הבא להבטיח את ההקצאה הקרקעית כנגזר ממחיר הדירה בהישג יד. חקיקה זו תמנע ג'נטריפיקציה ותבטיח פרישה של דיור בהישג יד בהתאם לנתוני הפילוח. מחירי הדירות שייקבעו במחיר של דירות בהישג יד ייגזרו את מחיר הקרקע בהתאם.
- מחיר הדירות בהתאם לפילוח יהיו בסמכות מוסד עצמאי האמון על כלכלה ורווחה.
- החקיקה התומכת בתחום ההסדרים הפיננסיים למימון הרכישה על ידי משכנתאות מקום מכוונות והלוואות עומדות יכול להתבצע על ידי תיקונים קלים של חוק הלוואות לדיור, תשנ"ב-1992 שבעיקרו ניסה להסדיר זאת. הסדרים אלה יבטיחו את הנגישות של המועמדים לדיור בהישג יד למימון הרכישה על ידי משכנתא מתאימה לכך. דהיינו, לאורך אותה תקופה ולהלוואה עומדת שבה הדירה בהישג יד מגודרת משוק הדיור הכללי. על ידי כך יקום דור חדש של אלה אשר בניכוס הנכס הראשוני למשפחה יוציאו אף את בניהם לדורות מגורל זה.



מודל הרכישה של דירה בהישג יד לחסר דיור והון ראשוני

מחיר דירה בהישג יד

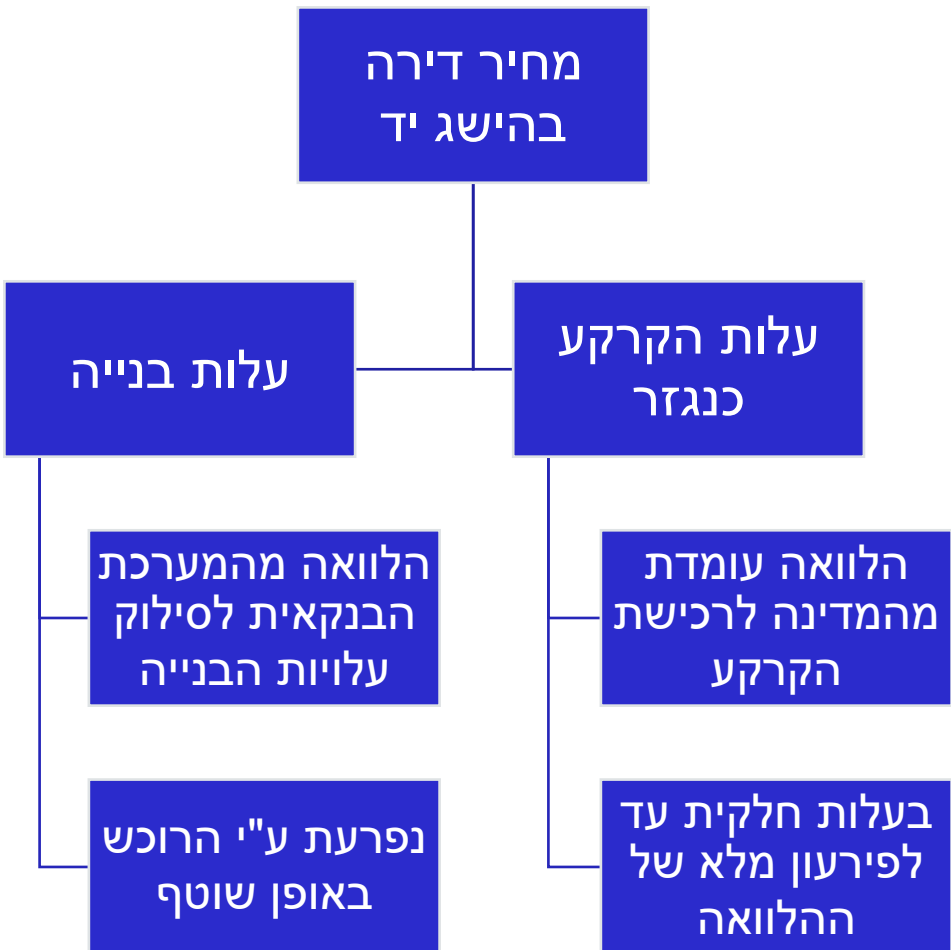
הסדר הרכישה של הדירה לרוכש זכאי חסר דירה בבעלות והון עצמי, המשתכר כ-7,000 ש"ח לחודש למשק בית-

יזכה לקנות דירה בגודל של כ-60 מ"ר בעלות של כ-600 א' ש"ח מזה 350 א' ש"ח לבנייה, 250 א' ש"ח - קרקע ופיתוח, שיהוו את ההלוואה העומדת, הנושאת ריבית.

להבטחת שני התשלומים – כל אחד במועדו – תירשם משכנתא על הדירה להבטחת החזר 350 א' ש"ח בתשלומים ל-35 שנה בצירוף ריבית והלוואה עומדת של כ-250 א' ש"ח שנושאת ריבית לפירעון במשך 12 שנה, לפי יכולת הרוכש, מעליית השכר או מהאפשרות של הגדלת המשכנתא בהתחשב בעלות שווי הדירה, הפירעונות השוטפים של ההלוואה הרגילה והקטנת ההלוואה העומדת מהכנסות חד פעמיות.

פרע הרוכש את ההלוואה העומדת – היה לבעליה של הדירה וממשיך לפרוע את החוב על פי המשכנתא הרגילה.

לא פרע את ההלוואה העומדת - היה לדייר בשכירות, כאשר התשלומים ששילם ייחשבו כתשלומי שכירות או רשאי למוכרה אך ורק לזכאי לדיור בהישג יד כמוהו.





מודל הבנייה והמימון של דירה בהישג יד לחסר דירה והון עצמי – הקרקע, התכנון ולו"ז אפשרי לביצוע

ניתן לפתור את בעיית הדיור לחסרי הבניה, לחסרי הדיור של כ- 750,000 דירות, פרוסות ע"פ כל הארץ, בבניינים של 75 יח"ד לבניין, אשר ניתן לבנות ע"פ כ- 2.5 דונם לבניין. דהיינו: מכירה של רמ"י של כ- 25,000 דונם. זוהי צפיפות נמוכה ומוצגת כדגם להיתכנות ביצוע ולו"ז אפשרי.

מספר הבניינים הקיים כיום למגורים הוא כ- 800,000 בניינים. משמע, תוספת של כ-1.2% למספר הקיים של הבניינים.

השטח העירוני הוא כ- 3 מיליון דונם ולכן השטח הנדרש של כ- 25,000 דונם מהווה פחות מ- 1% מהשטח העירוני, ו- 2.5 פרומיל מהמקרקעין שבבעלות הרשות. הבנייה בדיור בהישג יד תבנה בכל הערים לפי היקף חסרי הדיור בכל עיר.

רשות מקרקעי ישראל תאפשר לקבלנים מקומיים בכל אחת מערי ישראל, בניהול כ- 14 ארגונים מקומיים של בוני הארץ, לאתר שטחים בבעלות הרשות לבניין מגדל אחד או שניים, שישווקו במחיר הנגזר ממחיר הדירה בהישג יד לאותם קבלנים כדי לשווקם כדיור בהישג יד.

תוענק סמכות לוועדות המקומיות של כל עיר בהשתתפות מתכנן המחוז, לאשר הוצאת היתרי בנייה בהליך מזורז. התכנון ואישור היתר הבנייה יינתנו בהתאם להוראות המתאר המקומי ובהעדרו – בהתאם למתאר המחוזי, ובהעדרם – ע"פ הוראות החלות עפ"י התמ"א - והכל ע"פ שיקול הדעת של הוועדה המקומית מתכנן המחוז, כדי לממש בזמן אמת את הציווי "עניי עירך קודמים".



שולחן עגול – מדיניות דיור לאומית למדינת ישראל "דירה לכל משפחה" – המכון לרפורמות מבניות, נוב' 2010 - המכון האקדמי לרפורמות מבניות 2020

"כוח המשימה הלאומי להתחדשות עירונית" הוביל להקמת הרשות הלאומית להתחדשות העירונית. הרשות הלאומית להתחדשות עירונית יצרה את הבסיס להתחדשות עירונית בשכונות השיקום.

העברת הקניין בחכירה לבעלות בדירות בארץ הפכה לעובדה מוגמרת לגביי 800,000 חוכרים. מי שהיה לו דיור הפך לבעליו. מי שלא היה לו דיור, נשאר חסר קניין. פתרון בעיית הדיור בהישג יד בבעלות הוצג על ידינו כחלק מההתחדשות העירונית כבר ב-2008. הגיעה העת לממש.



המכון לרפורמות מבניות

שולחן עגול מדיניות דיור לאומית למדינת ישראל דירה לכל משפחה

בראש השולחן מר דרור מרמור, עורך מוסף הנדל"ן של גלובס;

משתתפים:

פרופ' צבי אקשטיין, המשנה לנגיד בנק ישראל; מר ירון ביבי, ראש מנהל מקרקעי ישראל;
מר שרון גמבשו, המשנה לממונה על התקציבים משרד האוצר; מר שמאי אסיף, ראש מנהל
התכנון, משרד הפנים; עו"ד דיוויד אמיד, עו"ד מאיר פורגס, עו"ד שרגא בירן

בנק ישראל ירושלים, 30.11.2010

מחקר ועיבוד הנתונים בוצע על ידי צוות המכון לרפורמות מבניות: מורן דהן, דן דרך, עמנואל מרקו וינאי שן.

למצגת
המלאה
לחץ כאן



יש פתרון לבעיית הדיור: חוק הבטחת דיור בהישג יד בבעלות לחסרי הדיור בישראל



דיוור בר השגה – צעדים מוצעים המכון לרפורמות מבניות, 2010 – יולי 2020

חסרי הדיור הם כל אלה שאין להם דירה בבעלות; אין להם כושר יכולת לקבלת אשראי לצורך רכישת דירה; והם גם כל אלה שאין להם דירה תקנית, דהיינו שעומדת בקריטריונים המגדירים של הביטוח הלאומי המגדירים מהו דיור תקני – ר' שקף 32 (הגדרת מחוסרי הדיור, הבטח"ל 2018)

- על מנת ליצור דיור בר השגה יש לפלח את שוק הדיור לאלה שיש בבעלותם דירה, לחסרי הדירה ושידם אינה משגת לרכוש דירה בהיעדר הון ראשוני ולמרות היותם עובדים.
- שיווק הקרקע במחיר בסיס שנקבע על ידי המחיר הסופי של הדירה המפולחת, המיועדת לחסרי דירה בבעלות.
- מכיוון שמרבית הקרקעות הן בידי המדינה, מדובר בהחלטת ממשלה אשר יכולה להתבצע באופן מיידי.
- על מנת למנוע ניצול לרעה וספקולציות קרקעיות של דירה בהישג יד, יש למנוע מעבר של דירה בהישג יד לשוק הפרטי לתקופה של בין 10-12 שנים.
- על מנת לעזור לשכבות העממיות לרכוש דירה בהישג יד יש להפעיל את חוק הלוואות לדיור, תשנ"ב-1992 אשר סבסד רכישת דירה של זוגות צעירים ועולים חדשים ולהשתמש במודל פיננסי של בעלות על הקרקע כמכשיר פיננסי כ"הלוואה עומדת" לתקופת הזמן של כ-12 שנים ליצירת דיור בהישג יד.

למצגת
המלאה
לחץ כאן





הסגרגציה בישראל גדלה * - שכונות העוני הופכות להיות יותר עניות, גדלות בעוניין ושכונות העושר, מגבירות את עושרן

- בישראל קרוב למאתיים שכונות עוני. שכונות אלה מאופיינות בשטחי ציבור רבים, בצפיפות דלה במרחב וצפיפות דיור חונקת - על כן הן מתאימות להתחדשות עירונית.
- ההתחדשות העירונית בשכונות העוני תשתמש ב-700-1200% זכויות בנייה לפי התקן של התחבורה הציבורית ותעניק לתושבי השכונות חסרי הקניין את התמורות ההוגנות ממוכר מרצון לקונה ברצון בשוק החופשי, אשר יוכלו לאפשר להם לצאת מעוניים; דיור פרוס, "ראנצ'ים" בפריפריה לפיתוח מרחבים.
- ההתחדשות העירונית תתוכנן ותמומש בצורה כוללנית ברמת השכונה ולא ברמת הבניין. זאת על מנת לדאוג לתשתיות של השכונה ולאפשר כניסה של אוכלוסייה חדשה – לא באמצעות ג'נטריפיקציה וסגרגציה תוך דחיקת התושבים הוותיקים, אלא באמצעות עירוב אוכלוסיות ועירוב שימושים.
- בשכונות עוני בפריפריה ייעשה נידוד זכויות והשלמה קרקעית אשר יאפשרו התכנות כלכלית גם לאזורים אלה כזכות על פי חוק.
- לשם כך יש לתכנן במסגרת המועצה הארצית לתיכנון ובנייה תוכנית מתאר ארצית ולפירוט יתר, תוכניות מתאר מחוזיות להתחדשות עירונית של שכונות השיקום בכל הארץ.

* על פי מחקר שבוצע ע"י המכון לרפורמות מבניות. חוקר: מאור מילגרומ.

למצגת
המלאה
לחץ כאן





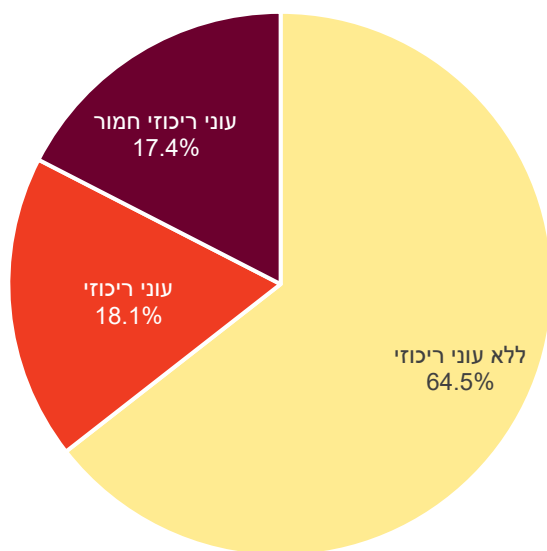
מיפוי מתחמי עוני בישראל

ע"פ מחקר של המכון האקדמי לרפורמות מבניות אונ' ת"א

❖ כ-35.5% מן האוכלוסייה בישראל חיה ב-2008 בשכונה הסובלת מעוני ריכוזי והשפעותיו הסביבתיות. כ-17.4% עמדו גם בהגדרה של עוני ריכוזי חמור.

❖ כ-13.5% מהחיים בשכונות הסובלות מעוני ריכוזי מתגוררים במחוז ירושלים.

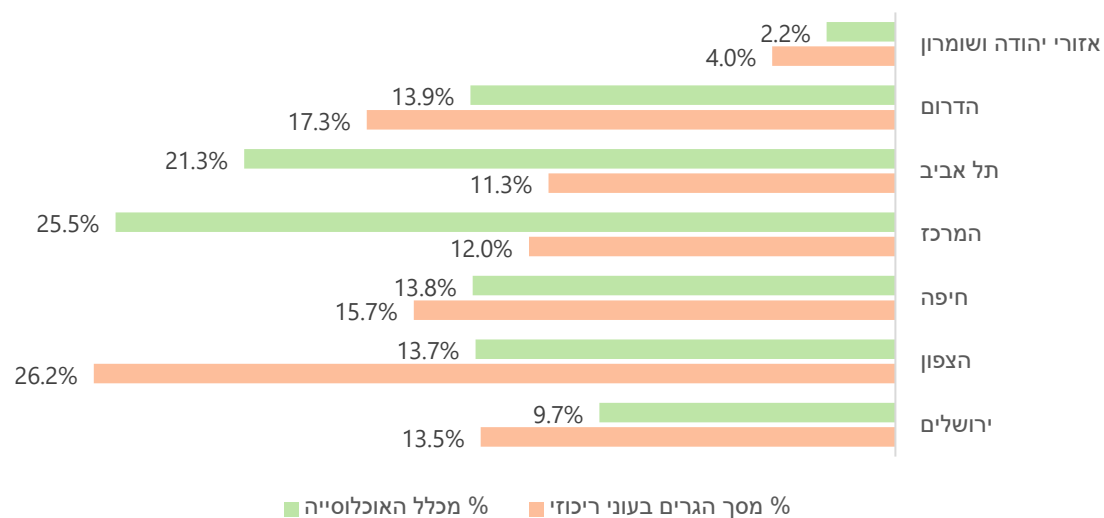
התפלגות אוכלוסייה לפי סיווג עוני ריכוזי באזור מגורים



לחץ כאן
למאמר
המלא



התפלגות תושבי מתחמי עוני לפי מחוזות



מקור: המכון לרפורמות מבניות, עומר טל 2015

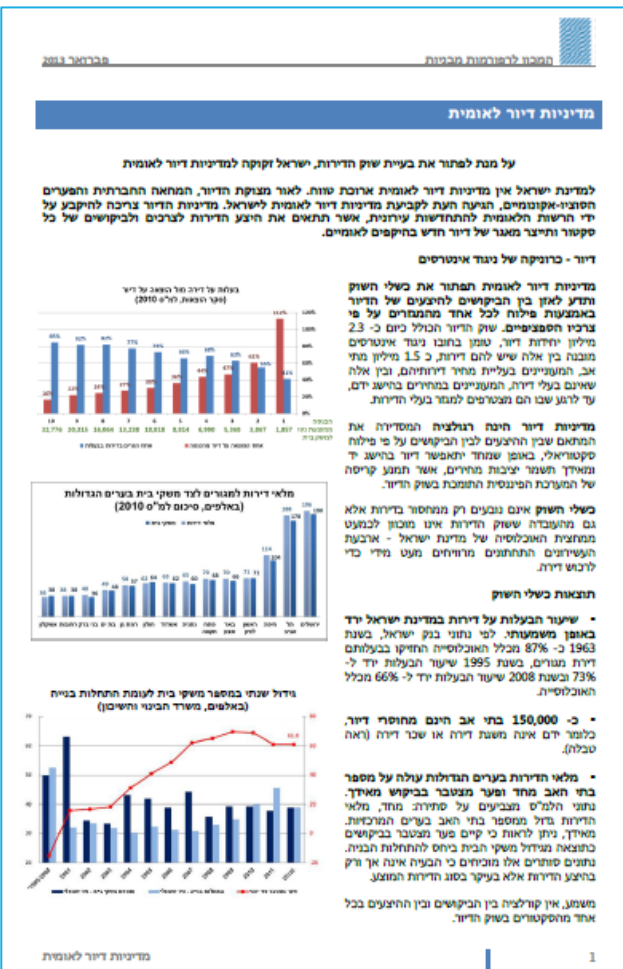


7 שנים בוזבזו על ניסיונות סרק: המכון לרפורמות מבניות, פב' 2013 - יולי 2020

"גיבוש מדיניות דיור לאומית, המפלחת את הביקושים ומתאימה את ההיצעים לביקושים הריאליים, תגבר על ניגוד האינטרסים בין אלו שבבעלותם דירה לבין אלו שידם כיום אינה משגת.

מדיניות דיור לאומית תביא לפתרון בעיית הדיור בישראל מבלי לפגוע משמעותית במערכת הפיננסית בישראל ובאלו אשר להם דירה בבעלותם על ידי הפרדה וגידור לפלחי האוכלוסיה על פי החוק הבטחת דיור בהישג יד ללא הון עצמי לרכישה לחסרי הדיור. כך יתאפשר למחוסרי הדיור ולמבקשים להיות בעלים של דירה ושידם אינה משגת כיום, לרכוש דירה אשר מותאמת לצרכיהם ולכיסם."

במשך 7 שנים בין 2013-2020 מסרה מדינת ישראל ליד אחת את השמיים ואת הארץ ומה שביניהם; את התכנון, את המקרקעין ואת האוצר ובעיית הדיור רק החמירה מאחר ומחירי הדירות עולים מלמטה על ידי מחירי מקרקעין של מונופול קרקעי.



לחץ כאן
למאמר
המלא





החוק לדיור בהישג יד נועד להיות חלק מהתוכנית הלאומית להתחדשות עירונית המכון לרפורמות מבניות, פב' 2013 - יולי 2020

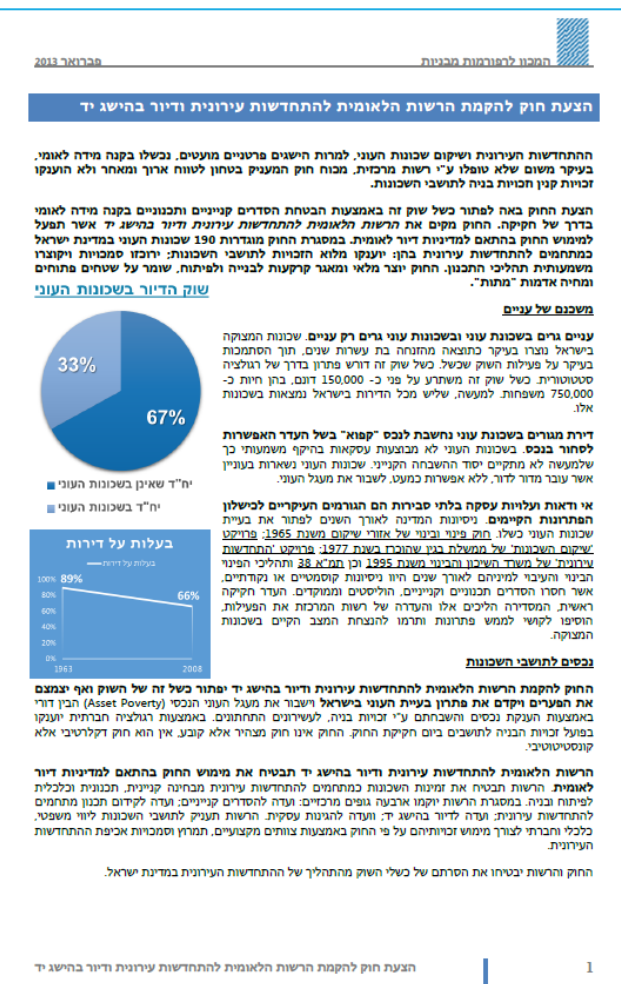
החוק נועד לצמצם את הפערים ולקדם את פתרון בעיית העוני בישראל, תוך שבירת מעגל העוני הנכסי (Asset Poverty) הבין דורי באמצעות הענקת נכסים והשבחתם ע"י זכויות בניה, לעשירונים התחתונים.

"הקמת הרשות תבטיח את זמינות השכונות כמתחמים להתחדשות עירונית מבחינה קניינית, תכנונית וכלכלית לפיתוח ובניה. הרשות תעניק לתושבי השכונות ליווי משפטי, כלכלי וחברתי לצורך מימוש זכויותיהם על-פי החוק באמצעות צוותים מקצועיים, תמרוץ וסמכויות אכיפת ההתחדשות העירונית.

החוק והרשות יבטיחו את הסרתם של כשלי השוק מתהליך ההתחדשות העירונית במדינת ישראל. הרפורמה מאפשרת רגולטורית, לחלק עושר שטרם חולק בפועל, להחיות עושר "מת" ולהעניק זכויות קנייניות לעשירונים התחתונים. מהלך זה יאפשר לשנות באופן דרמטי את תמונת העוני הנכסי במדינת ישראל, ייצור ניוז חברתי ויצמצם את תרבות העוני שהשתרשה בשכונות המצוקה"

ההתחדשות העירונית, דהיינו, הפיכת שכונות השיקום העניות לשכונות עשירות יכולה לתרום תרומה מרכזית להזברת העוני. הדבר יקרה כאשר הרשות להתחדשות עירונית תקבע כי הדיירים הקיימים יקבלו את מלוא התמורה המגיעה להם – לא רק דירה + מטרים. זה קניינים.

הקיפוח של תושבי השכונות שזכו בבעלות ולהתחדשות גורם להאטת התהליך. ההתחדשות תמורה הוגנת לתושבי השכונות תמריץ את המהלך.



לחץ כאן
למאמר
המלא





הצעת החוק-

הרשות הלאומית להתחדשות עירונית ולדיור בהישג יד, תשע"ב- 2012

היוזמה שלנו החלה בשנת 2008 כאשר הוקם כוח משימה לאומי להתחדשות עירונית והיא קודמה על ידי שר השיכון זאב בויס ז"ל וגובשה ע"י ראש הממשלה בנימין נתניהו ויו"ר המועצה הכלכלית פרופ' יוג'ין קנדל ע"י הקמת וועדת השרים להתחדשות עירונית ובוועדת הרפורמות של הכנסת הצעת חוק להקמת הרשות הלאומית להתחדשות עירונית ודיור בהישג יד-

המכון לרפורמות מבניות, פב' 2013

הצעת חוק

הרשות הלאומית להתחדשות עירונית ולדיור
בהישג יד, תשע"ב 2012

2 הצעת חוק הרשות הלאומית להתחדשות עירונית ולדיור בהישג יד, תשע"ב 2012

תוכן עניינים

- פרק א': מטרה והגדרות.....
- פרק ב': הקמת רשות להתחדשות עירונית ודיור בהישג יד.....
- פרק ג': המכון מפתחים להתחדשות עירונית ודיור בהישג יד.....
- ג' ה' חלקי המבנה.....
- ג'ז' אישור המבנה.....
- פרק ד': זכאות לדיור בהישג יד.....
- פרק ה': סמור ממוסד מקרקעין.....
- פרק ו': הקמת ועדה להגנות עסקית.....
- פרק ז': הראות שנות.....
- דברי הסבר להצעת החוק.....

פרק א': מטרה והגדרות

1. מטרה - לשנות את מפת העניי בישראל ע"י הסדרת זכויות קניין וזכויות פיתוח לדיור שכונות חזקות, שטחי זה יבוצע ע"י הכרזה בדיק זה, על כ- 187 מפתחים של התחדשות עירונית, הפרשים על פני כל מדינת ישראל וזכרם מתגוררים מאות אלפי משפחות. מרביתן משכונות העירייה והתחומים של מדינת ישראל אשר מזהים את מפת העניי של מדינת ישראל.
 2. ליצור הסדר כולל, קרקעי, מבני ומסחרי, כדי אספקת דיור בהישג יד לתושבי הערים הזכאים לכך.
 3. הקמת הרשות הלאומית להתחדשות עירונית ולדיור בהישג יד אשר תערוך את המסד להתענות החולקים ולשפועלם בצד הקניין, המבני, המסחרי והחברתי גם יחד.
 4. בדיק זה -
- "מקרקעי ישראל" - במסמכים בדיק יסודי מקרקעי ישראל;
- "רשות מקרקעי ישראל" - רמטת מקרקעי ישראל - במסמכים בדיק רשות מקרקעי ישראל, תש"ן-1960;
- "חוק המקרקעין" - חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969;
- "חוק המבנה והמבנה" - חוק המבנה והמבנה, תשכ"ח-1965;
- "חוק מוסדי מקרקעין" - חוק מוסדי מקרקעין (שכר ורכישות) תשכ"ג - 1963;
- "בית המוסס" - בית המוסס והמסד בתחום השיפוט בו מביי המוסס להתחדשות עירונית;
- "השר" - ראש הממשלה;
- "השרים" - שר המיני, שר השיכון, שר הפנים ושר הרווחה;
- "השלטת קרקעית" - מקרקעין מוכרים, או כחלום, או מציניים שבבעלות המדינה אשר נוצרים כדי לאפשר את הפיתוח והסדרון של מתחמי ההתחדשות ומזהים חלק בלתי נפרד משכונת העניי;
- "מתחם להתחדשות עירונית" או "מתחם" - מתחם שנקבע במתחם להתחדשות עירונית בתחום להראות חוק זה, והתחום ע"י "השרים";
- "מתחם זמני" - מתחם שהליכי המבנה והסדר יושם וזכויות הקניין בו הושלמו ע"פ החוק החדש וכולו או מקצתו נותן לשיחוק לשם פיתוח ובניה עליו בשלמות או בשלבים שיקבעו במבנית המלה עליו.

לחץ כאן

להצעת החוק המלאה
באתר כנסת ישראל





רפורמה בישראל: הרשות להתחדשות עירונית

מאז הקמתו קידם המכון לרפורמות מבניות את הצעת החוק להקמת רשות לאומית להתחדשות עירונית. על פי חזון המכון, מטרותיה העיקריות של הקמת הרשות החדשה היו:

(1) המשך הטמעה של הרפורמה במקרקעי ישראל שיצאה לדרך בשנת 2009, אשר העניקה זכויות קניין לבעלי הדירות בשכונות העוני.

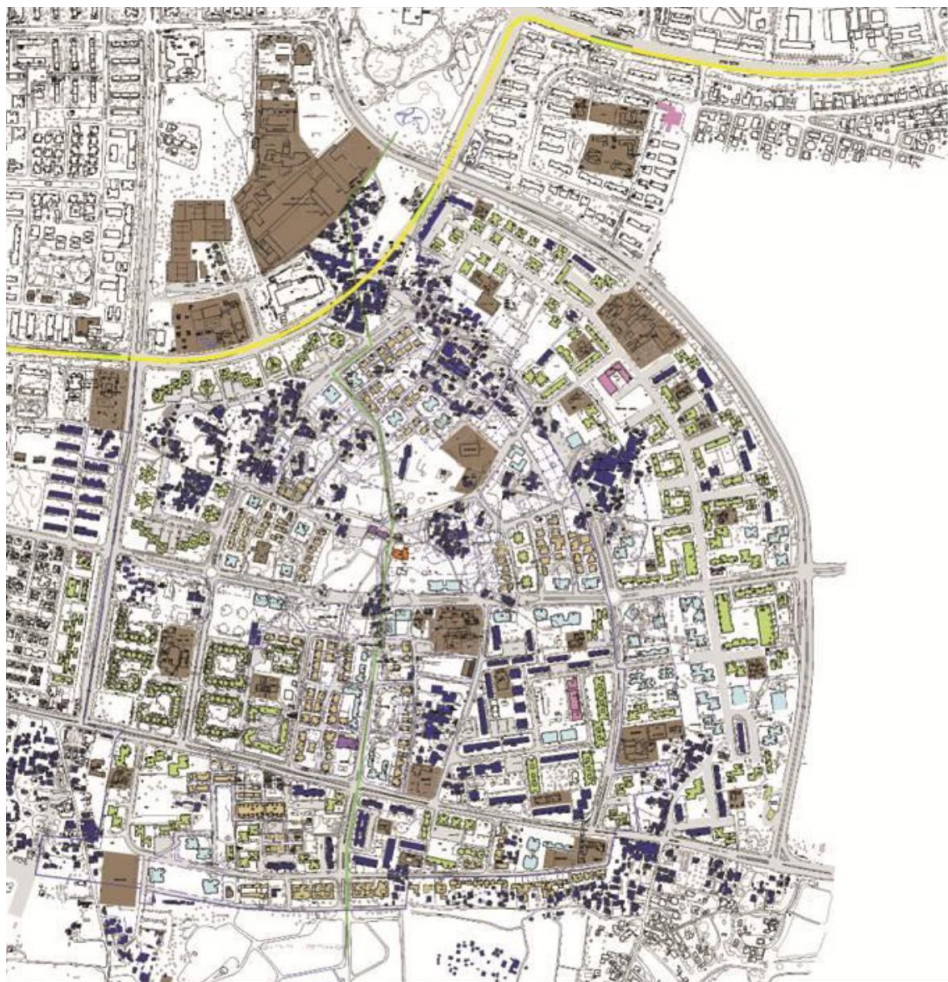
(2) ריכוז המאמץ הלאומי להתחדשות עירונית בשכונות העוני שבערי ישראל ע"י הכרזת שכונות העוני כמתחמי התחדשות עירונית. בחירת שכונות אלו צריכה להעשות על פי קריטריונים סוציו-אקונומיים מוגדרים.

(3) האצת הליכי התכנון במתחמי ההתחדשות העירונית ע"י אישור תמ"א להתחדשות עירונית. תמ"א זו תגדיר את היקפי הבניה, פריסתם ואת גבולות התחולה בקרב שכונות השיקום ואת השתלבותן במרקם העירוני. על בסיס מדיניות של אפליה מתקנת, הענקת זכויות בניה מפליגות לדיירים ויצירת תמריצים מתאימים להשגת מטרות ההתחדשות העירונית ולפריצת מעגל העוני.

(4) הענקת זכויות הוגנת לתושבי השכונות המגיעות להם כדין כבעלי הנכסים, תאיץ את תהליכי ההסכמה להתחדשות העירונית.



התוכנית כוללת מחקר סוציו-אקונומי ותכנון ברמה של תב"ע מפורטת בליווי הנוגעים בדבר. התוכנית שימשה כפיילוט להקמת הרשות העירונית להתחדשות עירונית והוכיחה כי בתמורה הוגנת ניתן להעניק לכל אחד מ-4000 הדיירים ב"רכבות" שתי דירות בעסקת קומבינציה ראויה ואף להשאיר אלפי יחידות דיור לדיור בהישג יד



❖ ב-2012 חבר המכון לרפורמות מבניות למשרד האדריכלות "אדם מזור" ולחברת היעוץ הכלכלי BDO לבחינת תכנית כוללת להתחדשות עירונית בשכונת כפר שלם.

❖ המתחם מתאפיין במרחב ציבורי מדולדל ומוזנח, מרחב פרטי המצוי ברובו ברווחת דיור נמוכה, מערכת דרכים חלקית לא תקינה ולא בטיחותית ודימוי כללי ירוד של השכונה.

❖ תכנית זו, אשר קודמה מטעם המכון ועיריית ת"א ועמידר הוצגה בפני המועצה הלאומית לכלכלה (משרד רוה"מ) כפיילוט להתחדשות העירונית.



רפורמה בישראל: דוגמא - מכפר לעיר שלם

מטרות ועקרונות התכנית האדריכלית:

- ❖ שינוי פני המתחם לרובע עירוני מתוכנן המבטיח סביבת מגורים ומחיה איכותית ובת קיימא.
- ❖ ציפוף הבינוי המוצע (מ-4000 יח"ד ל-22,000)
- ❖ פיתוח רחובות מסחר ועירוב שימושים
- ❖ פיתוח מרחב ציבורי עשיר הכולל שילוב מבני ציבור
- ❖ תכנון שדרה ירוקה וחיבור לפארקים סמוכים
- ❖ קרבה מיידית לתחבורה רב אמצעית ומקיימת





הקרקע במדינת ישראל

שימושים וצפיפות

יש איפה לבנות –

כ-90% ממדינת ישראל איננה בנויה כלל

השטח הבנוי (1.2 מיליון דונם) מתפרש על-פני כ-1.1 מיליון מבנים, מהם:

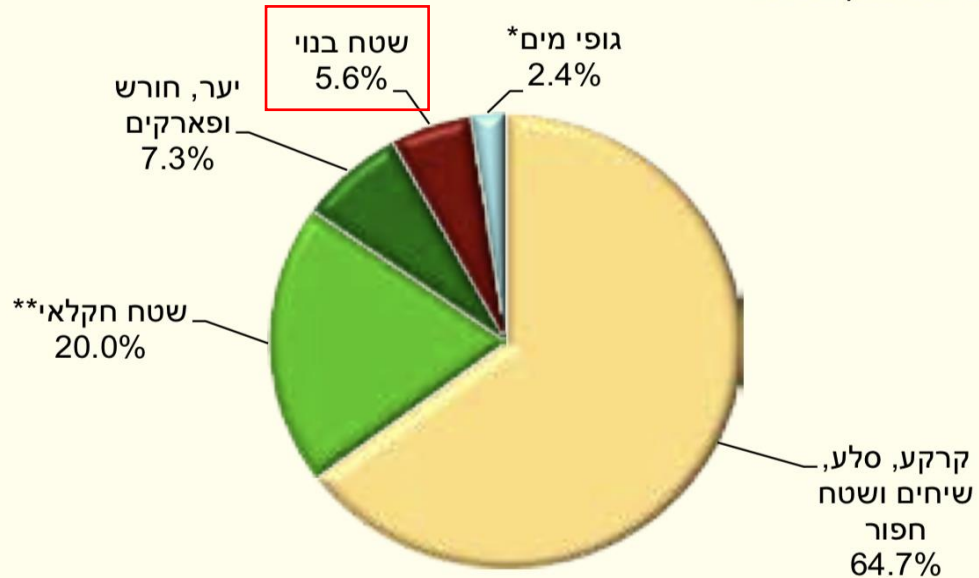
- כ-800,000 מבנים למגורים וכ-300,000 מבנים למסחר, מגורים, מבני ציבור וכו'
- 65% ממבני המגורים הם צמודי קרקע (עד 7 מ"ר גובה), ורק 35% ממבני המגורים (280,000 מבנים) הינם בבנייה רוויה.
- כ-50% מהשטחים ב-4 הערים הגדולות במדינת ישראל אינם בנויים.

- **השטח העירוני** של מדינת ישראל משתרע על פני **כ-3 מיליון דונם**, מתוך שטח כולל שמשתרע על פני כ-22 מיליון דונם.
- מתוך השטח העירוני, **השטח הבנוי עומד על כ-1.2 מיליון דונם בלבד**, אשר כולל את כל שטחי המגורים, התעשייה, המסחר, מבנים ציבוריים וכו'



פילוח שימושי קרקע ומבנים

2 שימושי הקרקע בישראל, 2013



* גופי מים כוללים: מאגרי מים טבעיים (הכנרת וים המלח) ומאגרי מים מלאכותיים (כגון מאגרי סיהור שפכים).
** השטח החקלאי כולל: מטעים, גידולי שדה ומבנים חקלאיים.

מקור: למ"ס, סטטיסטיקל 2013

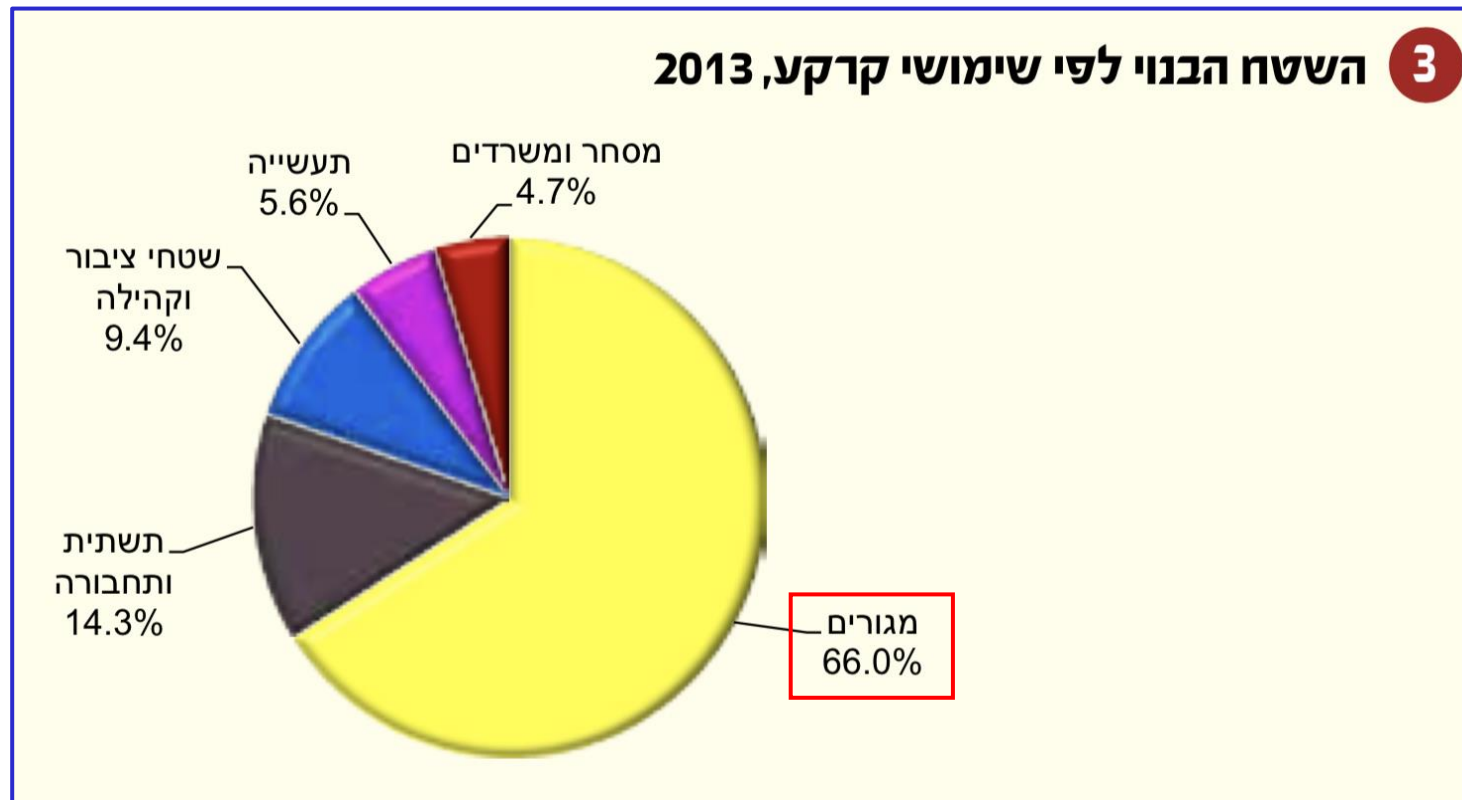
על פי נתוני הלמ"ס בסוף שנת 2013 **5.6% בלבד**
מהקרקע בישראל משמשת לשטח בנוי.

תוספת השטח הבנוי מאז שנת 2013 כ- 50-60
א' דונם בלבד.



פילוח השטח הבנוי לפי שימושי הקרקע

מתוך 5.6% שטח בנוי רק **66% משמשים למגורים**



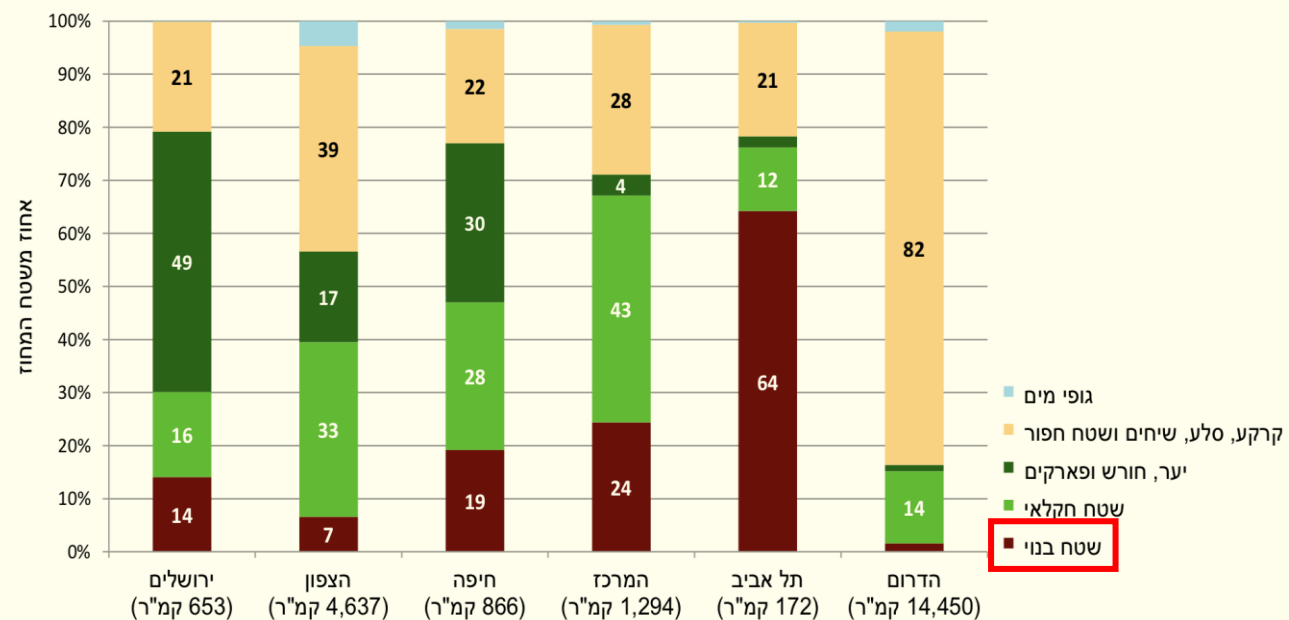
מקור: למ"ס, סטטיסטיקל 2013



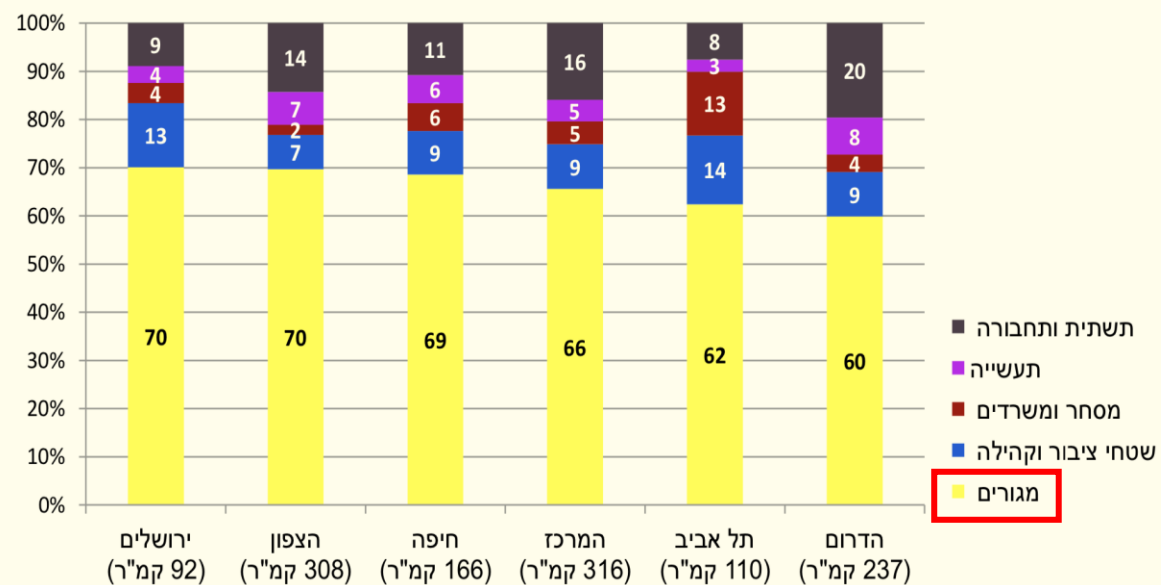
פילוח השטח הבנוי לפי שימושי הקרקע

השטח הבנוי במחוזות הוא 24% או פחות. רק בתל-אביב השטח הבנוי מגיע ל-64%.
מתוך השטחים הבנויים, כ-66% מהמבנים מוקצים למגורים.

5 מחוזות לפי שימושי קרקע, 2013



6 השטח הבנוי במחוזות* לפי שימושי קרקע, 2013



* האחוזים בחלק מהמחוזות אינם מסתכמים ל-100%, בשל עיגול הספרות שלאחר הנקודה העשרונית.

מקור: למ"ס, סטטיסטיקל 2013



סך השטח הבנוי בכלל הרשויות המקומיות, המועצות האזוריות והעיריות הוא 1,032,120 דונם

כלל הרשויות המקומיות, המועצות האזוריות והעיריות

	מגורים	חינוך והשכלה	בריאות ורווחה	שירותים ציבוריים	מסחר ומשרדים	תעשייה	סה"כ שטח בנוי	סה"כ שטח שיפוט
אזור יהודה והשומרון	16.94	1.92	0.09	0.34	0.32	0.99	20.6	119.51
הדרום	141.09	8.43	0.95	4.10	8.60	17.07	180.15	13,471.04
המרכז	207.46	13.01	2.32	5.36	14.84	14.32	257.31	1,245.83
הצפון	214.47	7.07	1.42	4.34	6.51	20.01	253.82	4,344.54
חיפה	113.72	6.37	1.12	2.78	9.55	9.60	143.14	747.55
ירושלים	64.48	5.21	0.74	3.62	3.90	3.21	81.18	653.32
תל אביב	68.43	6.26	1.24	2.64	14.53	2.75	95.85	160.56
סה"כ	826.59	48.27	7.88	23.18	58.25	67.95	1,032.05	20,742.35

מקור: למ"ס, קובץ הרשויות המקומיות 2013



כ-750,000 דונם בלבד-

השטח הבנוי בעיריות ובמועצות מקומיות

ללא מועצות אזוריות

(נתונים עבור עיריות ומועצות מקומיות בלבד)

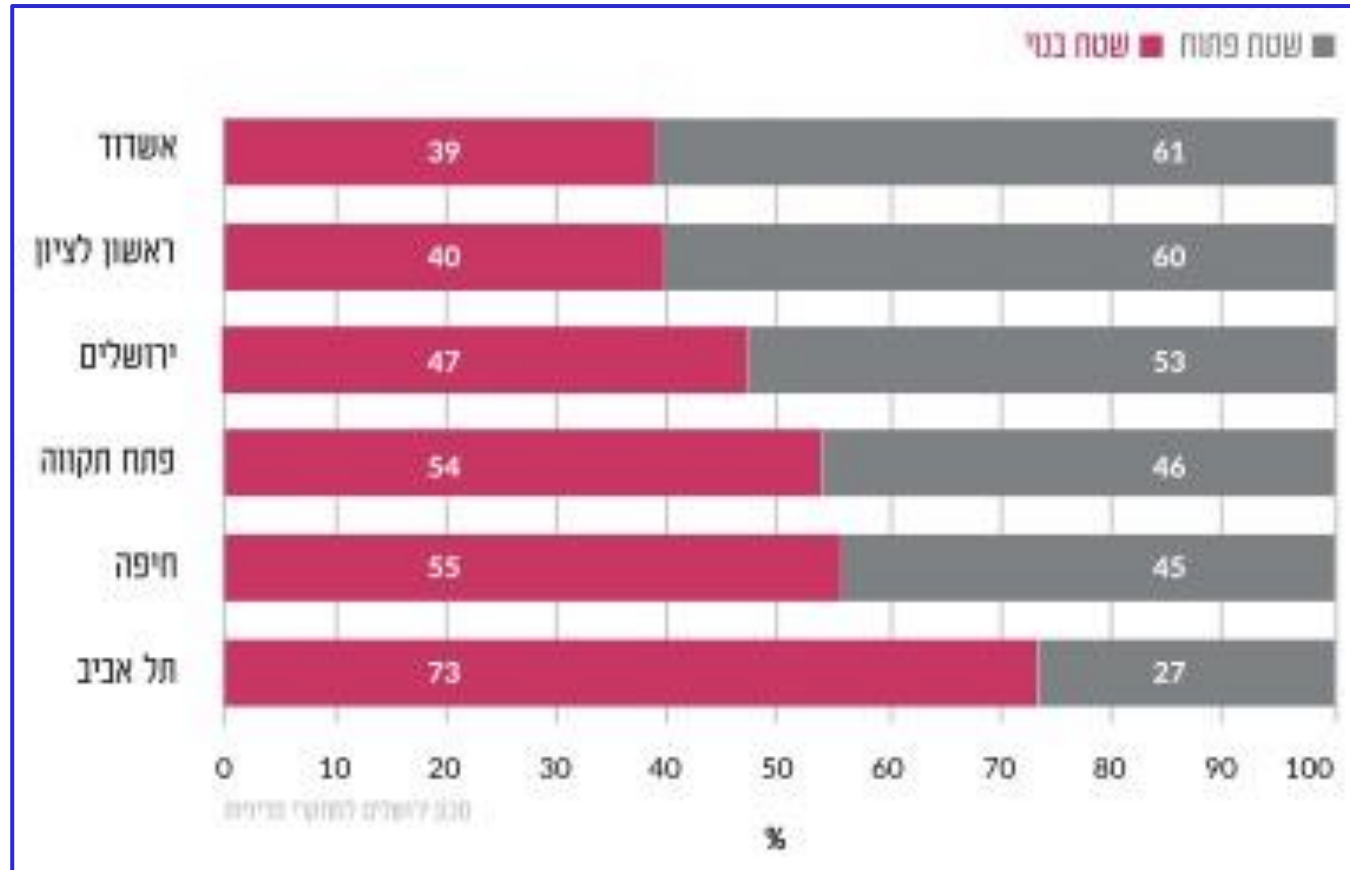
מגורים	חינוך והשכלה	בריאות ורווחה	שירותים ציבוריים	מסחר ומשרדים	תעשייה	סה"כ שטח בנוי	סה"כ שטח שיפוט
אזור יהודה והשומרון	16.94	1.92	0.09	0.34	0.32	20.6	119.51
הדרום	85.86	6.53	0.77	2.55	7.99	114.53	904.89
המרכז	140.36	11.40	1.98	3.67	13.67	180.25	487.73
הצפון	134.36	4.92	0.97	2.37	5.64	157.1	776.63
חיפה	95.34	5.39	0.98	2.36	9.26	120.78	361.91
ירושלים	49.97	4.99	0.65	3.22	3.80	64.81	172.90
תל אביב	68.43	6.26	1.24	2.64	14.53	95.85	160.56
סה"כ	591.26	41.41	6.68	17.15	55.21	753.92	2,984.13

מקור: למ"ס, קובץ הרשויות המקומיות 2013



למעלה מ-50% מהשטחים העירוניים בערים הגדולות אינם בנויים, למעט העיר תל-אביב

שטח בנוי ושטח פתוח בערים הגדולות בישראל 2013



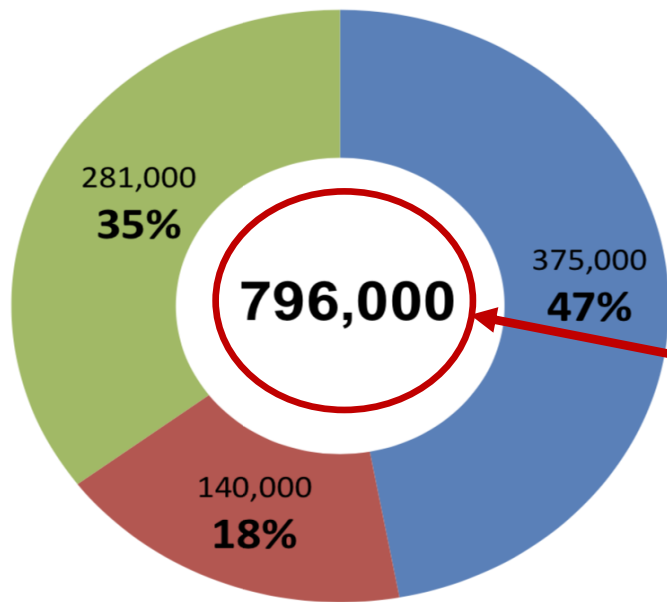
מקור: מכון ירושלים למחקרי מדיניות, "על נתוני ירושלים 2019"



כ-520,000 מבנים המהווים כ-47% מסך כל המבנים במדינת ישראל הינם "צמודי קרקע"

מלאי מבני המגורים בישראל (ללא איו"ש) לפי סוג המבנה

מבנים בבנייה רוויה מבני "רכבת" מבנים צמודי קרקע



צמוד קרקע:

- עד 7 מטר גובה
- עד 200 מ"ר שטח גג

"רכבת":

- עד 7 מטר גובה
- מעל 200 מ"ר שטח גג

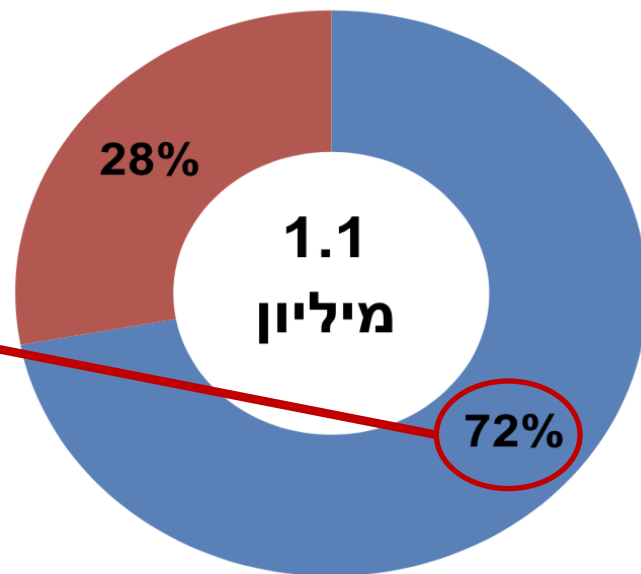
בנייה רוויה:

- מעל 7 מטר גובה

לפי המרכז למיפוי ישראל, בשנת 2014 בשטחה של מדינת ישראל (ללא יהודה ושומרון) עמדו כ-1.1 מיליון מבנים, מתוכם כ-796,000 מבני מגורים (72% מכלל המבנים).

מלאי המבנים בישראל (ללא איו"ש)

מבני "לא מגורים" מבני מגורים



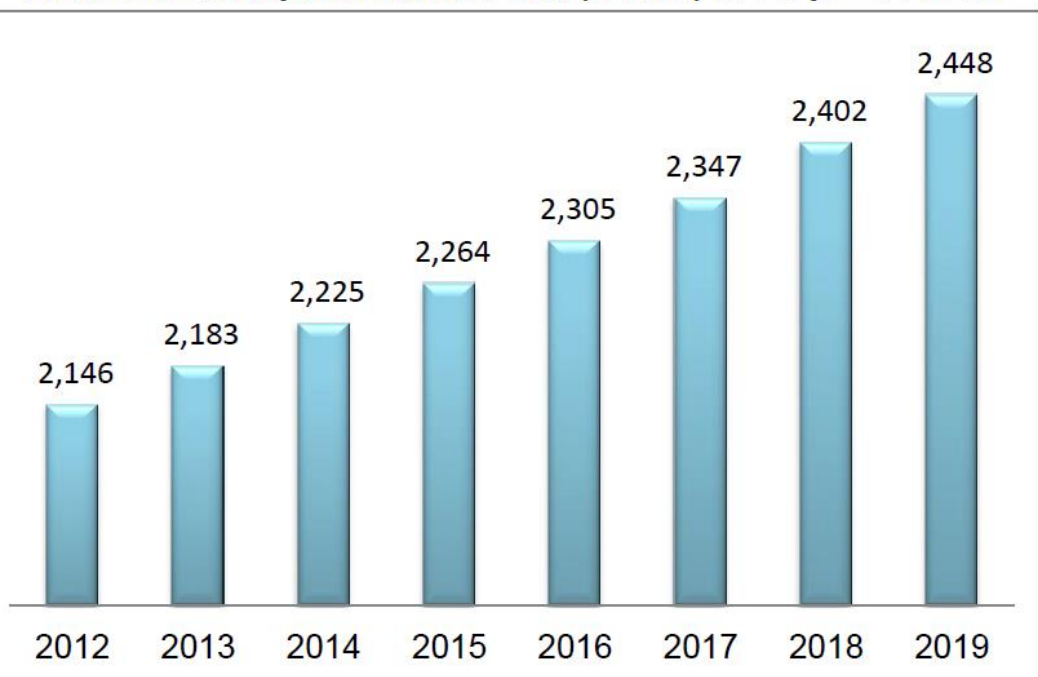
כ-65% מהמבנים במדינת ישראל הינם "צמודי קרקע"

מקור: תבנית הבנייה למגורים בישראל - נתונים, הערכות ומגמות, המשרד להגנת הסביבה, 2015



ב-8 השנים האחרונות, כ-38,000 יח"ד בלבד נוספו בממוצע בכל שנה למאגר הדירות בארץ

תרשים 1 – סך דירות (באלפים) בעיריות ובמועצות מקומיות, 2012-2019



- נכון ליולי 2019 היו בישראל כ-2.679 מיליון דירות/יח"ד למגורים.

- מתוכם, כ-2.448 מיליון דירות היו בעיריות ובמועצות מקומיות וכ-231,300 דירות – במועצות אזוריות.

- בשנים 2012-2019 חל גידול של כ-14% במספר הדירות בעיריות ובמועצות מקומיות, תוספת של כ-302,700 דירות למגורים.

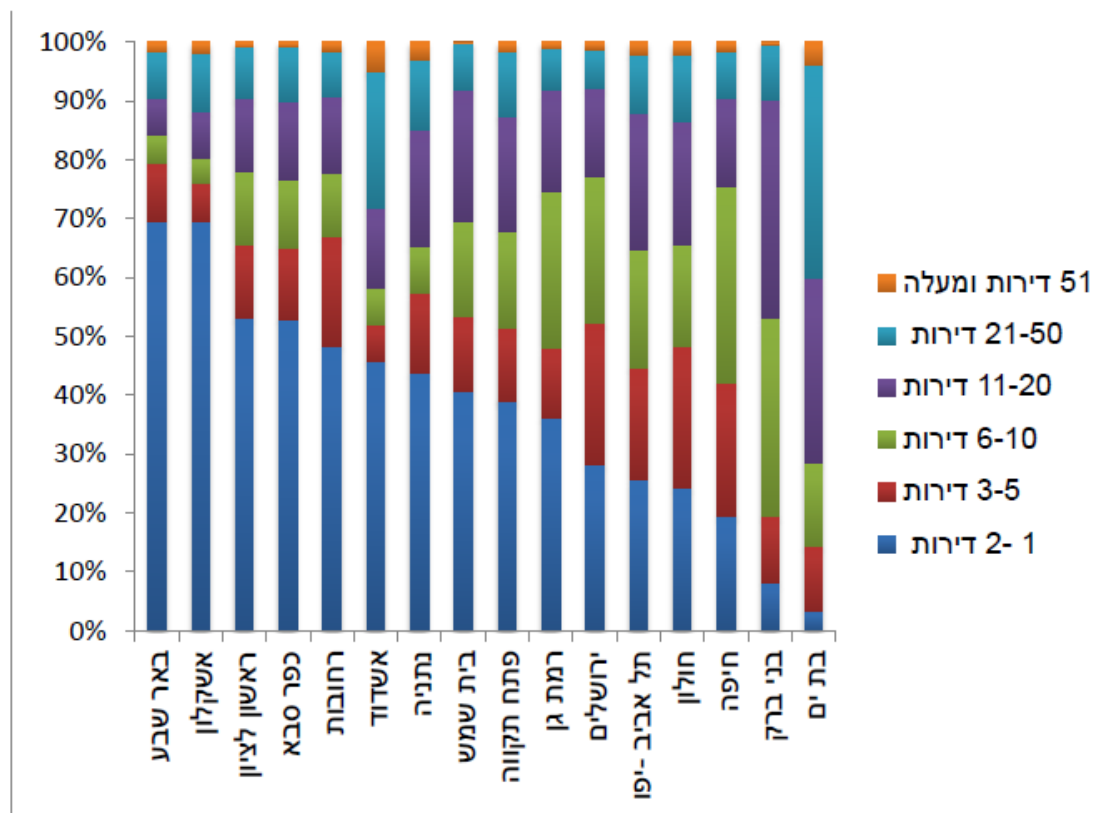
מקור: למ"ס, דירות ומבנים בישראל, 2019



כ-15% בלבד מהבניינים למגורים בישראל- בעלי מספר דירות גבוה (מעל 20 דירות בבניין)

תרשים 4 -התפלגות מבנים לפי מספר דירות ביישובים המונים יותר מ-100,000 תושבים, 2019,

אחוזים



מקור: למ"ס, דירות ומבנים בישראל, 2019



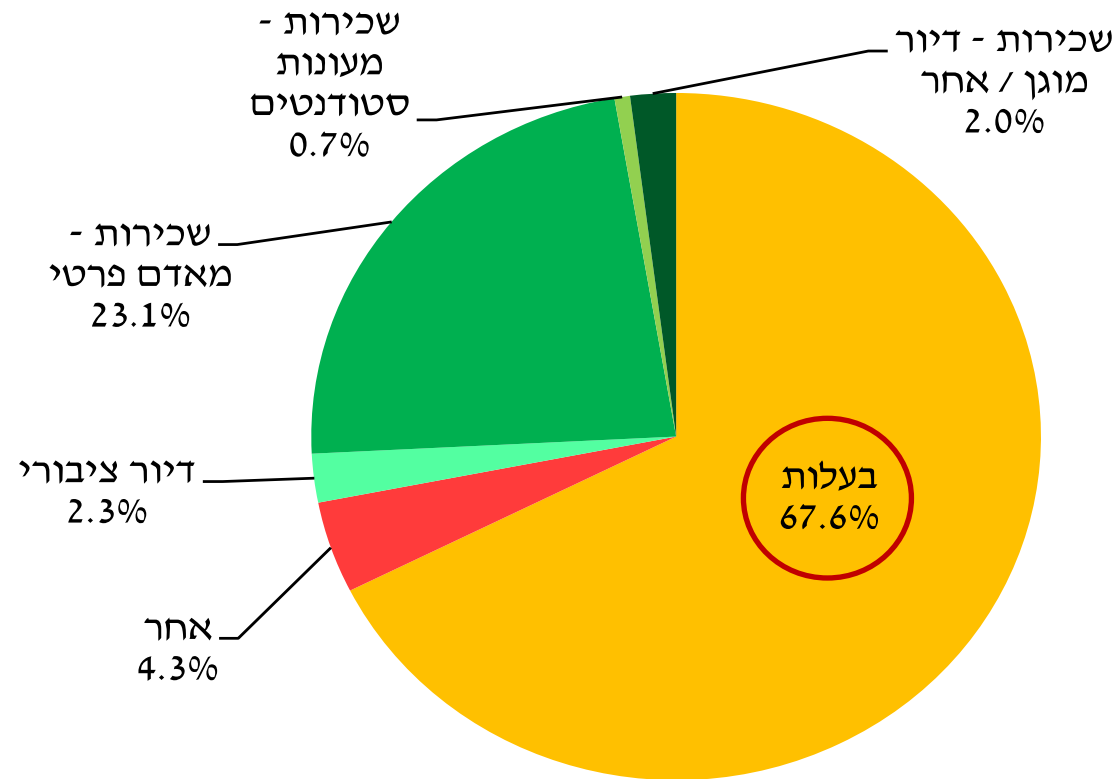
למי יש ולמי אין קורת הגג? זכויות הקניין בדיוור

- נכון ליולי 2018 יש 2.623 מיליון יחידות דיור בישראל
- כ- 67.6% ממשקי הבית גרים בדירה בבעלותם
- כ- 32% ממשקי הבית אינם מחזיקים בדירה
- בשנת 1963 כ-89% מתושבי המדינה החזיקו בבעלותם דירה;
- משנת 2008 ועד היום שיעור הבעלות ירד ועומד כיום על כ-66% בלבד.



הרכב משקי הבית בישראל לפי הסדר מגורים השכירות היא מבעלים פרטיים ברובה

תרשים 1: הרכב משקי הבית לפי הסדר מגורים (2015)



מקור: למ"ס, סקר הוצאות והכנסות וסקר שכ"ד 2015



משקי בית חסרי הדיור בבעלות בכלל האוכלוסייה

ומיהם חסרי הדיור בחתך לפי-

ציבור העובדים, זוגות צעירים, גמלאים ואוכלוסייה סוציאלית

כלל משקי הבית

ממוצע הכנסה כוללת נטו לנפש תקנית עבור חסרי הדירות	סה"כ חסרי דירות	גרים בשכירות	גרים בבעלות	משקי בית	
5,515	717,000	733,000	1,691,000	2,541,000	כלל משקי הבית

פילוח פרטני

ממוצע הכנסה כוללת נטו לנפש תקנית 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 * כ-50% מהעובדים הנמצאים ב-4 העשירונים של ההכנסה אין להם דירה בבעלות
3,596	260,000	258,000	398,000	691,000	משקי בית ב-4 העשירונים התחתונים של ההכנסה
4,339	96,000	95,000	392,000	505,000	גמלאים - משקי בית שבראשם עומד פרט שגילו 65 ומעלה
6,123	339,000	341,626	408,588	796,000	זוג"צ - משקי בית שבראשם עומד פרט שגילו בין 25-39

מקור: למ"ס, סקר הוצאות משקי בית, 2017



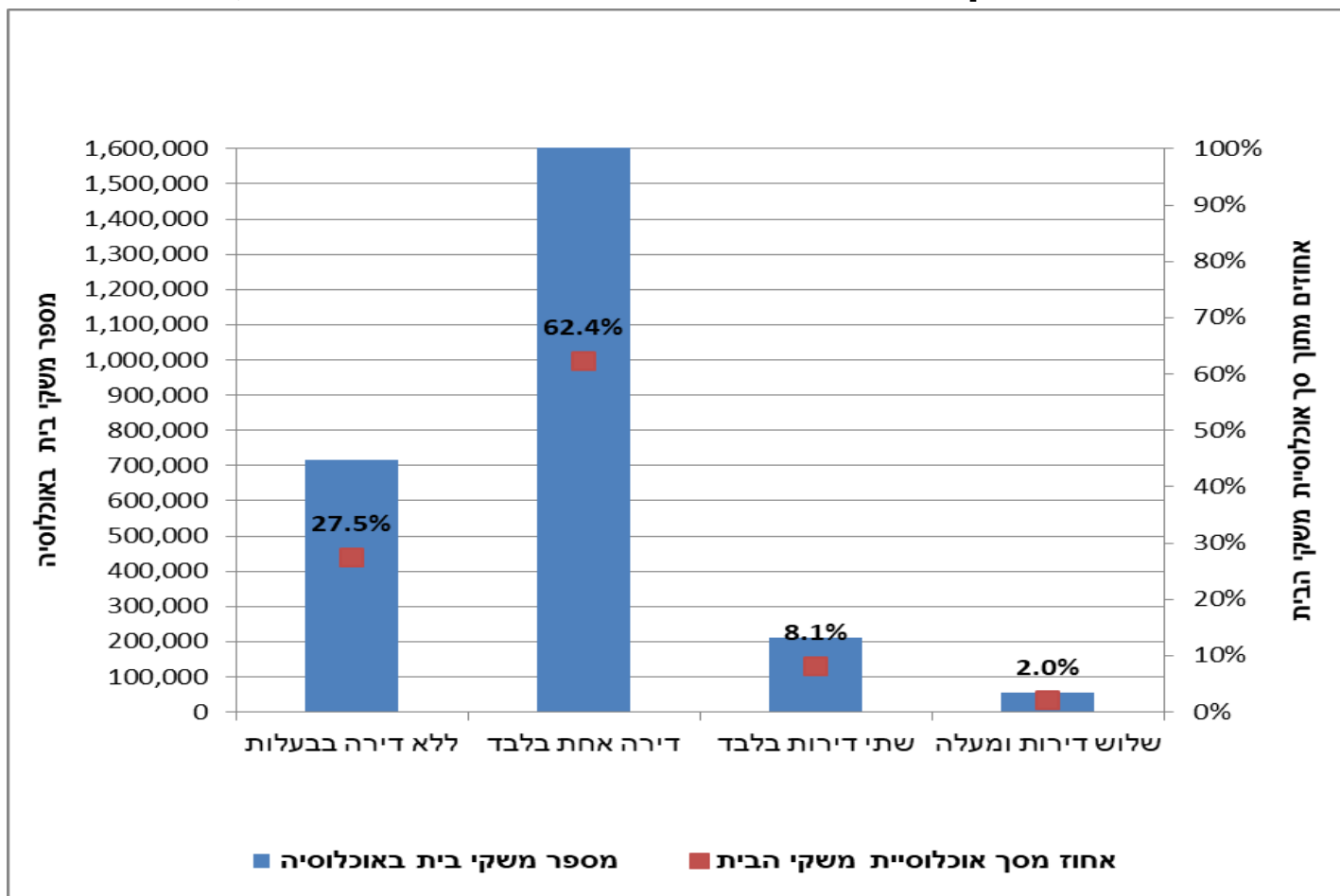
יש להכריז על כל הגרים על פי אחד הקריטריונים למטה כחסרי דיור במדינת ישראל

- ☐ אנשים החיים בתנאי מחיה קשים ללא קורת גג שיכולה להיחשב כמקום מגורים (רחוב, גנים וכיוצ')
- ☐ אנשים השוהים במחסה חירום להלנה זמנית לשעות הלילה
- ☐ אנשים השוהים בבתי מחסה/ הוסטלים/ מקלטים כאשר תקופת השהייה האפשרית היא עד שנה
- ☐ אנשים העומדים להשתחרר ממוסדות שנועדו למגורים ללא פתרון דיור
- ☐ אנשים החיים במוסדות בהם הצפיפות היא מעל התקן
- ☐ אנשים החיים במוסדות והוצאות הדיור מהווה מעל שליש מהכנסתם
- ☐ אנשים החיים במוסדות ונשארים בהם בשל העדר פתרונות דיור
- ☐ אנשים החיים בדיור שאינו מתאים למגורים (קרוונים, בתים מסוכנים וכו')
- ☐ אנשים החיים במבנים שאינם מיועדים למגורים בשל העדר דיור אחר וזהו אינו מקום מגוריהם
- ☐ אנשים החיים בדיור שאינו הולם את צרכיהם הבריאותיים
- ☐ **אנשים החיים בצפיפות שהיא מעל הנורמה בהתאם לנהלי משרד השיכון**
- ☐ אנשים החיים תחת סכנת אלימות
- ☐ אנשים החיים תחת סכנת פינוי ממקום מגוריהם עקב הליך משפטי (צו הריסה/ פינוי)
- ☐ **אנשים החיים בדיור אשר ידם אינה משגת (משקי בית המוציאים יותר מ-30% מהכנסתם הפנויה).**
- ☐ **אנשים החיים עם משפחה/ חברים בשל העדר פתרון מגורים אחר וזה אינו מקום מגוריהם הקבוע.**



717,492 משקי בית ללא דירה בבעלות

בעלות של משקי בית על דירה לפי מספר דירות בבעלות, 2018



התפלגות שתי דירות ויותר	מספר משקי בית באוכלוסייה	אחוז מסך אוכלוסיית משקי הבית
ללא דירה בבעלות	717,492	27.5%
דירה אחת בלבד	1,627,190	62.4%
שתי דירות בלבד	210,861	8.1%
שלוש דירות ומעלה	53,378	2.0%

מספר הדירות הריקות "דירות רפאים" – כ- 170,000

מקור: למ"ס, הדיור בישראל - ממצאים מסקר הוצאות משק הבית, 2018



פילוח דמוגרפי וחברתי של חסרי הדיור בבעלות – חסרי היכולת לרכוש או לשכור דירה

717,000 (28.3%) משקי בית בישראל הינם מחוסרי דיור תקני

מתוכם, לפי פילוחים דמוגרפיים וסוציו-אקונומיים שונים:

- 96,000 משקי בית שבראשם עומד פרט שגילו 65 ומעלה.
- 339,000 משקי בית שבראשם עומד פרט שגילו בין 25-39.
- 464,000 משקי בית עובדים.
- 260,000 משקי בית המשתייכים ל-4 העשירונים התחתונים.



תוכנית האסטרטגית לדיור 2040 לא מספקת מענה לחסרי הדיור

- על פי התוכנית האסטרטגית לדיור 2040 יש לבנות 1.5 מיליון יח"ד עד שנת 2040.
- ע"פ התוכנית "ללא גידול חד בהיקפי הבינוי בהתחדשות עירונית, תלך ותחריף מצוקת הקרקע במרכז הארץ, דבר אשר יבוא לידי ביטוי במחירי הדיור אשר ידירו אוכלוסיות ממגורים במרכז הכלכלי של ישראל", בעוד שלפי התחשיב שלנו דרושים כ-25 א' דונם בלבד לטובת אספקת דיור בהישג יד לחסרי הדיור.
- התוכנית אינה מספקת פתרון עכשווי, לכ-717,000 משקי בית חסרי דיור תקני* במ"י ובודאי שאינה מפלחת את הביקושים עד שנת 2040.

מקור: התוכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040, המועצה הלאומית לכלכלה, משרד
מקור: בטח"ל, מחסרות דיור בישראל: המשגה, מדיניות מידול, אומדן היקף התופעה והמלצות למדיניות,

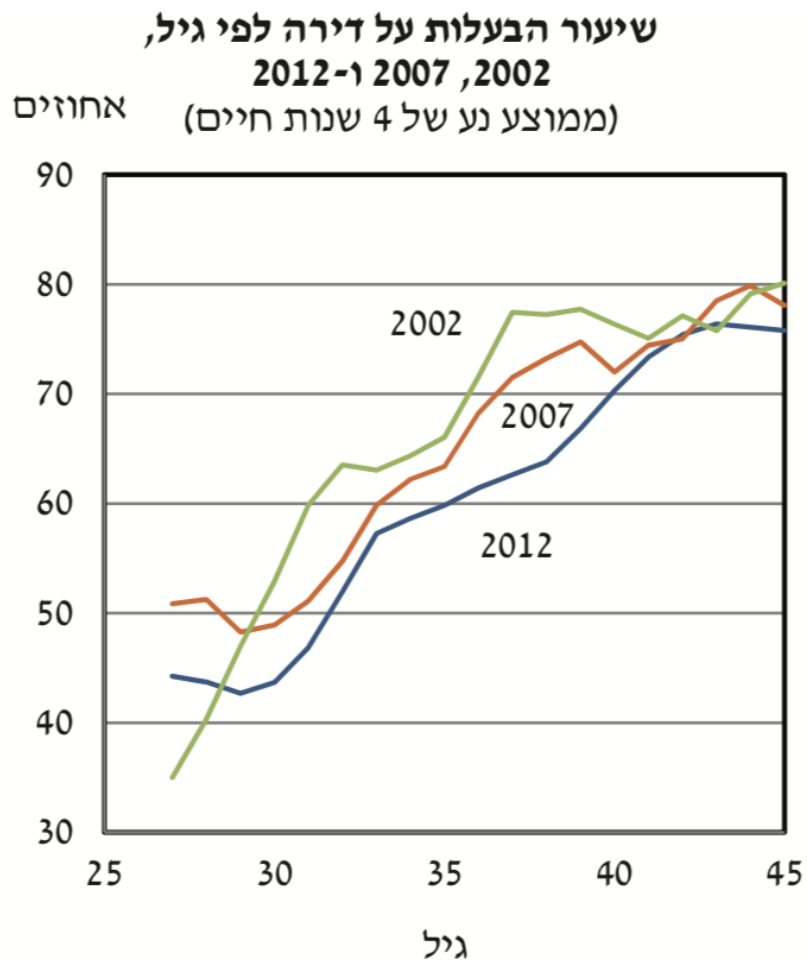


מצוקת הדיור של זוגות צעירים

- בכל שנה מתווספים כ-50,000 זוגות נשואים
- 60% מהם ללא הון ראשוני או זכאות למשכנתא
- שיעור הבעלות בקרב זוגות צעירים יורד בישראל בהתמדה

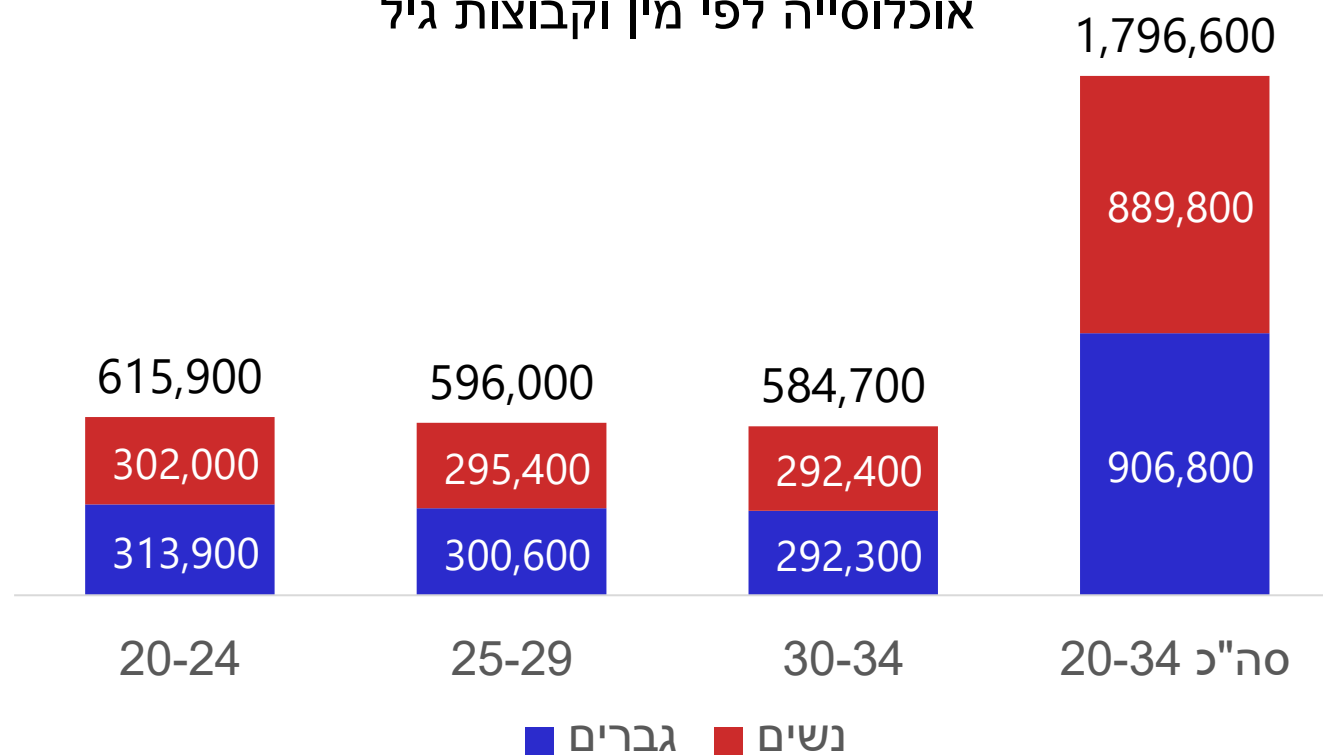


האוכלוסייה הצעירה בישראל



מקור: בנק ישראל, 2014

אוכלוסייה לפי מין וקבוצות גיל

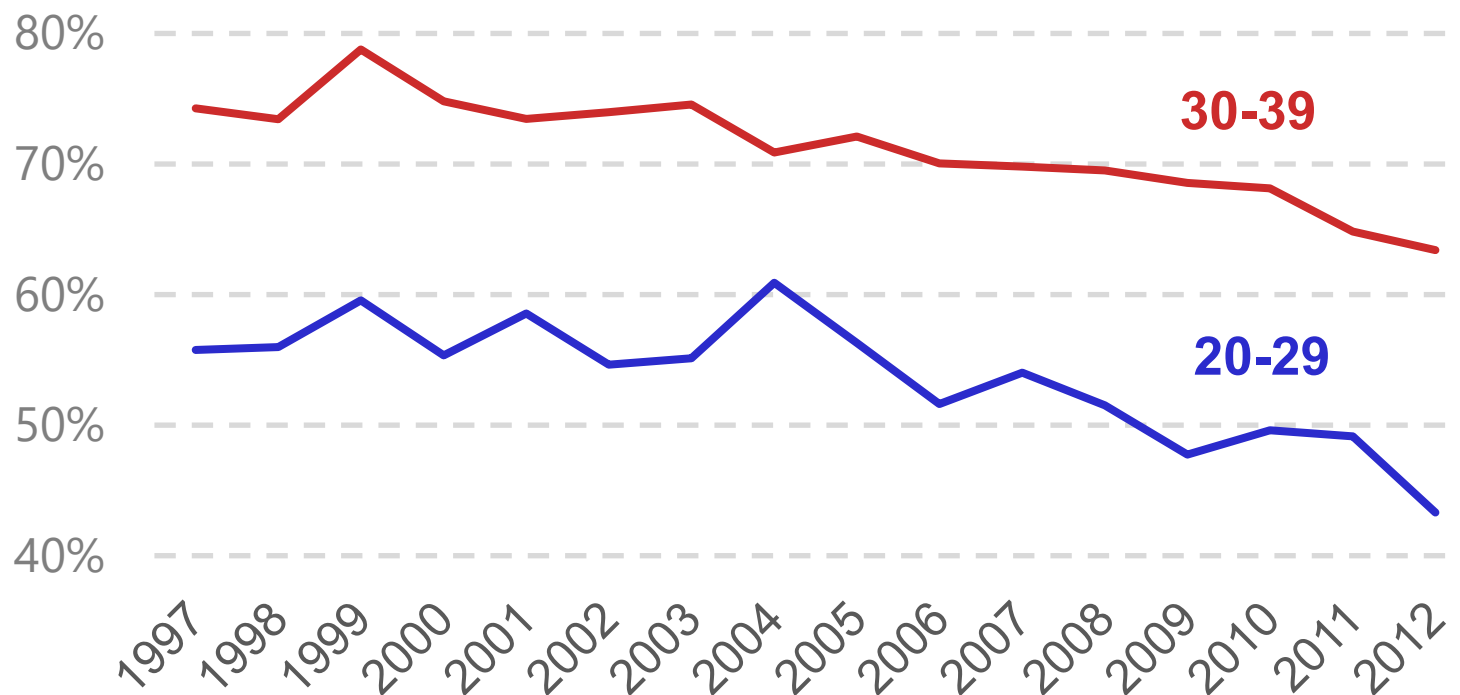


מקור: למ"ס, 2016



חלום הדירה מתרחק מהזוגות הצעירים

שיעור הנשואים הגרים בדירה בבעלותם
לפי שנה וקבוצת הגיל של ראש משק הבית



מקור: למ"ס, 2015

בישראל נישאים
53,579 זוגות בשנה.
לרבים מהם אין
יכולת לרכוש דירה.



חלום הדירה התרחק מהזוגות הצעירים בהיעדר הסדר דיור (בהישג יד) - 60% מהם מחזיקים דירה בבעלות

גרים בדירות בבעלות לפי קבוצות גיל ומצב משפחתי של ראש משק הבית בגילאים 20-39

אחוזים

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

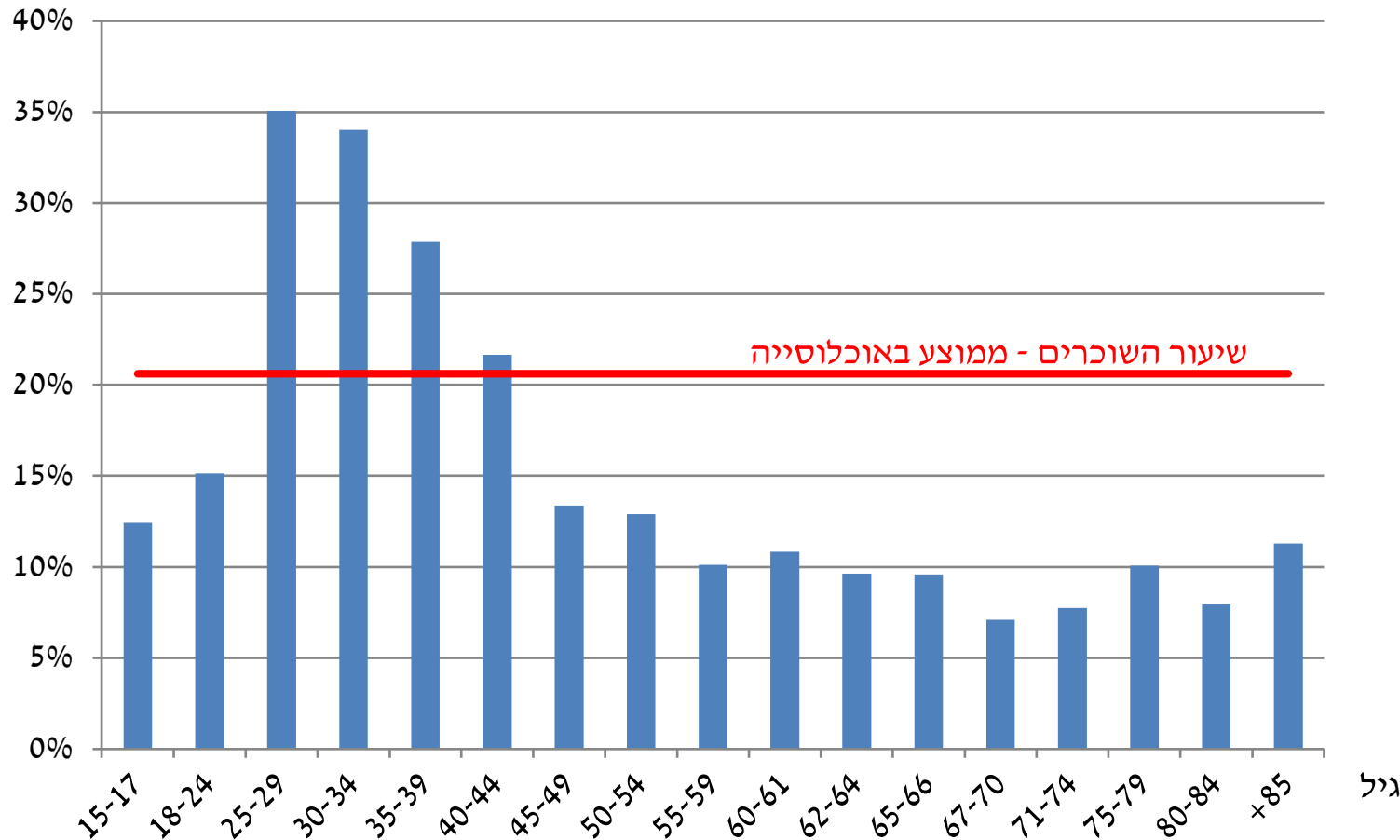
מקור: למ"ס, הדיור בישראל נתונים

מסקר הוצאות בית 1997-2012, ינואר



כ-367,438 צעירים גרים עם הוריהם גם בבגרותם

שיעור השוכרים לפי קבוצת גיל (2015)



מקור: המועצה הלאומית לכלכלה, משרד רוה"מ 2017

דיוור בלתי תקני - ילדים הגרים
עם הוריהם (2016):

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

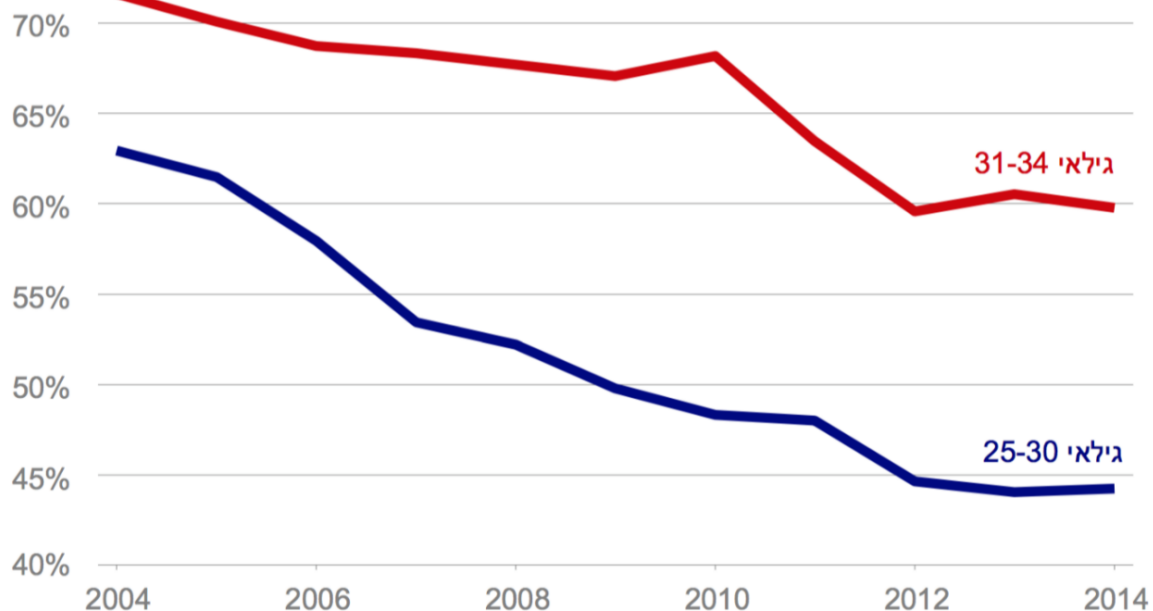
367,438 פרטים, 32% מקבוצת
הגיל 25-34, גרים עם הוריהם
גם בבגרותם.



ירידת הבעלות על דירה בקרב זוגות צעירים בשיעור של 50% מ-2003 ועד 2014

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

בין השנים 1997-2015 ירד שיעור
הבעלות בקרב זוגות נשואים
בגילאי 20-39 ב-15% בממוצע



"עובדים עניים"

בישראל כ-4 מיליון עובדים

כ-2 מיליון עובדים (50%) משתכרים עד 7,000 ₪ בחודש

- כ-60% ממחוסרי הדירה בבעלות, דהיינו כ-1.2 מיליון, שייכים ל-5 העשירונים התחתונים המשתכרים עד כ-7,000 ₪ לחודש.
- ההוצאה החודשית שלהם על שכ"ד נעה בין 30%-40% מסך הכנסתם.

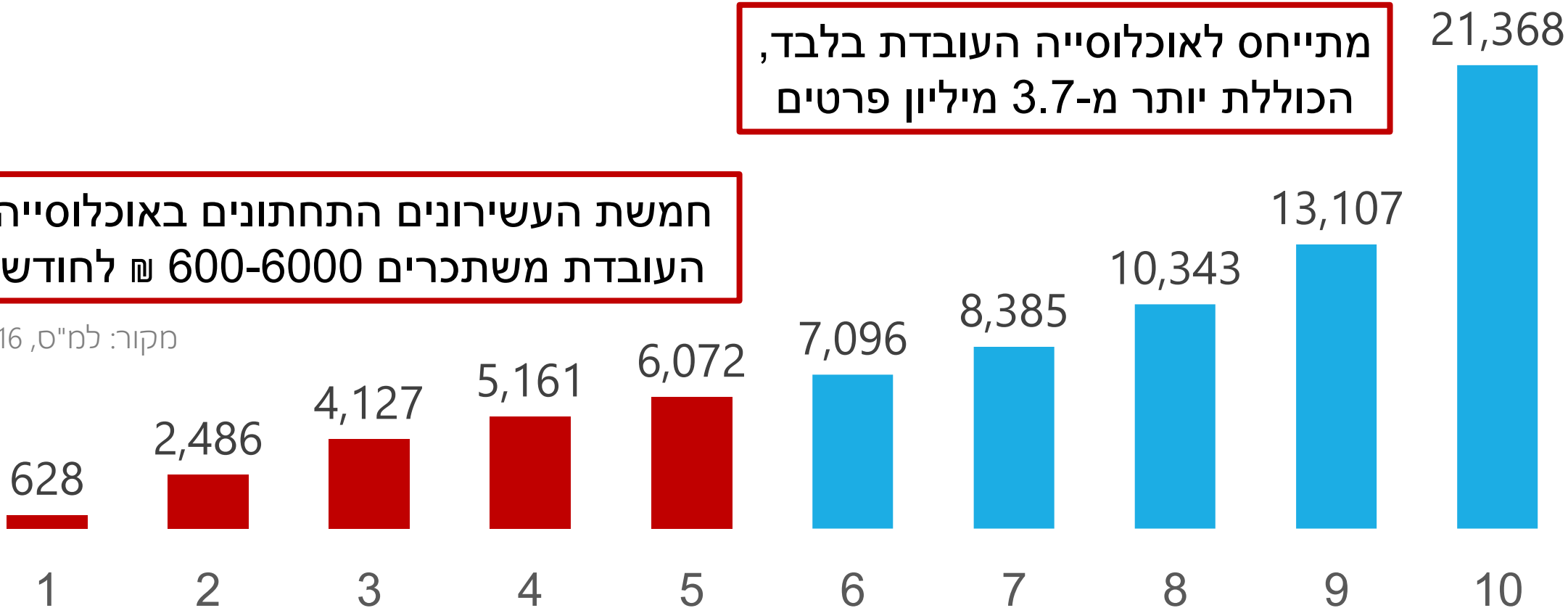


כ-1.2 מיליון עובדים מחוסרי הדיור בבעלות שייכים ל-5 העשירונים התחתונים המשתכרים עד כ-7,000 ₪ לחודש

מתייחס לאוכלוסייה העובדת בלבד,
הכוללת יותר מ-3.7 מיליון פרטים

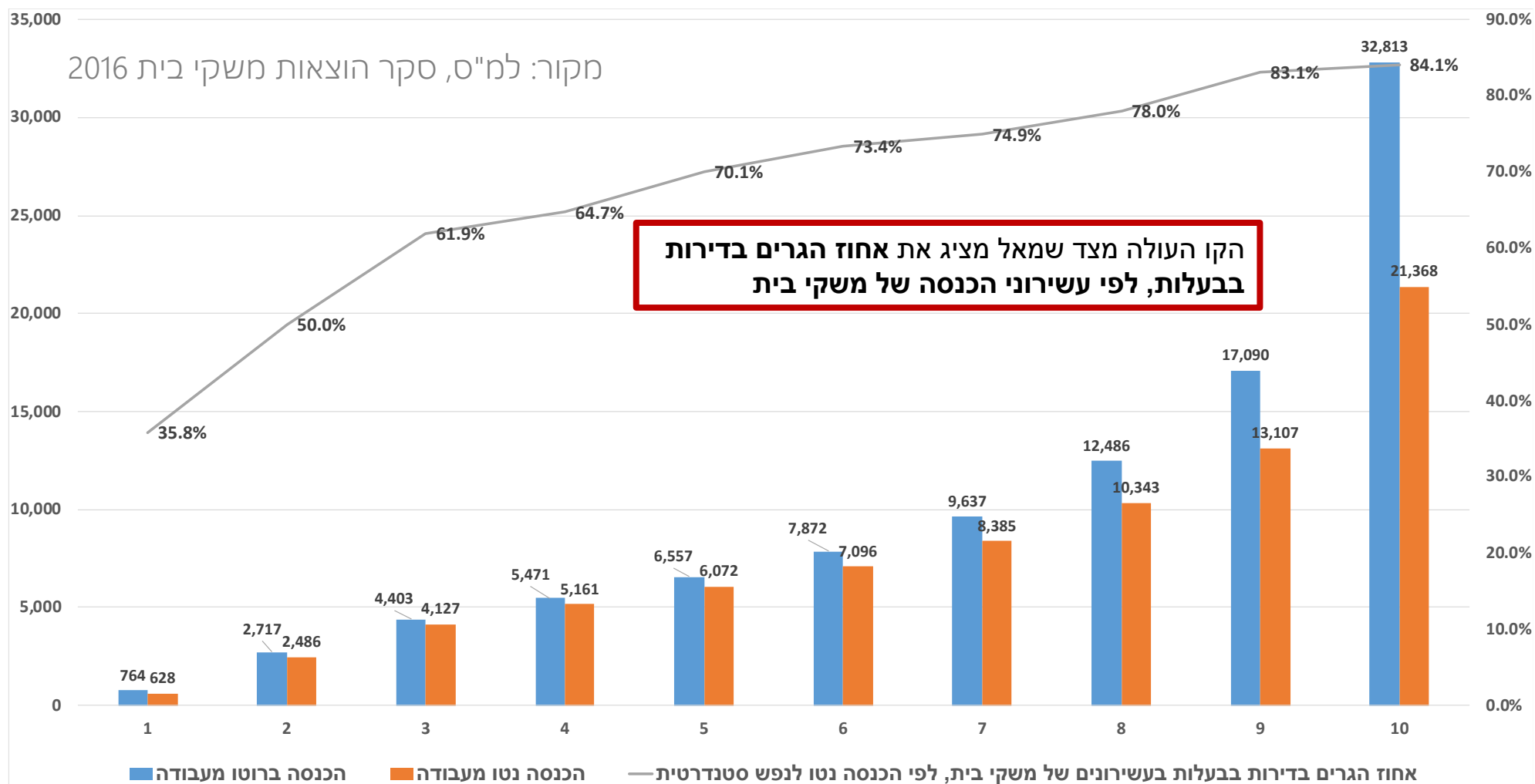
חמשת העשירונים התחתונים באוכלוסייה
העובדת משתכרים 600-6000 ₪ לחודש

מקור: למ"ס, 2016





העובדים בישראל – שיעור הדירות בבעלות לפי עשירוני הכנסה

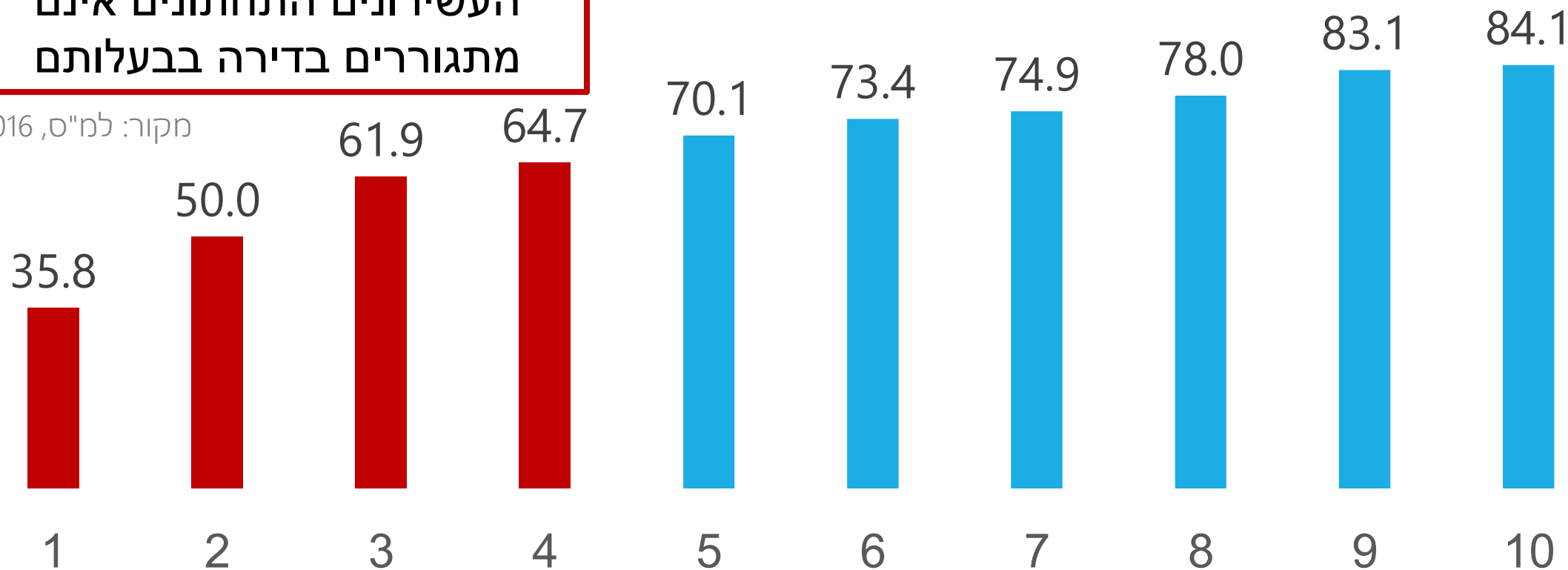




כמחצית מכלל משקי הבית בארבעת העשירונים התחתונים אינם מתגוררים בדירה בבעלותם

כמחצית ממשקי הבית בארבעת
העשירונים התחתונים אינם
מתגוררים בדירה בבעלותם

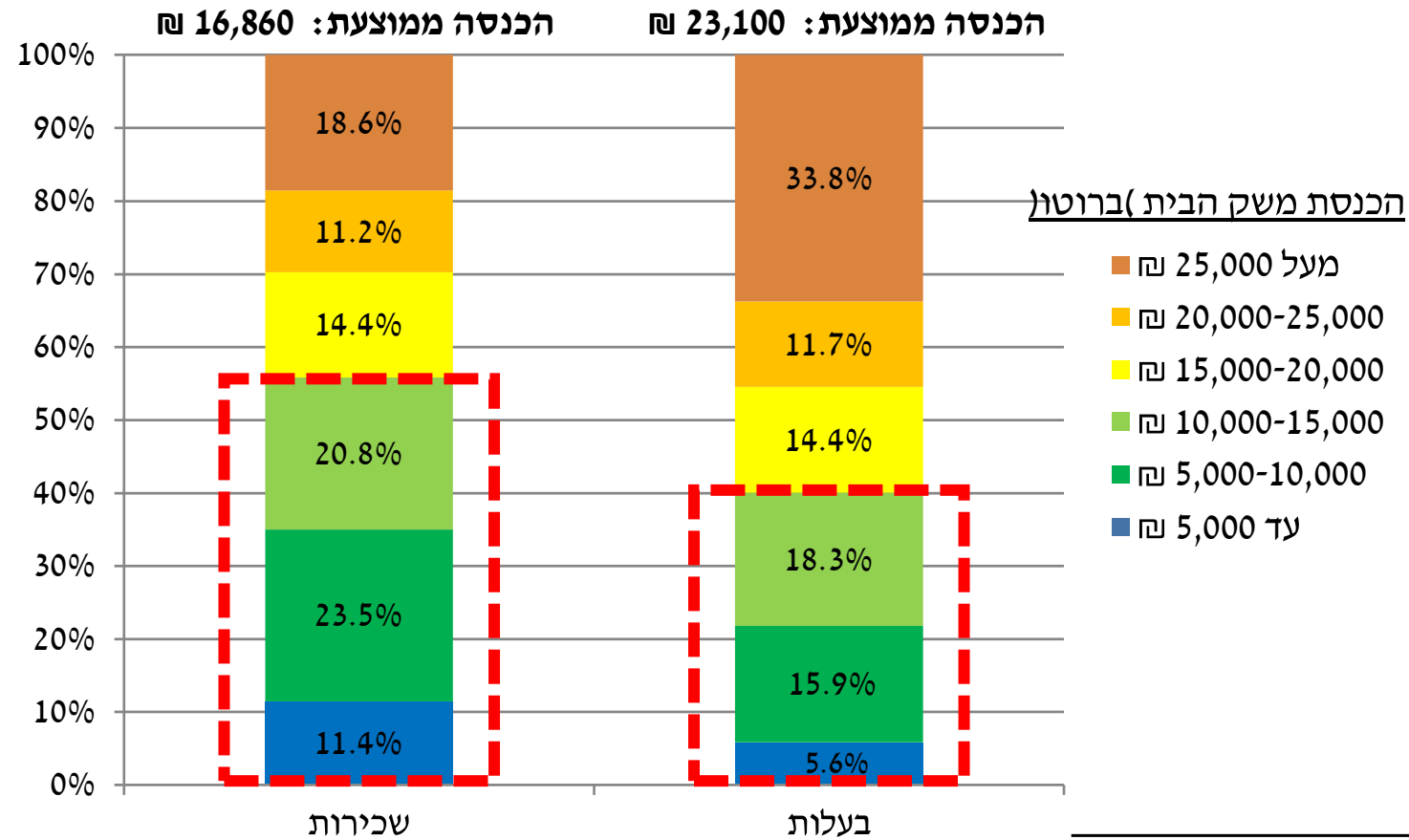
מקור: למ"ס, 2016





עד 10,000 שקל לחודש הכנסה למשקי בית בגילאים 25-64 60% מהם אין דירה

התפלגות הכנסות משקי הבית 2015*



* עבור משקי בית בהם ראש משק הבית בגיל 25-64.

מקור: המועצה הלאומית לכלכלה, משרד רוה"מ 2017



ACADEMIC INSTITUTE
FOR STRUCTURAL
REFORMS

המכון
האקדמי
לרפורמות
מבניות

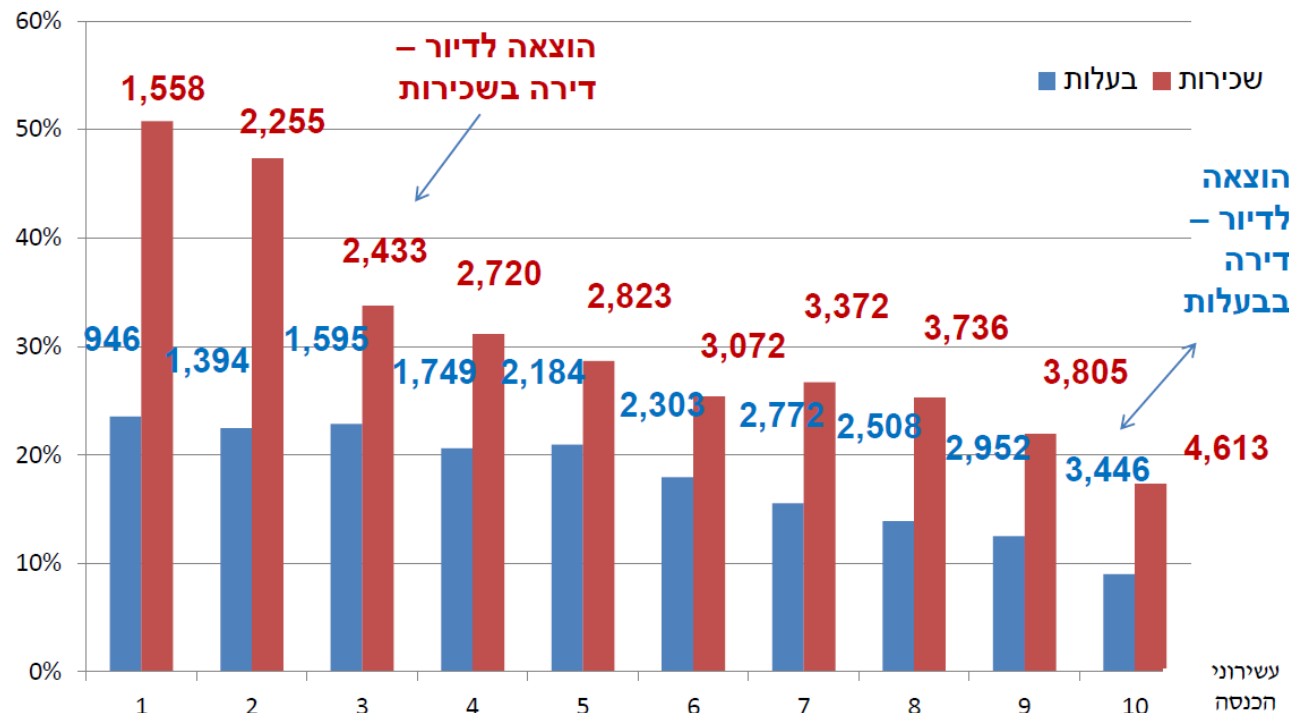
בעשירונים התחתונים ההוצאה לדיור מחסלת את ההכנסה*

דירה לכל
משפחה

מחדלי הדיור - העצמת העוני של העשירונים התחתונים

בעשירונים התחתונים ההוצאה לדיור מחסלת את ההכנסה

אחוזים
מההכנסה



הנתונים הוצגו ע"י המכון
בכנס שהתקיים בשנת
2010 בשיתוף בנק ישראל



המגמה משנת 2012 ועד היום נמשכת בהתמדה

מקור: סקר הוצאות משקי בית לשנת 2008, ועיבוד של המכון לרפורמות מבניות



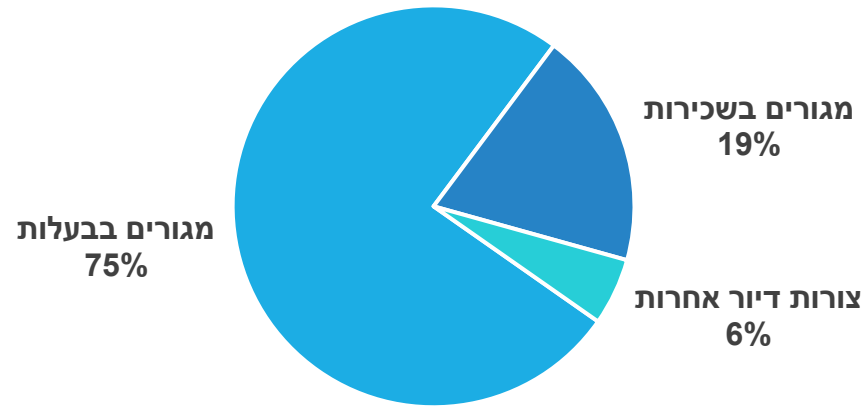
דיור לגיל השלישי

אוכלוסיית ישראל מונה (נכון לשנת 2018) כ- 8,967,600 מיליון פרטים, מתוכם כ- 1,058,176 מיליון פרטים מעל גיל 65+.

ב-2015 רק כ-3% מבני 65+ בישראל חיו בבית אבות וכ-3% חיו בדיור מוגן פרטי.

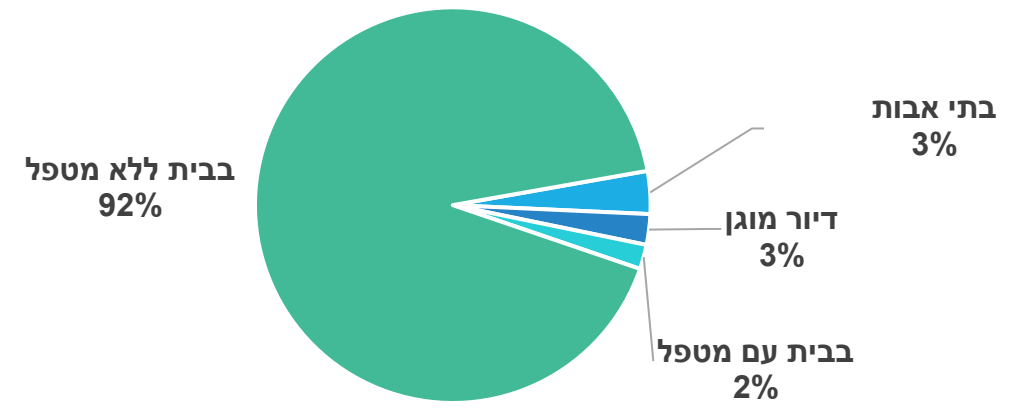
94% התגוררו בקהילה, כאשר 75% מבני 65+ חיו במגורים בבעלותם (2% עם מטפל סיעודי), ו-19% התגוררו בשכירות (כ-200,000 קשישים).

התפלגות משקי בית של בני 65+ (בודד או זוג) לפי צורות דיור, 2015



מקור: צ'מנסקי בן שחר ושות', 2016

התפלגות פרטים בני 65+ לפי פתרונות דיור, 2015



מקור: למ"ס, 2016



לאוכלוסייה החרדית צרכים ופתרונות ייחודיים שניתן לפתור בדרך של אפליה מתקנת לאוכלוסיית חסרי הדיור התקני במגזר החרדי

צפיפות בישובים

0.92
ממוצע נפשות לחדר
במשק בית
בציבור הכללי

1.42
ממוצע נפשות לחדר
במשק בית
בציבור החרדי

יישוב	צפיפות מגורים (נפשות למ"ר)
רמת גן	20.0
אשדוד	23.6
ראשון לציון	17.0
חדרה	11.4
ביתר עילית	42.0
בני ברק	60.8
מודיעין עילית	42.7
אלעד	40.8

צפיפות בישובים, מתוך נתוני הלמ"ס 2013

שיעור גבוה מהאוכלוסייה החרדית מגיע
לבעלות דירה ובגיל מוקדם יותר בהשוואה
לאוכלוסייה הכללית.

עם זאת, הדירה הנרכשת תהיה מרוחקת
יותר והצפיפות בה ביחס לגודל המשפחה
גדולה יותר (בכ-50%).

גם דירות בבעלות, בהן קיימת צפיפות רבה
דורשים דיור תקני בהישג יד למשפחות
מרבובות ילדים.

מקור: משרד השיכון, אגף חרדים, תכנית דיור ממשלתיות עבור המגזר החרדי, דצ' 2019

אוכלוסייה וגידול

1,080,000
חרדים בישראל



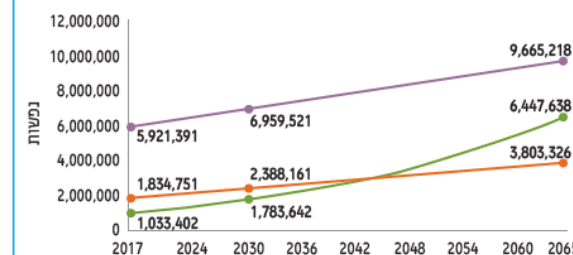
5.3

נפשות למשפחה
ממוצעת במגזר החרדי

3.8

נפשות למשפחה
ממוצעת בציבור הכללי

תחזית אוכלוסייה, לפי קבוצות אוכלוסייה | 2065-2017



20%

אחוז החרדים ב-2045
מתוך כלל
אזרחי ישראל

12%

אחוז החרדים כיום
מתוך כלל
אזרחי ישראל



עוני ושכונות עוני ודיור עני בעדה החרדית

יש להכריז על צפיפות של 1.5 נפש לחדר בעדה החרדית כדיור בלתי תקני
עפ"י הקריטריונים של ביטוח לאומי, המזכה את דייריו לדיור בהישג יד.

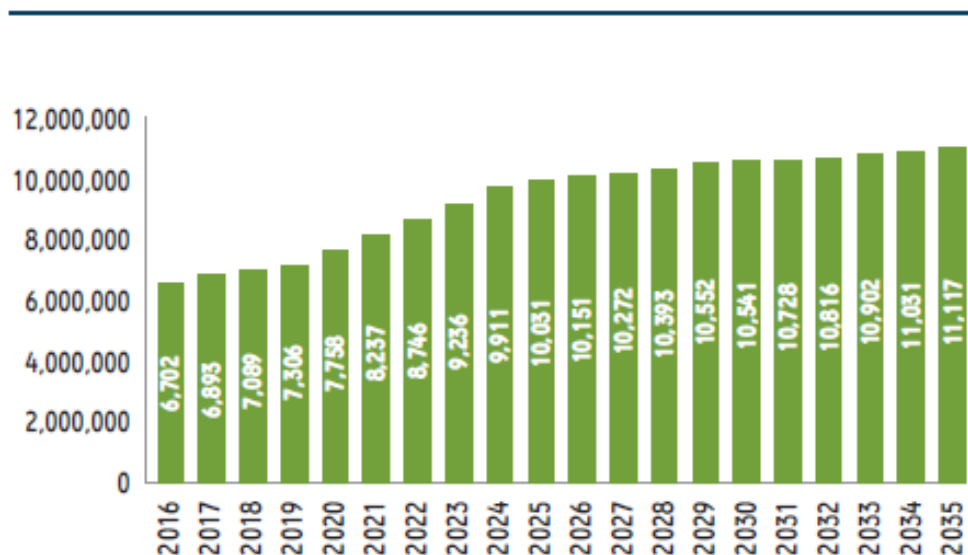
כ-40% מהעדה החרדית הכנסתם פחותה מ-7000 ₪.

הפתרון של דיור בהישג יד לחסרי הון עצמי והכנסה פחותה מ-7000 ₪ חל
על העדה החרדית בהתאמה למשפחות מרובות ילדים.



רק אפליה מתקנת לטובת חסרי הדיור התקני בעדה החרדית תוכל לפתור את מצוקת הדיור בחברה החרדית

אומדן הצורך ביח"ד עד לשנת 2035



בתוספת 10,000 יח"ד (אומדן צוות התכנית לצורך קיים) עולה, כי
המגזר החרדי יזדקק לכ-200,000 יח"ד (חדשות או ישנות) הנוספות
על אלו המאוכלסות כיום.

שיקולים בבחירת מקום מגורים במגזר החרדי

יתרון הגודל

מגורים במטרופולין חרדי (עם תשתיות חברתיות,
כלכליות, ותרבותיות) או בקרבתו.



מחיר

גיל נישואים נמוך, הכנסה נמוכה פר נפש, חלוקת
סיוע הורים בין ילדים רבים מכתבים מחיר של
עד 700,000 ש"ח.



תפיסת מקום

דימוי חיובי כתלות בעוגנים תרבותיים ורוחניים,
הרכב קהילתי, אופי אוכלוסיות וקיום מעטפת
שירותים ייעודיים.



קשר לקהילת האם

מגורים באזורי הקהילה או תת-הקהילה, בפרט עבור
זוגות צעירים.



תעסוקה

תלות בתעסוקת אמהות - מצריך קרבה ונגישות
גבוהה למקום עבודה.



80% מהמגזר החרדי, מחזיקים דירה
בבעלותם.

32% מהזוגות הצעירים אינם מחזיקים
דירה בבעלותם.

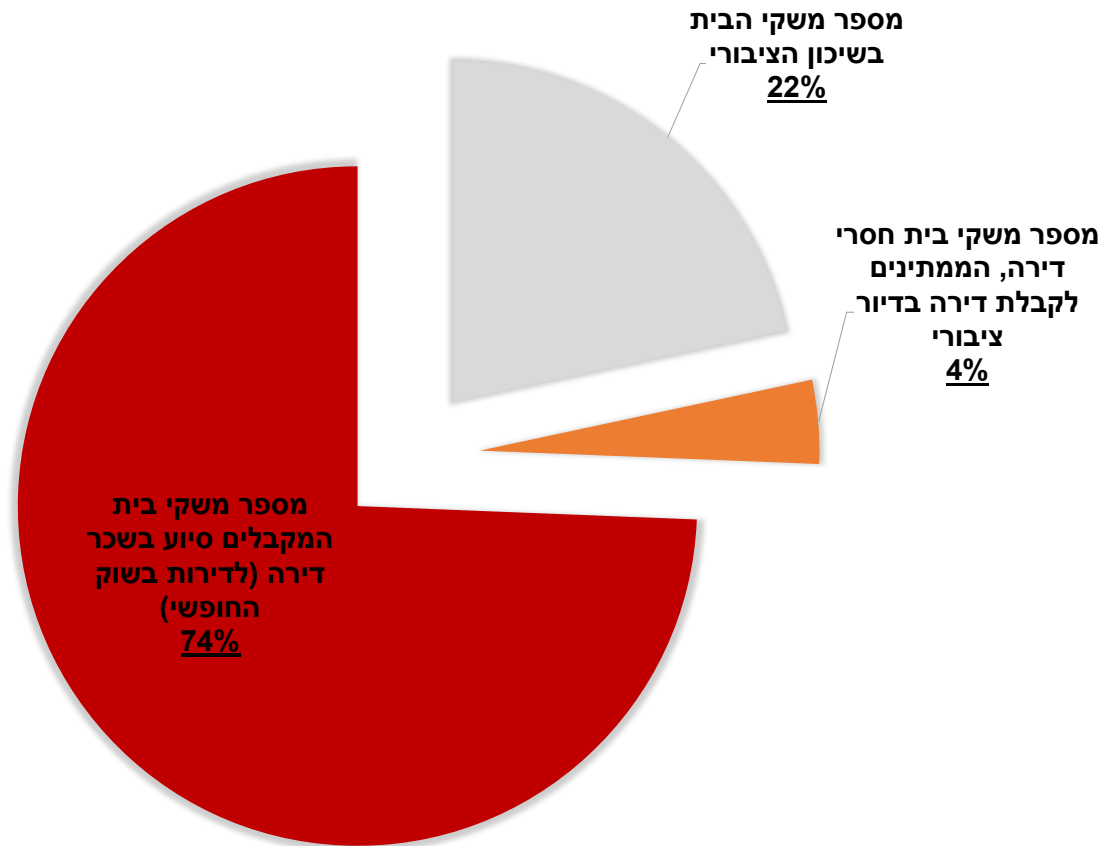
52% מהזוגות הצעירים גרים בדירה
שכורה, מתוכם כ-22% מחזיקים דירה
בבעלותם בפריפריה ושוכרים דירה
באזור ביקוש ליד הוריהם.

ממוצע תשלום לדמי שכירות חודשיים:
3,180 ש"ח



השיכון הציבורי בישראל

השיכון הציבורי והסיוע לשכירת דירה בשוק החופשי, נתונים נבחרים (2018)



מקור: השיכון הציבורי והסיוע לשכירת דירה בשוק החופשי, נתונים נבחרים (2018) - מתוך בנק ישראל דין וחשבון 2018

השיכון הציבורי במדינת ישראל

¹ מספר משקי הבית הזכאים נמוך ממספר הדירות שכן מלבד הדירות שזכאים אכלסו כלל הדיור הציבורי ב-2018 דירות ריקות ודירות שמשקי בית בלתי זכאים פלשו אליהן. זאת ועוד, חלק ממשקי הבית הזכאים מתגוררים בשתי דירות שאוחדו.

² יחידות דיור ציבורי שמיועדות לקשישים עצמאיים חסרי דירה; משרד השיכון מנהל אותן.

³ יחידות דיור ציבורי שמיועדות לקשישים עצמאיים עולים חסרי דירה; משרד הקליטה מנהל אותן.

⁴ שכר הדירה בשיכון הציבורי וגובה הסובסידיה מבוססים על הערכה שבנק ישראל גיבש לגבי 2018 על סמך שרשור של נתוני "עמידר" מ-2013.

⁵ הנתון על הסובסידיה משקף הערכת חסר של הסובסידיה האמיתית כי שכר הדירה המלא (שד"ח, שכר דירה חופשי) שנוקף נמוך ממחירו בשוק: הוא מבוסס על הערכות שמאי בלתי מעודכנות וצמוד למדד המחירים לצרכן.

⁶ ממוצע ארצי לדירות 2.5—3 חדרים, נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לרבעון השלישי של 2018.

המקור: משרד הבינוי והשיכון (נתונים שהתקבלו בדוא"ל), הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "עמידר" ועיבודי בנק ישראל.

השלכות הפרטת הדיור הציבורי בישראל בעקבות מכירת כ-130 א' דירות סוציאליות:

168.3 אלף משקי בית מקבלים כ-970 ~ ₪ סיוע בשכ"ד (במקום לקבל דירה ציבורית), כאשר ממוצע שכ"ד בשוק החופשי עומד על 3,486 ₪.

המשמעות:

משקי בית המקבלים סיוע בשכ"ד נדחקים למגורים בדיור לא תקני ובתנאים בלתי סבירים.

מקור: בנק ישראל, דין וחשבון 2018

לוח ח'-4	
השיכון הציבורי והסיוע לשכירת דירה בשוק החופשי, נתונים נבחרים (2018)	
השיכון הציבורי	
מספר הדירות בשיכון הציבורי (אלפים)	53
מספר משקי הבית ¹ בשיכון הציבורי (אלפים)	49
מספר הדירות בדיור מוגן לקשישים ² (אלפים)	12.1
מספר הדיירים בדיור מוגן (אלפים)	11.7
מספר הדירות במקבצי דיור לקשישים ³ (אלפים)	12
שיעור משקי הבית מסך משקי הבית (בשיכון ציבורי ובדיור מוגן לקשישים)	2.8%
שיעור משקי הבית מסך משקי הבית (בשיכון ציבורי למשפחות)	1.9%
מספר הדירות שנמכרו, 2011—2018 (אלפים)	11.4
מספר הדירות שנקנו, 2011—2018 (אלפים)	2.2
שכר הדירה הממוצע ששילמו משקי הבית בשיכון הציבורי ³ (בש"ח לחודש)	382 ש"ח
גובה הסובסידיה הממוצע לשכר דירה בשיכון הציבורי ^{4,5} (בש"ח לחודש)	772 ש"ח
הסיוע בשכר דירה (בשוק החופשי)	
מספר משקי הבית המקבלים את הסיוע (אלפים)	168.3
שיעור מקבלי הסיוע בשכר דירה מסך משקי הבית	6%
שיעור מקבלי הסיוע בשכר דירה מסך השוכרים בשוק החופשי	26%
שכר הדירה הממוצע בשוק החופשי ⁶	3,486 ש"ח
גובה הסיוע הממוצע בשכר דירה (התקציב חלקי הזכאים, בש"ח לחודש)	970 ש"ח



משקי הבית בדיוור ציבורי הם בסך הכל 53,000 גרים בדיוור ציבורי ו-138,000 זכאים לדיוור ציבורי ומקבלים סיוע של עד 970 ש"ח סיוע בשכר דירה

טבלה 2: מספר דירות ציבוריות על פי סקר משקי בית

2017	2014	2011	2008	
55,000	60,000	80,000	165,000	מספר דירות

מקור: עיבוד פורום קהלת של נתוני סקר משקי בית. מעוגל לכמות של 5,000 הדירות הקרובות ביותר בהתאם לדיוק הנגזר ממדגם של מאות בודדות בלבד של משקי בית בדיוור ציבורי.

טבלה 4: דיירי הדיוור הציבורי בישראל 2016-2017

קבוצת הדיירים	מספר משקי בית (באלפים)
סף הכול שוכרים מחברה ציבורית	55 (±5)
נכים	11 (±3)
משפחות עם ילדים, לא נכים	10 (±3)
מתוכנן: משפחות חד-הוריות, לא נכים	6 (±2)
זקנים, ללא ילדים וללא נכים	24 (±4)
ללא נכים, ללא ילדים, ללא זקנים	10 (±3)

מקור: עיבוד קהלת של נתוני סקר משקי בית 2016-2017. רווח הסמך, תמיד בסוגריים, נקבע על בסיס חישוב של התפלגות בינומית ללא משקלות.

טבלה 1: הוצאות על סיוע בשכר דירה

השנה	הוצאה במיליוני ש"ח
2009	1,247
2010	1,270
2011	1,276
2012	1,280
2013	1,482
2014	1,504
2015	1,546
2016	1,697
2017	1,815
2018	1,960

מקור: תקציב המדינה

בישראל כ-53,000 דירות בדיוור הציבורי.

ישנם כ-168,300 משקי בית זכאים חסרי דיוור ציבורי, המקבלים סיוע בשכ"ד (בשוק החופשי) ע"ס 970 ₪ בלבד.

בין השנים 2009-2018 חלה ירידה של 2/3 במאגר הדירות הציבוריות.

במקום סיוע בדירה, מעניקים לזכאים סיוע כספי בשכ"ד שהינו בלתי-מספק לחלוטין ביחס למחירי שכירות בשוק.

מקור: פורום קהלת, הדיוור הציבורי בישראל דצמבר 2019



מדוע ממשיכים מחירי הדיור לעלות?

ולמה נכשלו כל פתרונות הדיור שננקטו בעשורים האחרונים?

{בנייה בפריפריה, מע"מ 0, "מחיר למשתכן", הקמת הותמ"ל (מערך תכנון מקביל ומגביל)}

מניעת הנגישות למימון דירה ע"י ביטול בפועל של חוק הלוואות לדיור, תשנ"ב-1992 אשר כלל "הלוואות עומדות", סיוע בהון עצמי ונגישות להלוואות במימון אפותקאי.

היעדר אספקת דיור מפולח לאלה שידם אינה משגת לרכוש דירה, תמשיך להוביל לעליית מחירי הדיור מלמטה.

- ללא פילוח של המוצר "דירה" לפי צורכי האוכלוסייה, בעיית הדיור לא תיפתר כולל מבקשי הדיור חסרי יכולת לעמוד במחירי הדיור.
- הצפת השוק בביקושים "כבויים" (160,000 דירות ריקות) לא תעזור ל-717,000 משקי בית ללא דיור תקני.
- שיווק קרקעות ציבוריות ע"י רמ"י במחירי "השוק החופשי" (שאינו קיים בגלל המונופולין), ימשיכו להעלות את מחירי הדיור.

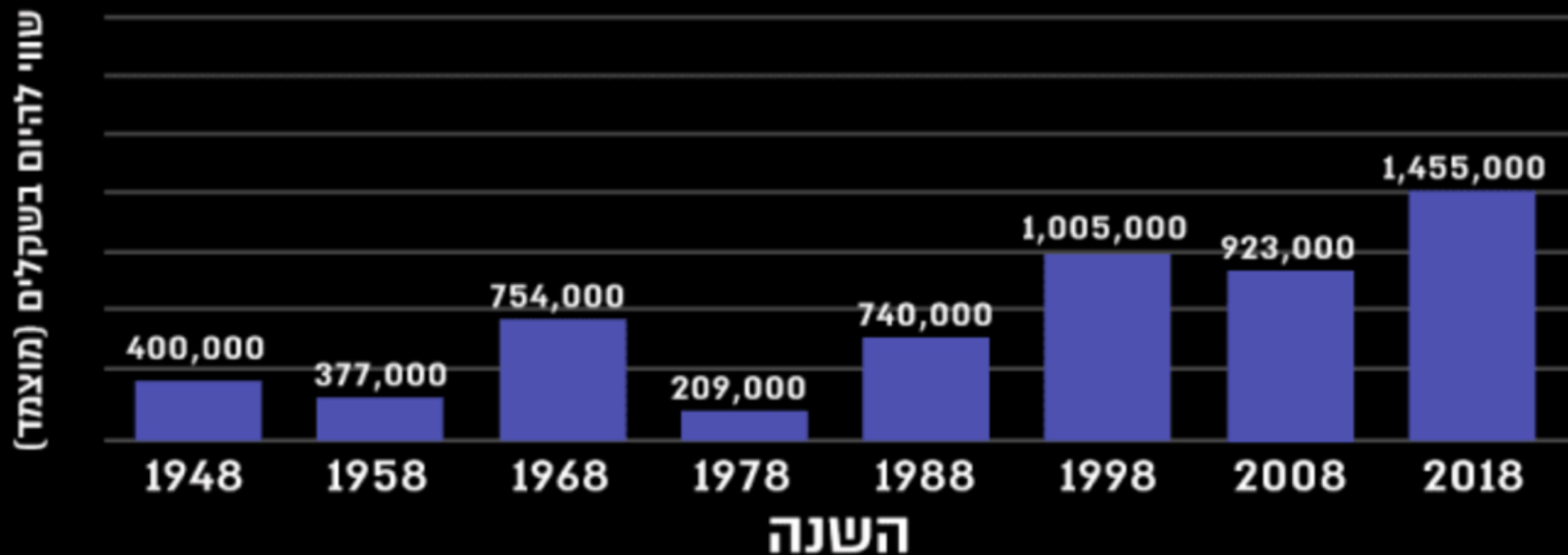


עד לשנת 1986 מחירי הדירות בישראל היו יציבים; החל משנות ה-90, וביתר שאת מאז המשבר העולמי בשנת 2008, מחירי הדיור נוסקים לשיאים חדשים

משנת 2006 ועד שנת 2019 עלו מחירי הדירות בממוצע מ-700,000 ₪ ל-1.5 מיליון ₪

עליית המחירים הממוצעת, לכל הדירות במדינה;
אינה מבטאת את עליית המחירים הדרמטית של הדירות במרכז הארץ ובערים הגדולות

מחירי הדירות מקום המדינה ועד ימינו

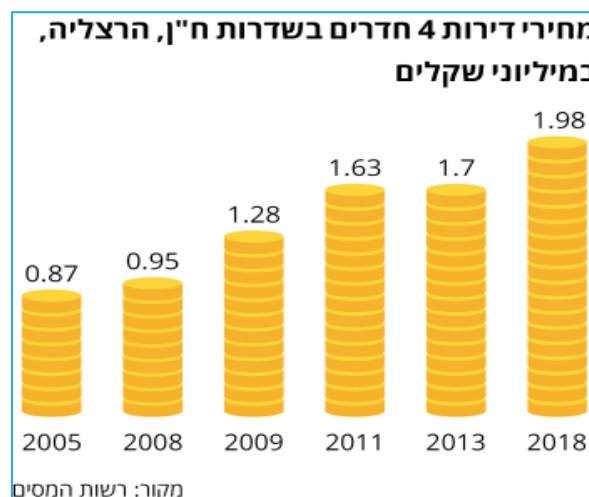
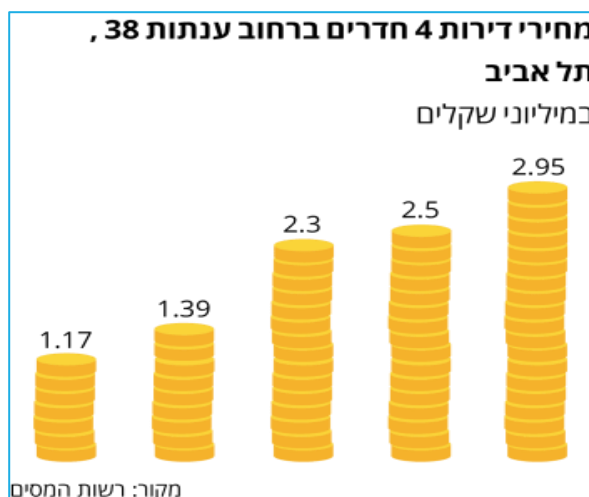
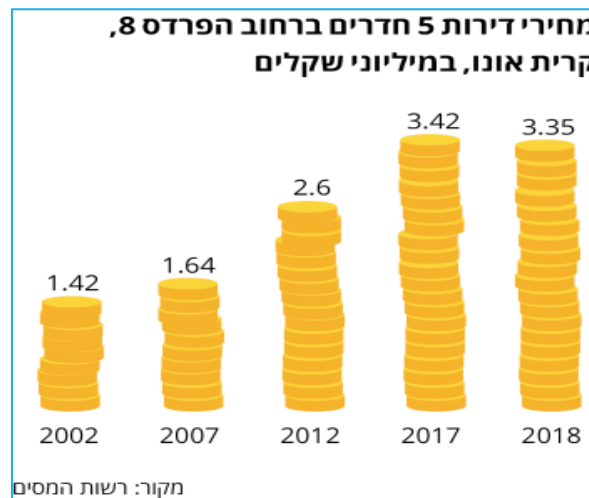
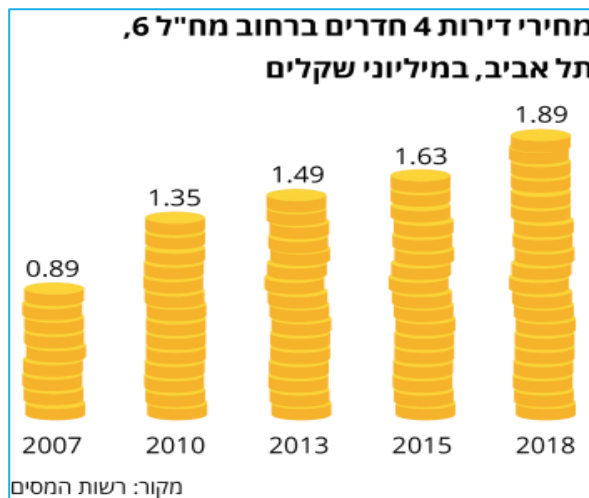
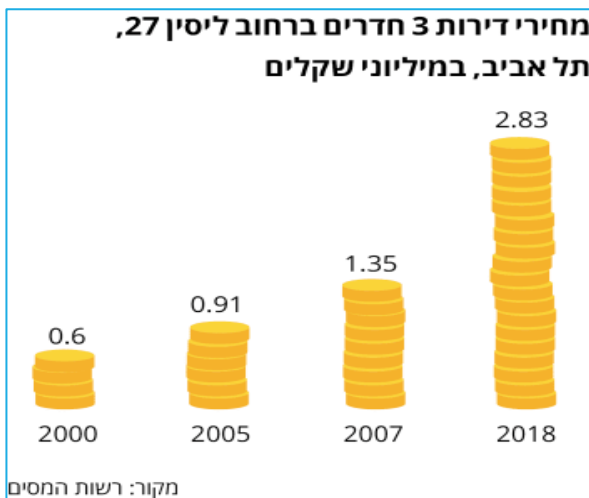


מקור: אוהד דנוס, שמאי ממשלתי ראשי לשעבר

מחירי הדירות מקום המדינה ועד ימינו (מקור: אוהד דנוס)

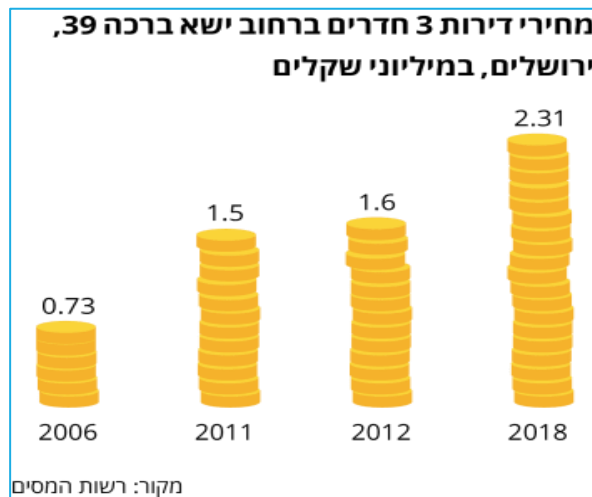
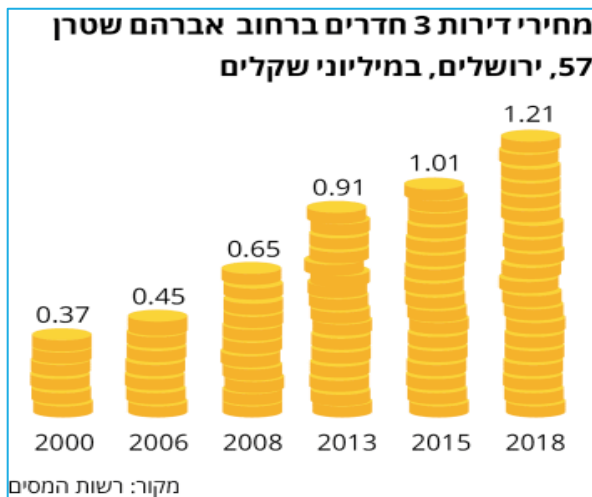


מחירי הדירות עולים בעיקר מלמטה, ע"י יצירת הון בדרך של מכירת הדירות הזנוחות





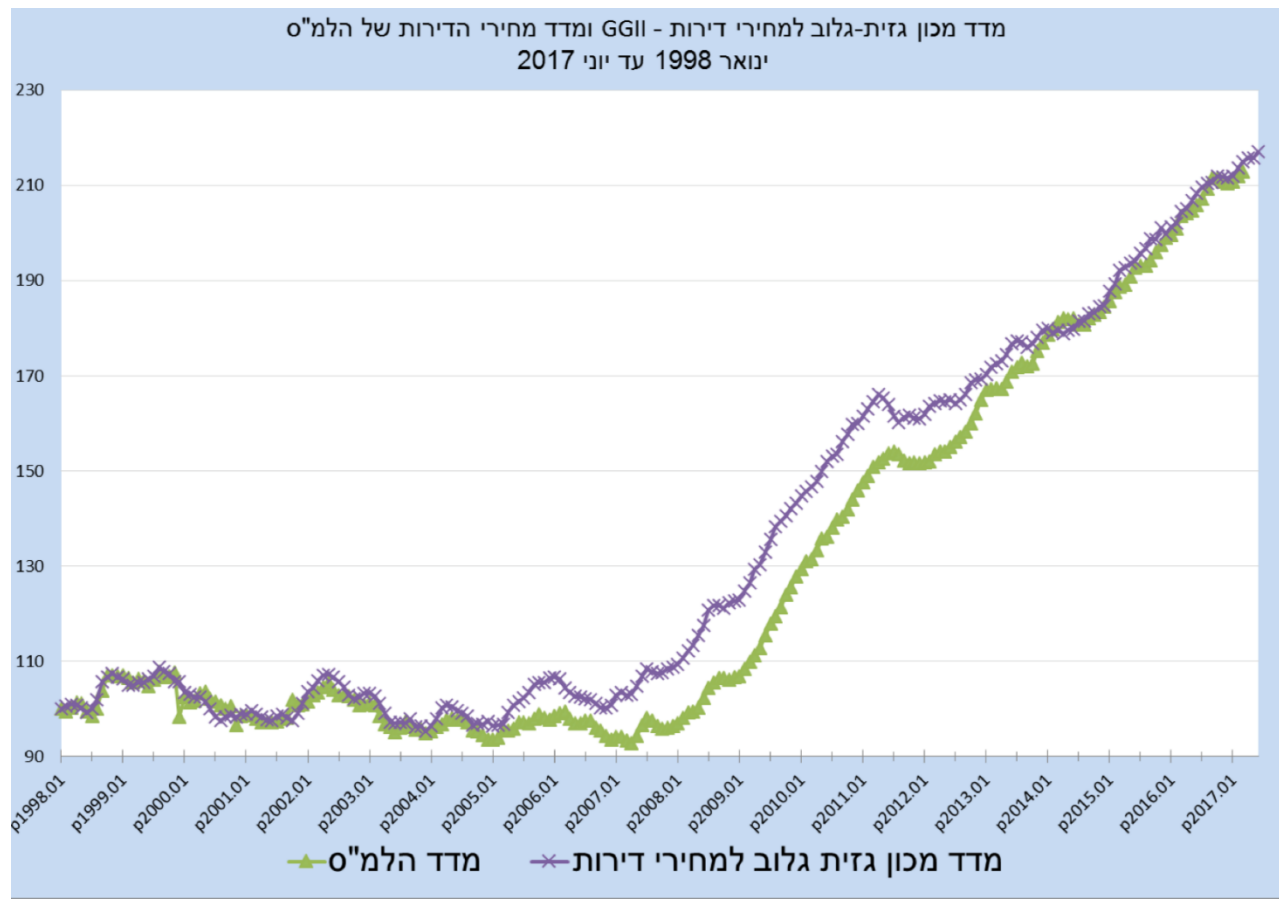
מחירי הדירות בשכונות מצוקה ובשכונות יוקרה גם יחד עלו ב-150%-300 משנות האלפיים



מקור: דה מרקר, אריק מירובסקי, כתבות שונות (לעבודתו רבת השנים של מר מירובסקי, תרומה ניכרת להבלטה ולהסברה של תופעת עליית מחירי הדיור "מלמטה" ברחבי ישראל)



עליית מחירים חדה בשיעור של כ-130%



מקור: מכון גזית-גלוב, 2017

גם מדד "גזית-גלוב", אשר
דוגם מחירי דירות שנסחרו
פעמיים לאורך תקופה,
מצביע על עליית מחירים
משמעותית.



מחירי הקרקע מרקיעים

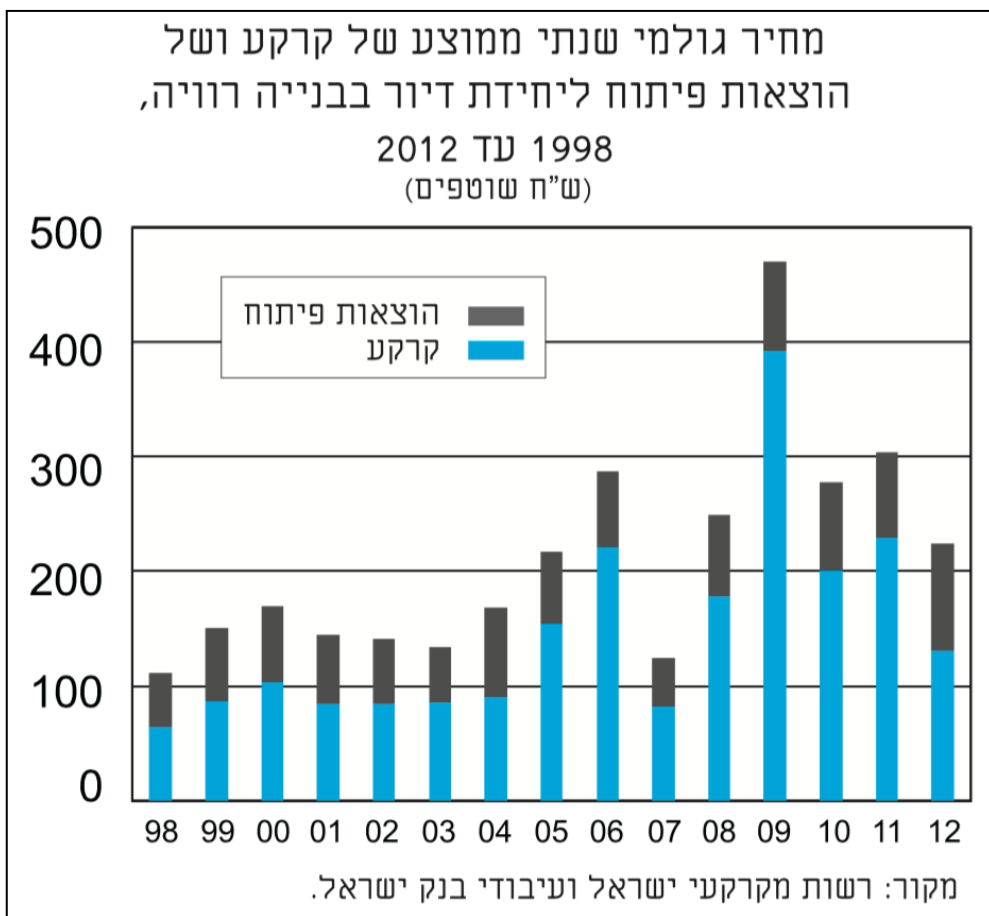
- עד לשנות השמונים מדיניות הדיור בישראל קידמה בעלות על דירה כחלק מהמדיניות של אספקת דיור בהישג יד כזכות בסיסית.
- מערכת הדיור התבססה על דיור ציבורי ומעורבות המדינה בתכנון, בנייה ומימון.
- **מערך זה נשבר בשנות השמונים** עם אימוץ הפיננסיאליזציה של שוק הדיור.
- כיום, הקרקע הציבורית מתומחרת על ידי רמ"י כדי למקסם את הרווח.
- הפילוח של שוק הדיור לפי מגזרים קבע את מחיר הקרקע ע"ב טבלאות "מחיר" או שומות והתאמות לצרכן וכך השפיע על המחיר הסופי של הדירה בצורה דיפרנציאלית לפי הפלח המבוקש.

מימון הרכישה גם הוא היה מפולח ע"י משכנתאות מקום, משכנתאות מכוונות ותוכניות חיסכון, הקצאת קרקעות לבניה עצמית במימון מזערי וכיו"ב. כל אלה הופסקו.

כך נוצר מצב שיש מצד אחד כ-163,000 דירות לא מאוכלסות ומצד שני שכבה חדשה של הומלסים, חסרי בעלות על דיור, הגרים בדיור לא תקני או שמשלמים כ-40% מהכנסתם על שכירות. כפי שנראה, העלייה הזו היא כלל עולמית כתוצאה מההפרטה, הדה רגולציה והפיננסיאליזציה של הדירה והפיכתה לכלי פיננסי מרכזי.



הגורמים לעליית מחירי הדירות: עליית מחירי הקרקע



למרות הרפורמה הקרקעית של רמ"י במרחב העירוני,
אשר התייחסה לשטחים מהוונים בלבד, כ-90%
מהרזרבה הקרקעית נשארה בידי הרשות.

לכן, המונופול הקרקעי של רמ"י ממשיך לחגוג.

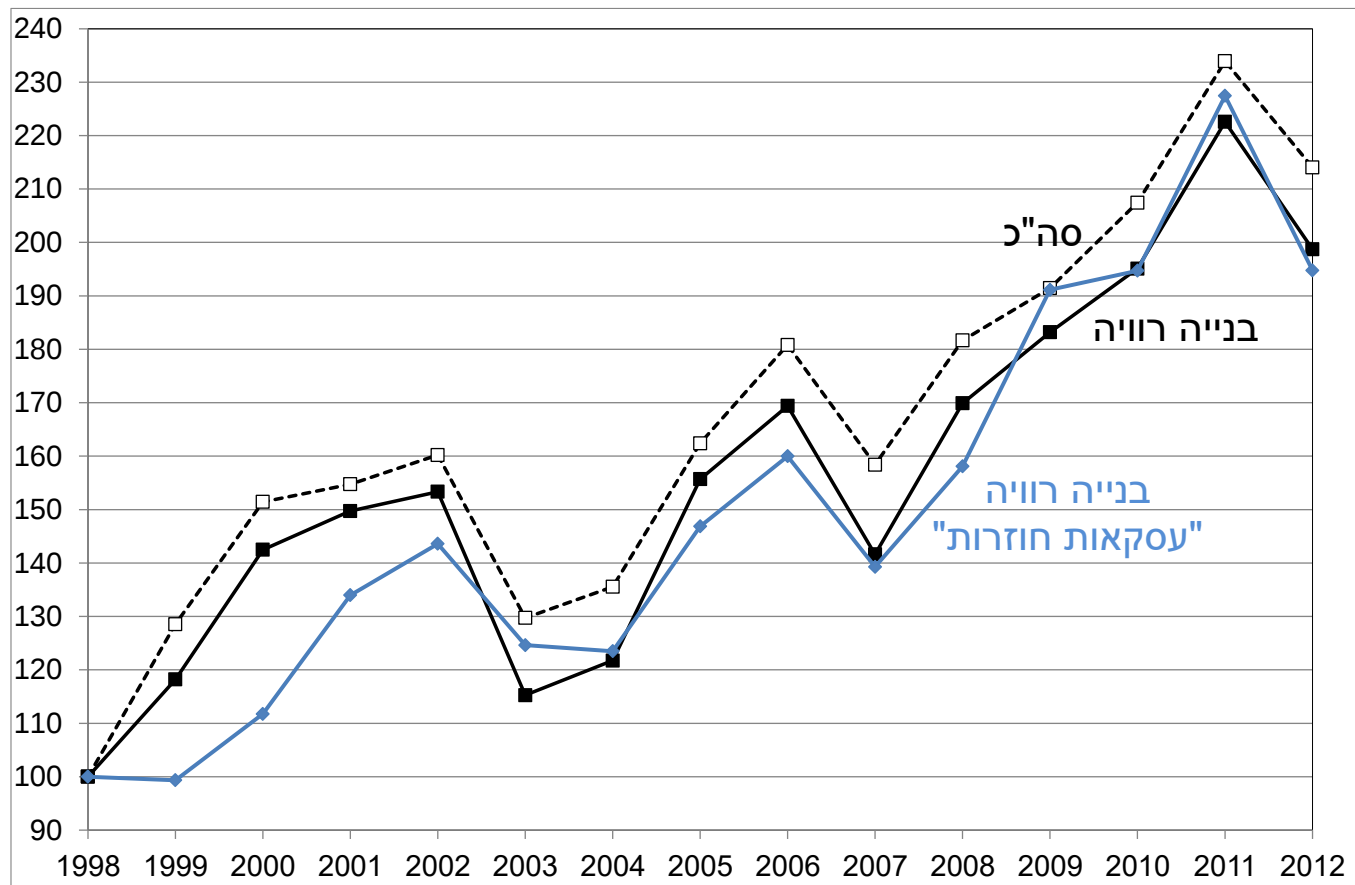
שיעור הקרקע במחיר הדירה בשטחים עירוניים (שלא
בפריפריה) מגיע בשנים האחרונות לשיעור של כ-
40%-50% ואף למעלה מכך.

מחיר הדירה המותנה באספקת דירה כמצרך חיוני
ניתק לחלוטין ממחיר בסיסי, הוגן.



עסקאות חוזרות – מצביעות על עליית מחירים "מוחלטת"

מדדים הדוניים שנתיים למחיר קרקע ליחידת דיור¹, 2012-1998 (100=1998)

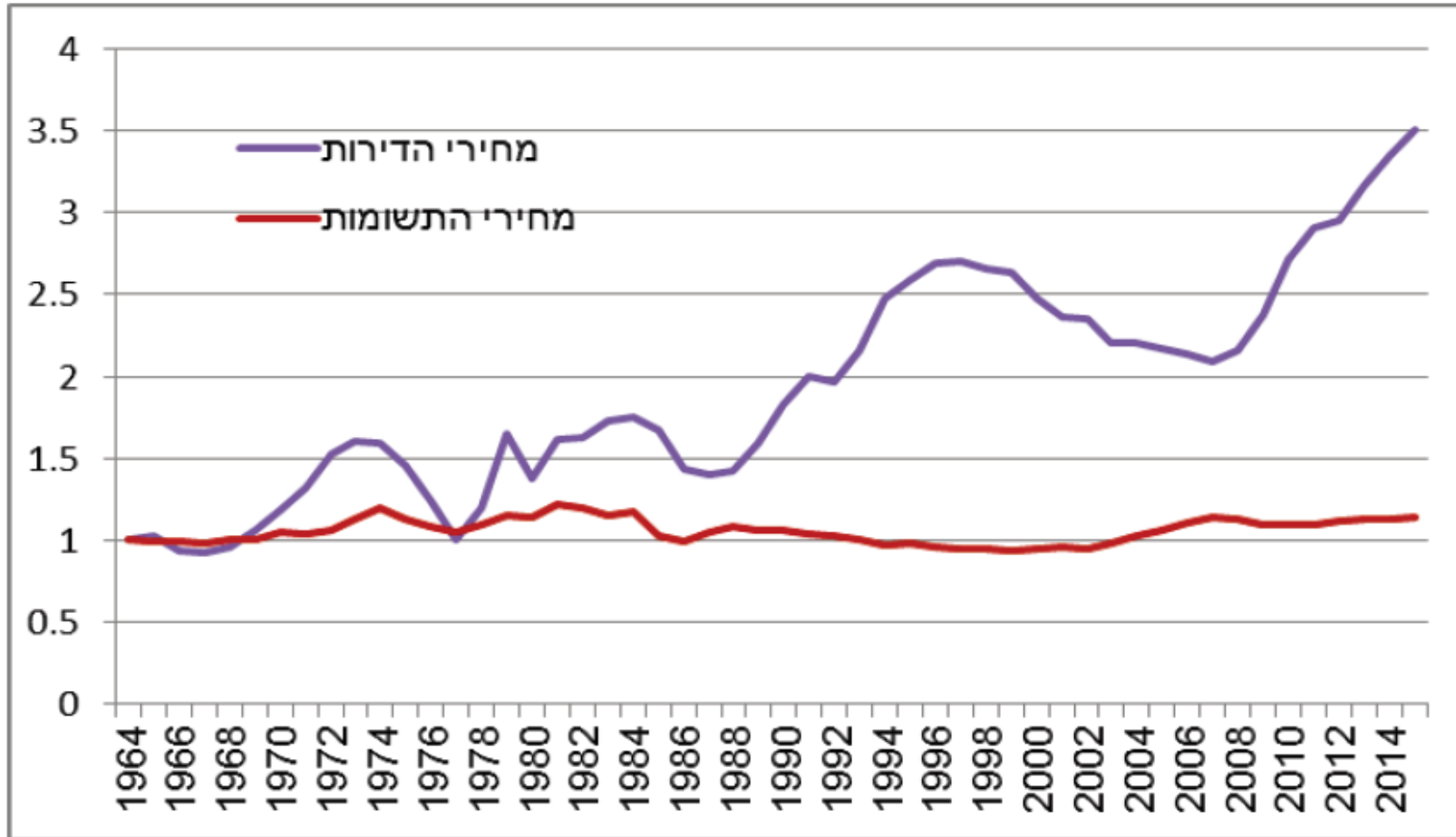


1. "עסקאות חוזרות" – מתוך
שהרבני ופריש (2013)

מקור: בנק ישראל, חטיבת המחקר 2013



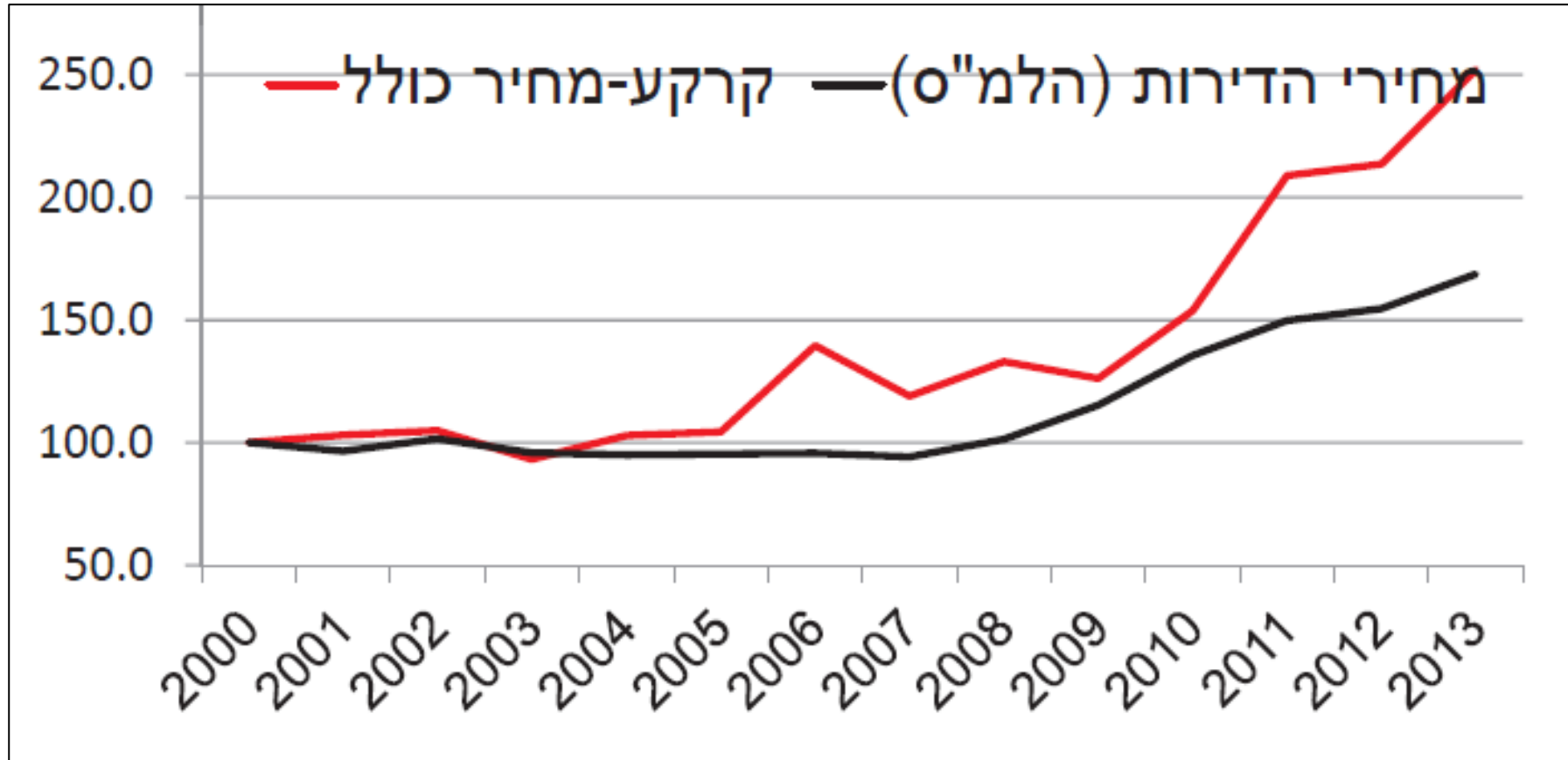
מחירי הדירות ומחירי התשומות לבנייה בישראל, במונחים ריאליים והקרקע שביניהם, 1964-2014



מקור: מצגת "בניית מדד הזוני למחירי הקרקעות למגורים בישראל", כנס בנק ישראל דצ' 2016



עליית מחירי הדירות בכ-150% מצביעה על מרכזיות הרנטה הקרקעית



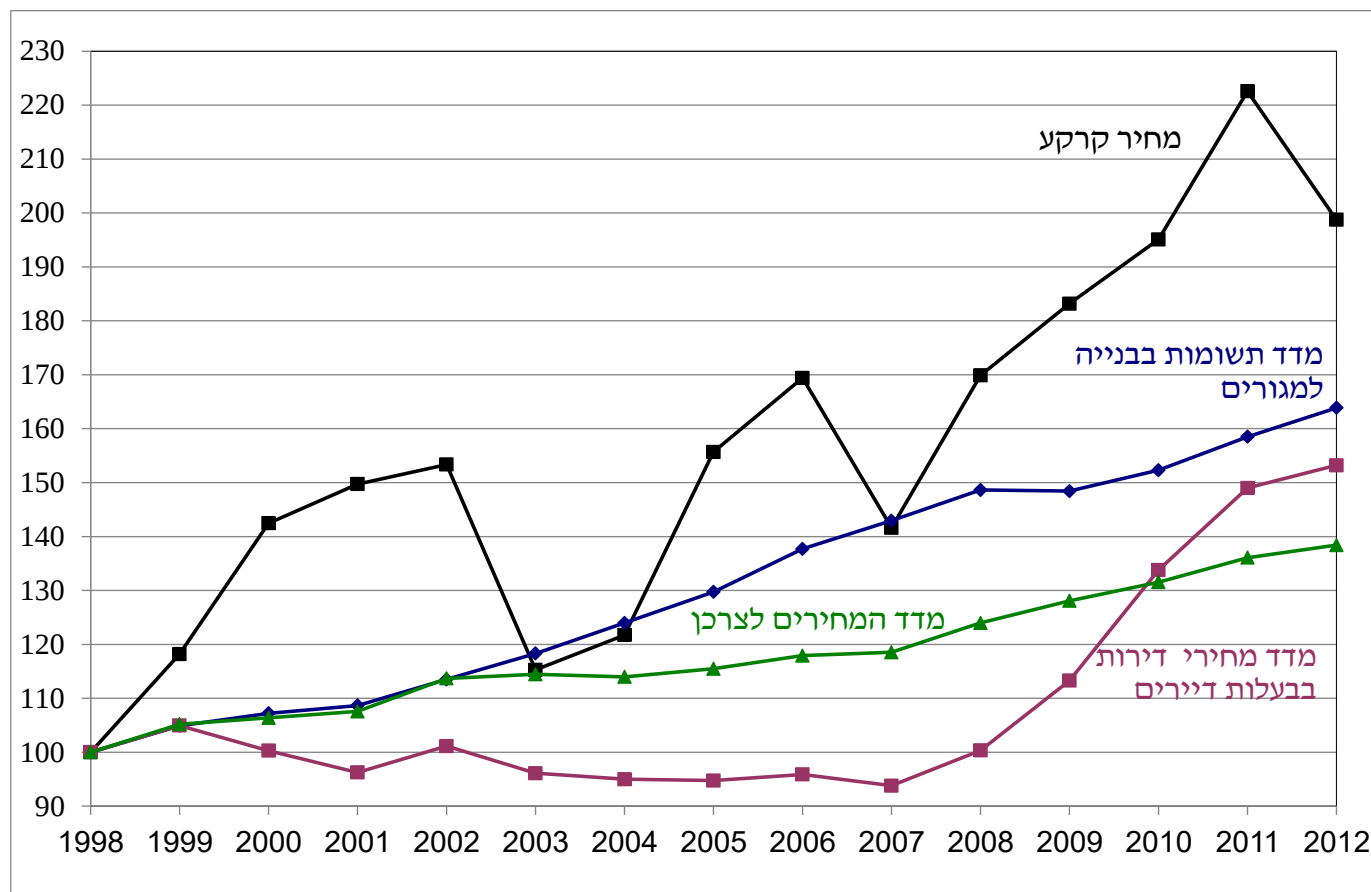
הניסיון להגיע לנתוני אמת בקשר למחירי הקרקעות לאורך שנים ובפריסה אנכית אינם נגישים ואנו מצפים בימים אלה לקבלתם מרמ"י במסגרת בקשה אשר הוגשה לפי חוק חופש המידע ונמצאת בטיפול בימים אלה.

מקור: מצגת "בניית מדד הדוני למחירי הקרקעות למגורים בישראל", כנס בנק ישראל דצ' 2016



מחירי הקרקע עלו ב-120% בעוד שמחירי המדד לצרכן עלו רק ב-40% קביעת מחירי הקרקע לדירור בהישג יד כמצרך עממי איננו הנחה, אלא מחיר המחויב ע"פ החוק

מדד שנתי למחירי דירות בבעלות דיירים, מחיר קרקע¹ ומדד תשומות בבנייה למגורים, 1998-2012 (100=1998)



1. מחיר קרקע ליחידת דיור
בבנייה רוויה

מקור: בנק ישראל, חטיבת המחקר 2013



מחירי הקרקע - ציבורית ופרטית

הפרש המחירים בין הקרקעות, אפשר לבנות דיור בהישג יד לשכבות העממיות
על הקרקע הציבורית בטרם המהפך הנאו-ליברלי

לוח 4 : מחירי קרקע פרטית וציבורית בערים שונות בישראל, 1970/71
(ב"ל"י לדירה)

ההפרש במחיר	מחיר קרקע ציבורית	מחיר קרקע פרטית	ערים וותיקות
29,750—13,000	6,250—5,000	36,000—18,000	1. ירושלים (תלפיות)
18,625— 8,900	1,375—1,100	20,000—10,000	2. פתח תקוה
29,375—21,900	2,625—2,100	32,000—24,000	3. בני ברק
9,375— 7,400	2,625—1,600	12,000— 9,000	4. ראשון לציון
29,125— 8,000	9,375—6,000	38,500—14,000	5. רמת-גן
	5,000—3,000	32,000— 6,000	6. חולון
27,000— 3,000			
20,250— 4,500	3,750—3,000	24,000— 7,500	7. בתיים
22,000— 4,400	2,000—1,600	24,000— 6,000	8. נתניה
,6000— 4,400	2,000—1,600	18,000— 6,000	9. רחובות
			ערי פיתוח
3,400— 3,375	2,625—1,100	6,000— 4,500	10. רמלה
4,875— 2,900	2,625—1,600	7,500— 4,500	11. לוד
6,175— 2,000	2,625—1,600	8,800— 3,600	12. אשקלון

מקור: בטאון המכון לחקר שימושי קרקע, קרן קיימת לישראל, אפריל



אין דיור בהישג יד במדינת ישראל

הפתרון היחיד, כביכול, הוא בדרך של שכירות לטווח ארוך (באמצעות החברה הממשלתית "חברה להשכיר"), ע"פ הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה. הפתרון בשכירות הוא כשל מבני.

דחיקת מחצית מהעובדים במדינת ישראל, זוגות צעירים בתחילת דרכם והקשישים חסרי ההון העצמי לשכירות הוא שוד החיסכון הבסיסי של שכבות אלה. חסכונם צריך לבנות את העושר הקטן של המשפחה לדירה בבעלות. השכירות כפתרון מנציחה את היעדר קורת גג מובטחת בשכבות מצוקה והופכת אותם ל"עובדים עניים".

- למרות גישת רמ"י והשליטה בפועל על מרבית מלאי הקרקע, לא נפתרה בעיית הדיור וכוחות השוק לא הובילו לפתרון בעיית הדיור של כ- 750,000 חסרי הדיור התקני.
- היעדר נשיגות לדיור של חסרי הדיור, נובע משכרם הנמוך, מהיעדר הון עצמי והיעדר הכנסה קבועה ומשום כך אין להם נשיגות לדירה ב"מחירי השוק", כביכול, מימון של בנק ישראל שאיננו נגיש לחסרי הון עצמי, ולמשתכרים כ- 5000-6000 ₪ לחודש.
-



ל-750,000 משקי בית ויחידים חסר ההון העצמי הדרוש לרכישת דירה

ההון העצמי הדרוש לרכישת דירת 4 חדרים בכפוף לכך
שההחזר משכנתא החודשי עומד על 30% מההכנסה
נטו של משק הבית



מקור: מכון אלרוב, 2018

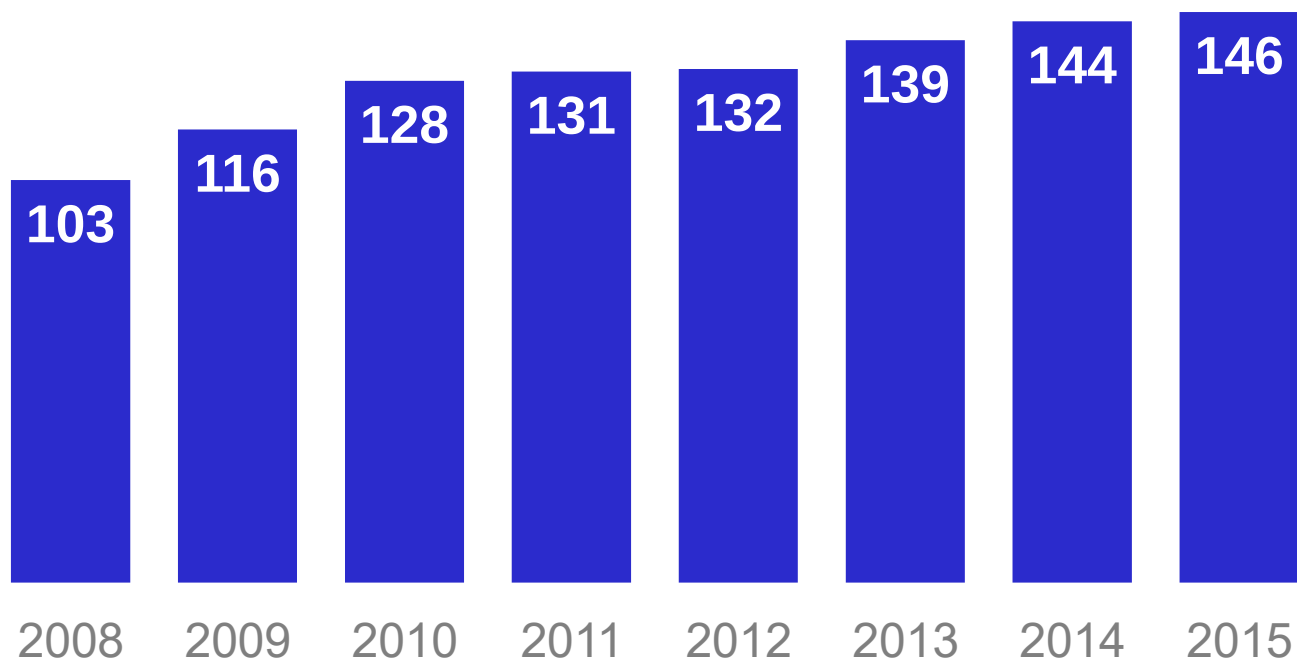
סקר שערך משרד השיכון בשנת
2014 מצא כי לנשואים חסרי-דירה
חסר הון עצמי של 258,000 ₪
בממוצע על מנת לרכוש דירה.

ניתן לראות כי מאז 2014 ההון
העצמי הדרוש לרכישת דירה
עלה בשיעור של 150%-300%
וממשיך לעלות בהתמדה.



שכר של השכבות העממיות בישראל אינו מאפשר לעשירונים התחתונים לרכוש דירה בבעלות

מספר משכורות נדרשות לקניית דירה ממוצעת



מקור: משרד הבינוי

כידוע, השכר במשק

אינו מדביק את

העלייה במחירי

הדירות, וחלום

הדירה הולך

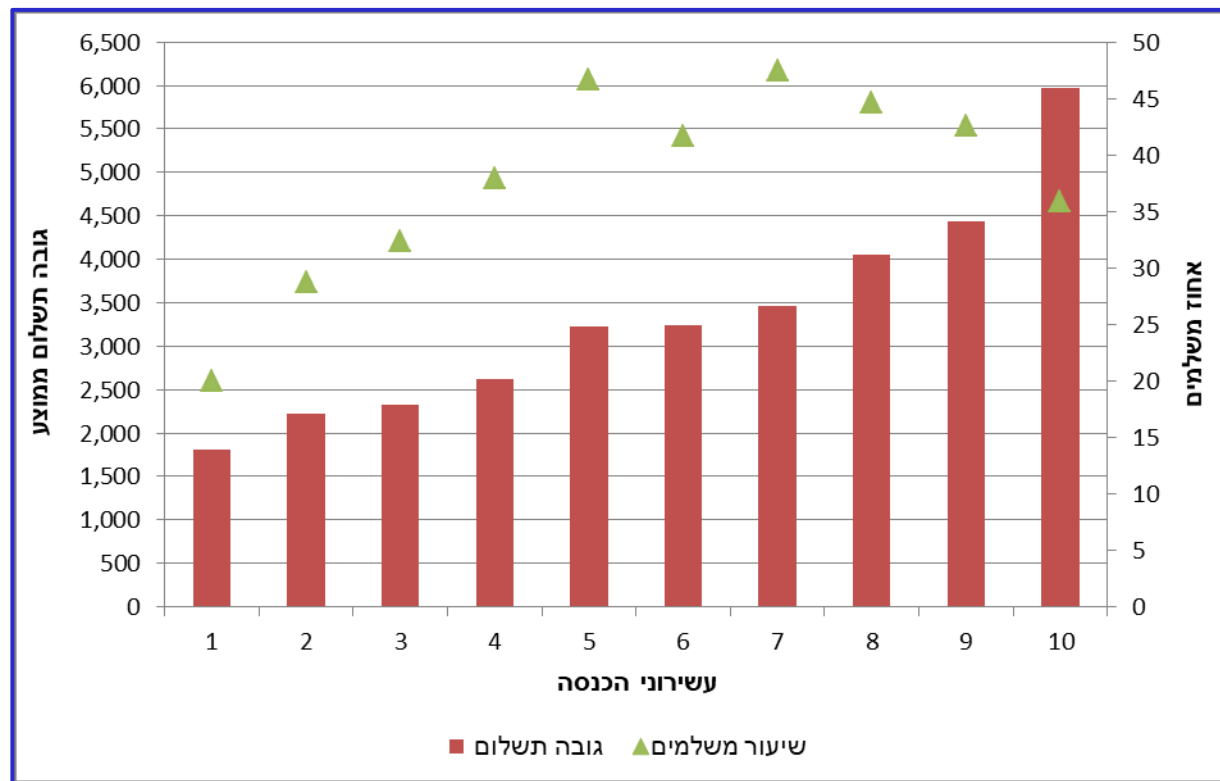
ומתרחק עבור רבים



כ-15,000 ממשקי הבית, בעלי דירה הינם בעלי משכנתאות בגובה תשלום של כ-2000-2500 ₪ בחודש.

שיעור המשכנתאות המכוונות וכיו"ב ירד בשיעור של כ-90%

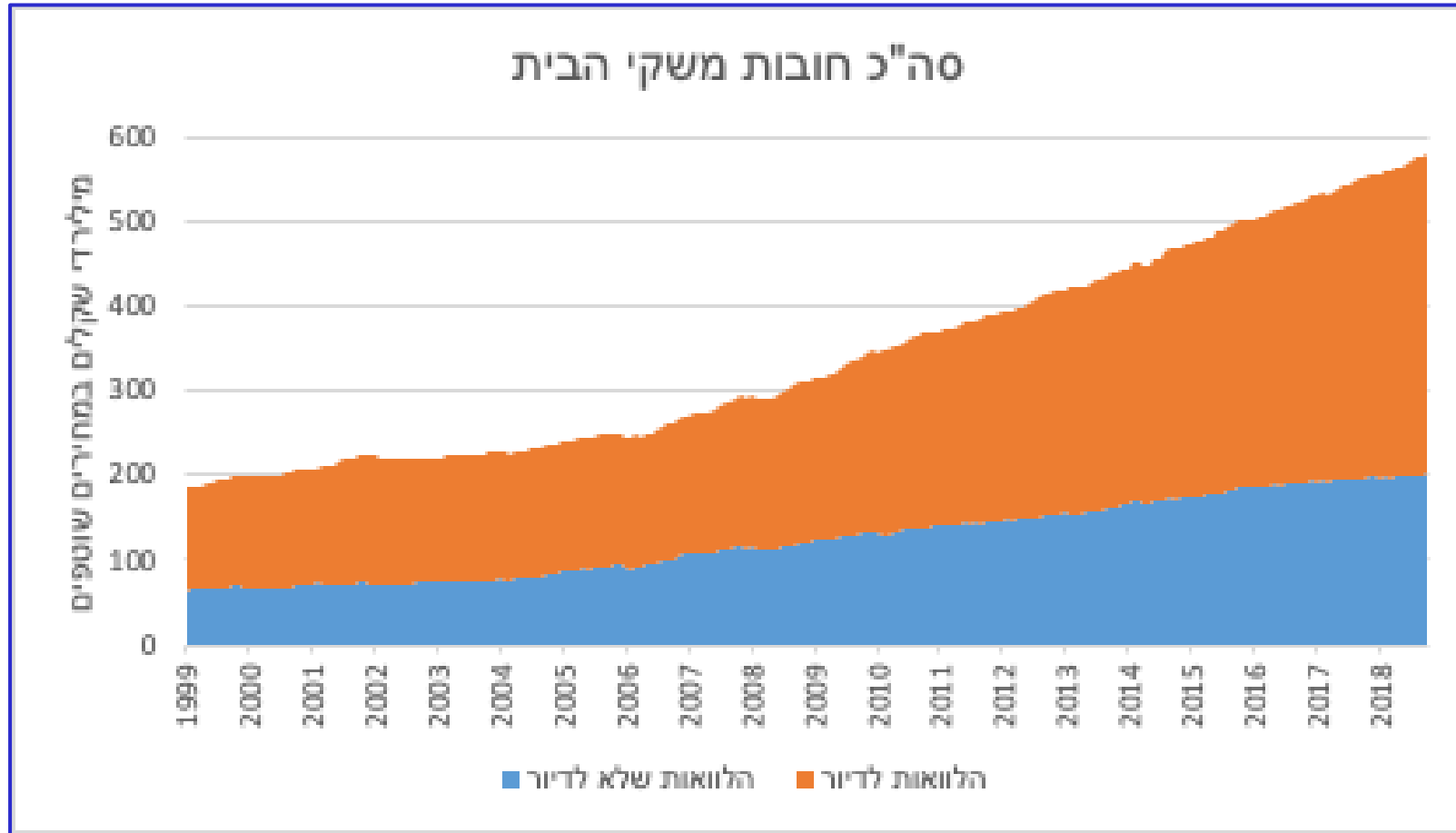
אחוז משלמי משכנתה והחזר החודשי הממוצע לפירעון משכנתה, לפי עשירוני הכנסה נטו לנפש
סטנדרטית במשקי בית הגרים בדירות שבבעלותם, 2018



מקור: למ"ס, הדירור בישראל - ממצאים מסקר הוצאות משק הבית, 2018



חובות משקי הבית בגין הלואאות לדיור בהיקף של כ-400 מיליארד שקל בשנת 2018 כמעט ואינם כוללים את משקי הבית של השכבות העממיות



מקור: מידע שוטף על התאגידים הבנקאיים, פרק י"ד – הלוואות לדיור,



הסיוע לדיור בהישג יד באמצעות משכנתאות מכוונות, גם הוא כמעט ונמחק

בשנת 2014 סה"כ המשכנתאות לציבור:

כ-254 מיליארד ₪

מתוכן, כ-18.9 מיליארד ₪ משכנתאות "מכוונות"

הסיוע במשכנתאות "מכוונות" ירד בכ-89%.

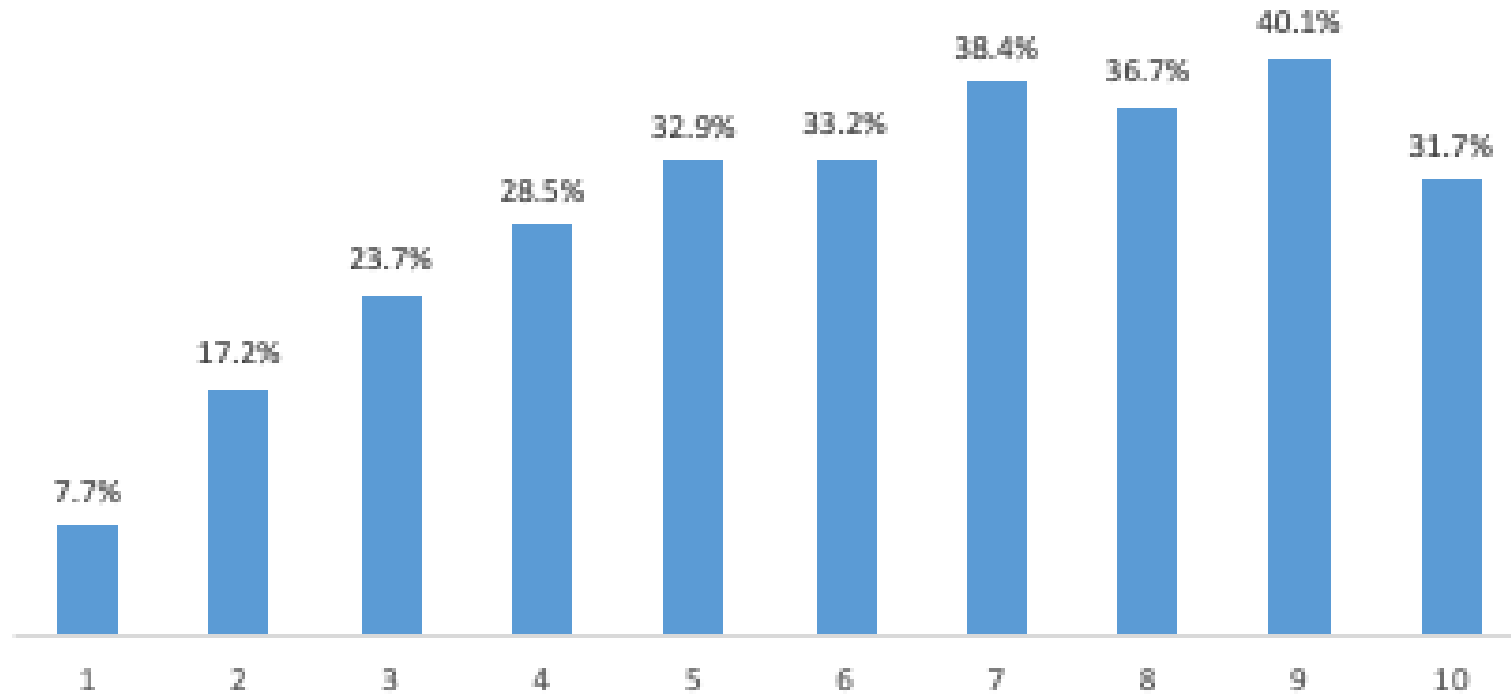
מקור: מרכז המחקר והמידע, החלקה לפיקוח תקציבי



19% הוא ממשקי הבית ב-4 העשירונים התחתונים הם בעלי משכנתא- בסבירות גבוהה מרביתם, משכנתאות מכוונות מהעבר

משקי בית בעלי משכנתא לפי עשירוני הכנסה

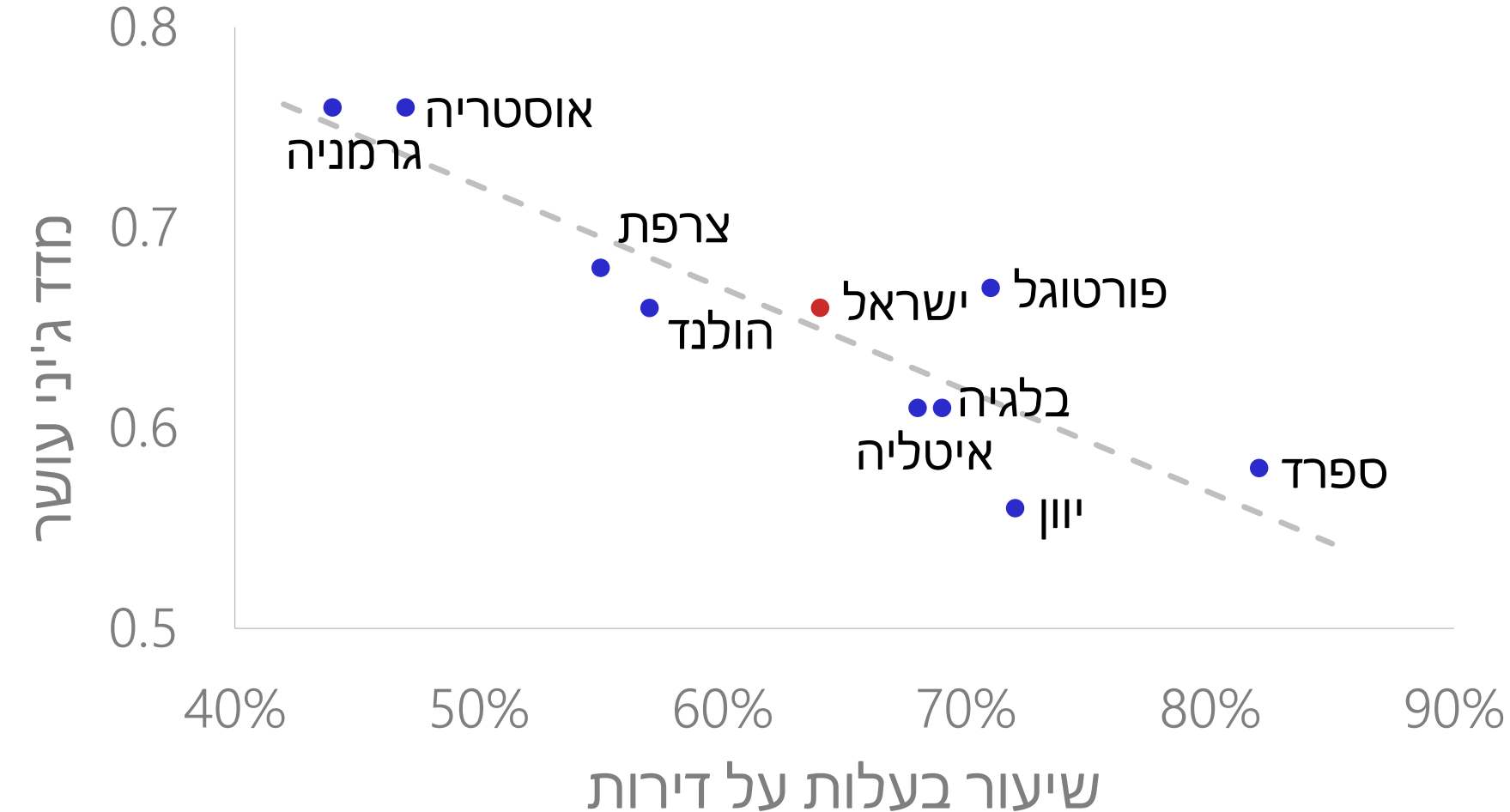
שיעור משקי הבית שביצעו תשלומים לפרעון משכנתא במהלך
תקופת הסקר, לפי עשירוני הכנסה



מקור: למ"ס, עיבוד המחבר לנתוני
סקר הוצאות משקי בית 2017



בעלות על דיור כגורם מקטין של פערים בעושר



שיעורים נמוכים של
בעלות על דיור
מלווים ברמה גבוהה
יותר של אי-שוויון
בעושר.



Time to tear down this rotten edifice and build a new housing market that works."

"Far from shoring up capitalism, housing policies have made the system unsafe, inefficient and unfair.

Time to tear down this rotten edifice and build a new housing market that works."

מקור: The Economist, JAN 18TH 2020

כל המשברים הפיננסיים הגדולים במאה ה-20 והמאה ה-21
קשורים לדיור. אם לא נפעל לשינוי השיטה, המערכת
הכלכלית הקפיטליסטית תתמוטט..

(Reinhard and Rogof)

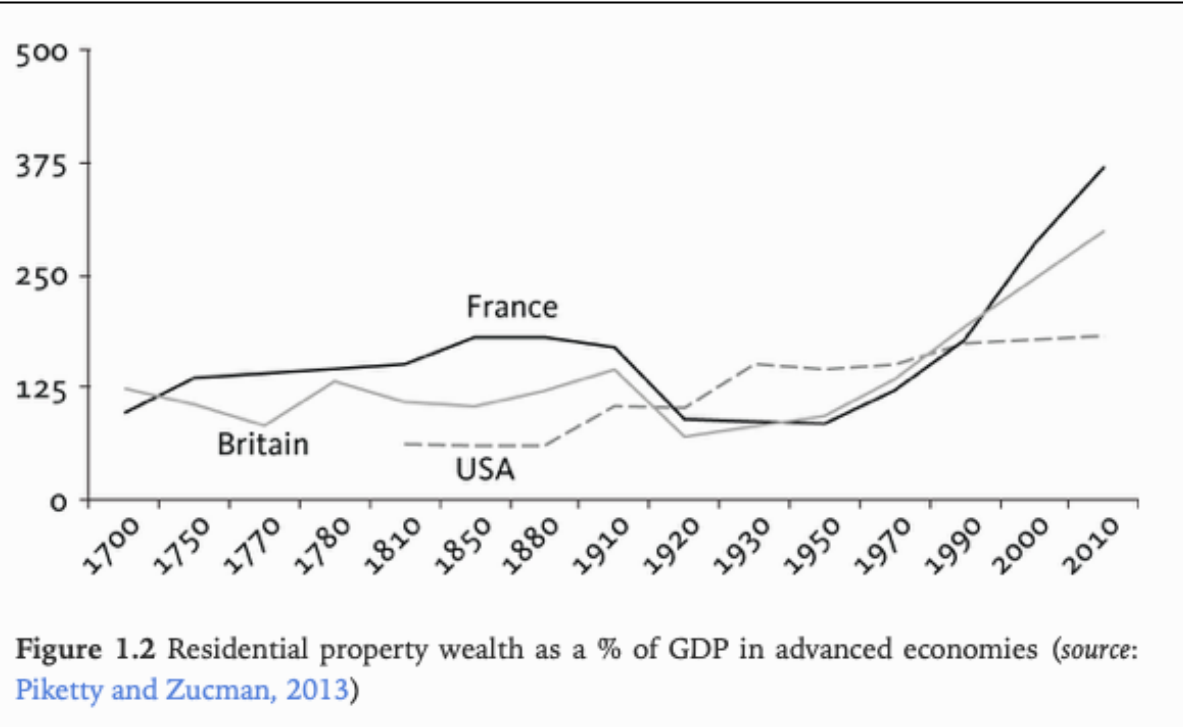
((2009))



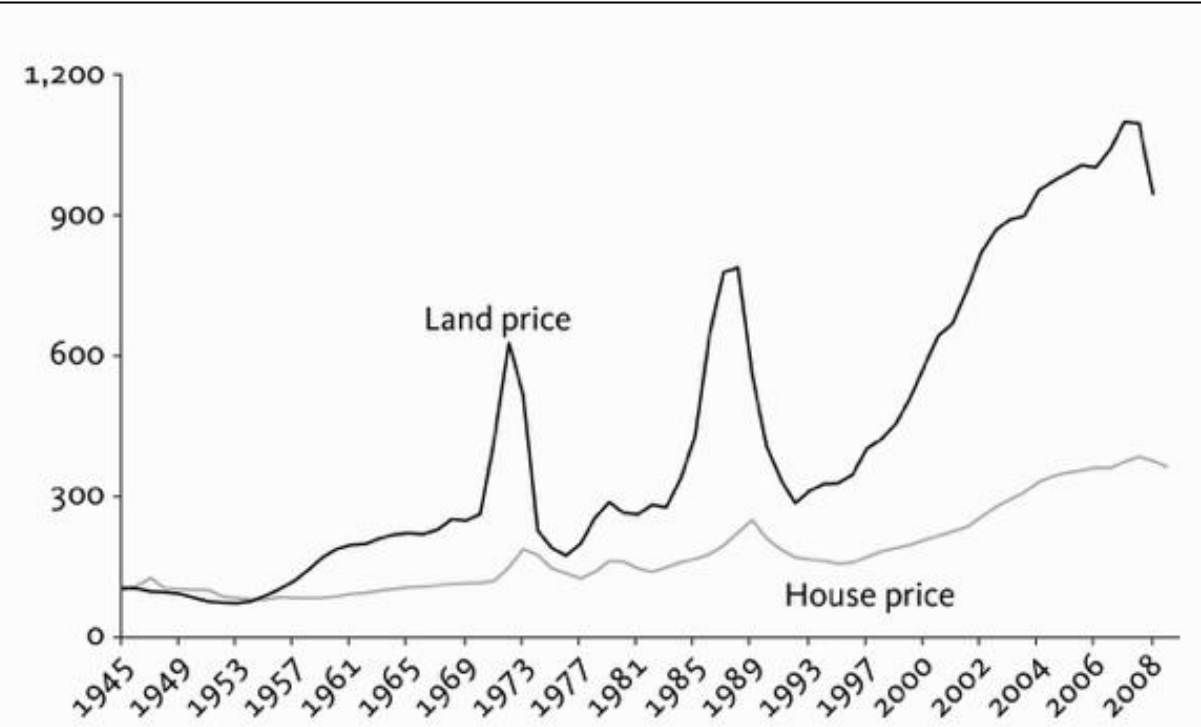


"סֶדְנָא דְאַרְעָא חַד הוּא" -

בארצות המערב עליית מחירי הקרקע והדיור נוסקים משנות ה-70



לפי פיקטי, שיעור נכסי הדיור מהתל"ג נשמר משנת 1700 ועד שנות ה-70 של המאה העשרים, ואז שיעורם גדל פי שלושה.



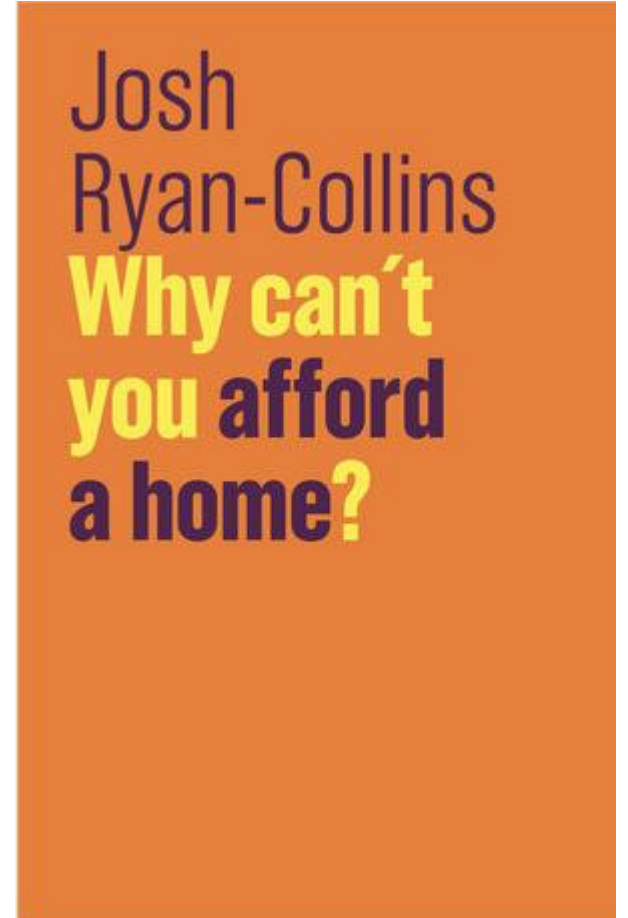
מקור: Rethinking the Economics of Land and Housing - Josh Ryan-Collins, Toby Lloyd, Laurie Macfarlane 2017



“ ‘Residential capitalism’ is no longer a sustainable path for modern economics..”

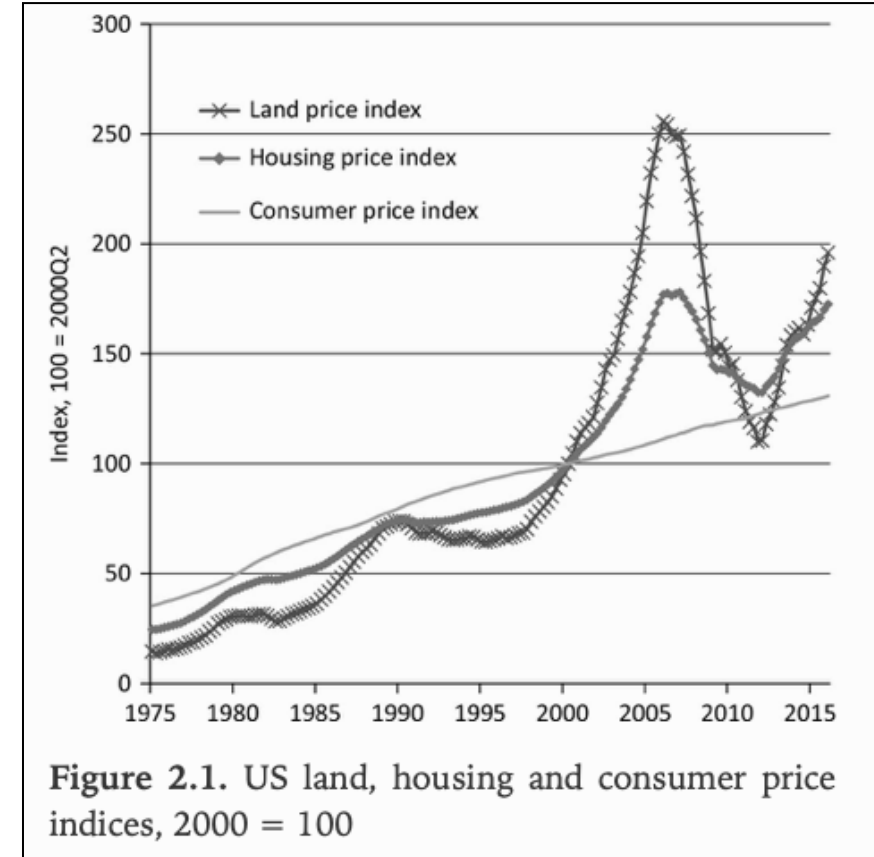
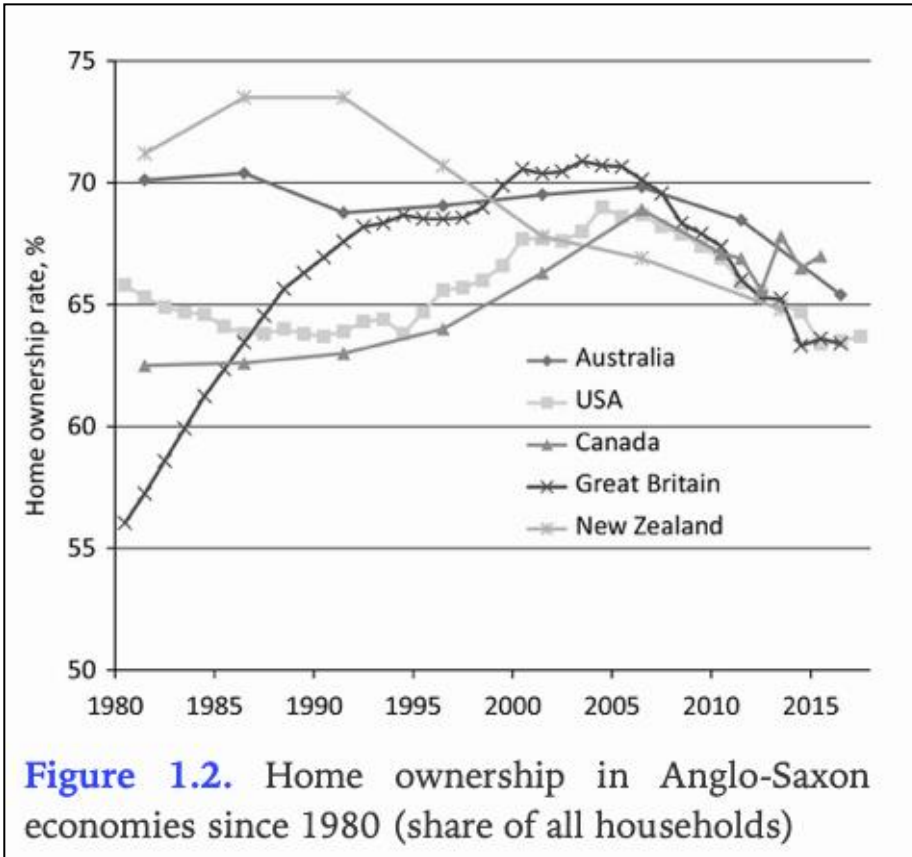
“Banking systems in modern capitalist economics no longer engage / the activity our textbooks say they do. They have become primary real estate lenders, creating credit and money that flows into an existing and fixed supply of land. This pushes up house prices, creating ever more demand for mortgage credit and higher profits for banks”

מקור: Josh Ryan-Collins 2018





" 'Residential capitalism' is no longer a sustainable path for modern economics.."



Why Can't You Afford a Home? - Josh Ryan-Collins 2018: מקור:



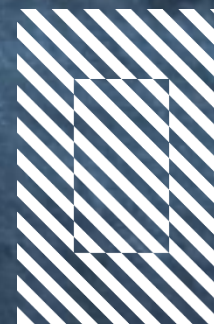
מדיניות דיור לאומית לישראל

מחקר של שנתיים ע"י צוות המכון האקדמי לרפורמות מבניות של
אוניברסיטת תל-אביב

הקרקע מהווה את האלמנט היציב הקיים במדיניות דיור לאומית. זוהי האפשרות לבנות על
הקרקע על מנת ליצור "יש מאין".

הקרקע מהווה את המקור המרכזי של העושר של המדינה, ולכן חלוקת הבעלות על הקרקע כחלק
ממדיניות הדיור משפיעה על מערכת היחסים החברתית ויכולה להקטין או להגדיל את
הפערים בחברה.

הספר על "מדיניות דיור לאומית לישראל", פרי מחקר של שנתיים של המכון האקדמי לרפורמות
מבניות, עליו מבוססת המצגת, מציע את הכלים הקרקעיים, התכנוניים והפיננסיים שבאמצעותם
אפשר יהיה לצמצם את העוני על ידי דיור בהישג יד לשכבות העממיות בשיעור של 30-40% ולשנות



ACADEMIC INSTITUTE
FOR STRUCTURAL
REFORMS

המכון
האקדמי
לרפורמות
מבניות

תקציר המצגת



הקרקע במדינת ישראל

שימושים וצפיפות

יש איפה לבנות –

כ-90% ממדינת ישראל איננה בנויה כלל

השטח הבנוי (1.2 מיליון דונם) מתפרש על-פני כ-1.1

מיליון מבנים, מהם:

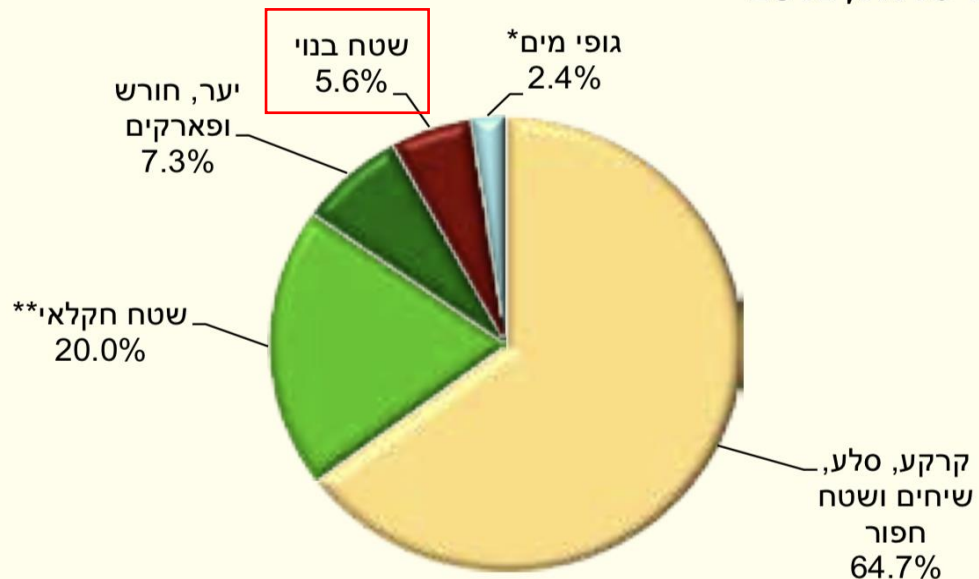
- כ-800,000 מבנים למגורים וכ-300,000 מבנים למסחר, מגורים, מבני ציבור וכו'
- 65% ממבני המגורים הם צמודי קרקע (עד 7 מ"ר גובה), ורק 35% ממבני המגורים (280,000 מבנים) הינם בבנייה רוויה.
- כ-50% מהשטחים ב-4 הערים הגדולות במדינת ישראל אינם בנויים.

- **השטח העירוני** של מדינת ישראל משתרע על פני **כ-3 מיליון דונם**, מתוך שטח כולל שמשתרע על פני כ-22 מיליון דונם.
- מתוך השטח העירוני, השטח הבנוי עומד על כ-1.2 מיליון דונם בלבד, אשר כולל את כל שטחי המגורים, התעשייה, המסחר, מבנים ציבוריים וכו'



פילוח שימושי קרקע ומבנים

2 שימושי הקרקע בישראל, 2013



* גופי מים כוללים: מאגרי מים טבעיים (הכנרת וים המלח) ומאגרי מים מלאכותיים (כגון מאגרי סיהור שפכים).
** השטח החקלאי כולל: מטעים, גידולי שדה ומבנים חקלאיים.

על פי נתוני הלמ"ס בסוף שנת 2013 **5.6% בלבד**
מהקרקע בישראל משמשת לשטח בנוי.

תוספת השטח הבנוי מאז שנת 2013 כ- 50-60
א' דונם בלבד.

מקור: למ"ס, סטטיסטיקל 2013



סך השטח הבנוי בכלל הרשויות המקומיות, המועצות האזוריות והעיריות הוא 1,032,120 דונם

כלל הרשויות המקומיות, המועצות האזוריות והעיריות

	מגורים	חינוך והשכלה	בריאות ורווחה	שירותים ציבוריים	מסחר ומשרדים	תעשייה	סה"כ שטח בנוי	סה"כ שטח שיפוט
אזור יהודה והשומרון	16.94	1.92	0.09	0.34	0.32	0.99	20.6	119.51
הדרום	141.09	8.43	0.95	4.10	8.60	17.07	180.15	13,471.04
המרכז	207.46	13.01	2.32	5.36	14.84	14.32	257.31	1,245.83
הצפון	214.47	7.07	1.42	4.34	6.51	20.01	253.82	4,344.54
חיפה	113.72	6.37	1.12	2.78	9.55	9.60	143.14	747.55
ירושלים	64.48	5.21	0.74	3.62	3.90	3.21	81.18	653.32
תל אביב	68.43	6.26	1.24	2.64	14.53	2.75	95.85	160.56
סה"כ	826.59	48.27	7.88	23.18	58.25	67.95	1,032.05	20,742.35

מקור: למ"ס, קובץ הרשויות המקומיות 2013



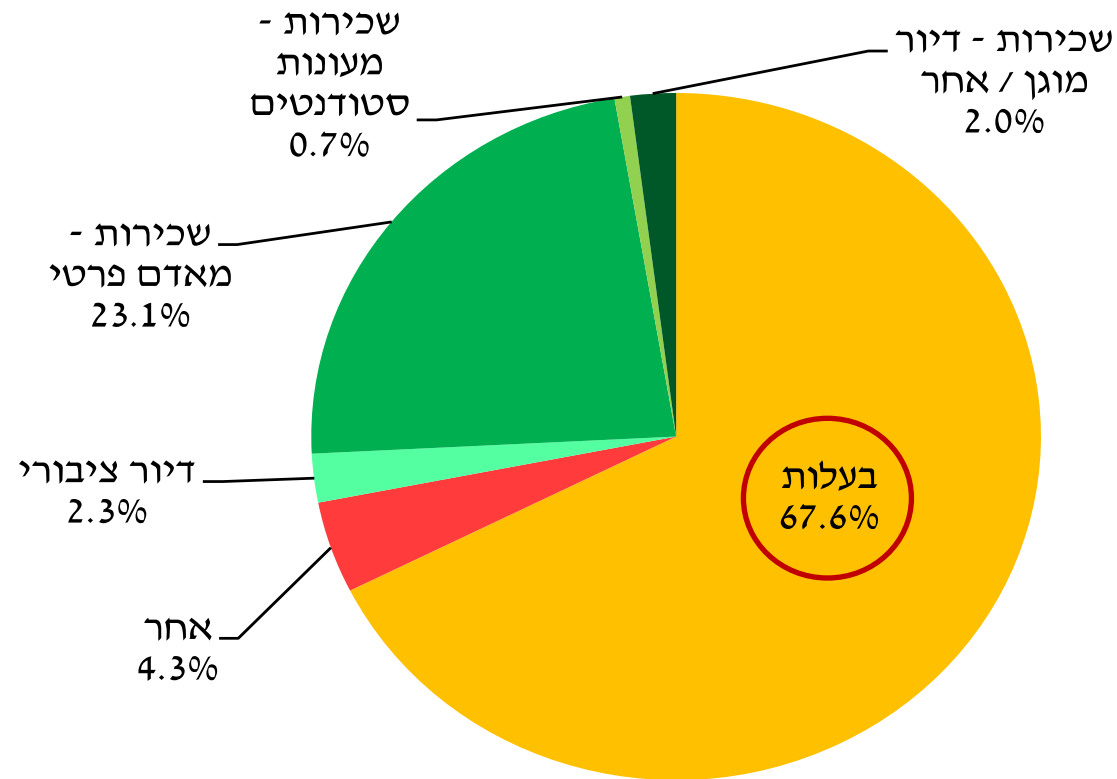
למי יש ולמי אין קורת הגג? זכויות הקניין בדיר

- נכון ליולי 2018 יש 2.623 מיליון יחידות דיור בישראל
- כ- 67.6% ממשקי הבית גרים בדירה בבעלותם
- כ- 32% ממשקי הבית אינם מחזיקים בדירה
- בשנת 1963 כ-89% מתושבי המדינה החזיקו בבעלותם דירה;
- משנת 2008 ועד היום שיעור הבעלות ירד ועומד כיום על כ-66% בלבד.



הרכב משקי הבית בישראל לפי הסדר מגורים השכירות היא מבעלים פרטיים ברובה

תרשים 1: הרכב משקי הבית לפי הסדר מגורים (2015)



מקור: למ"ס, סקר הוצאות והכנסות וסקר שכ"ד 2015



השיכון הציבורי בישראל

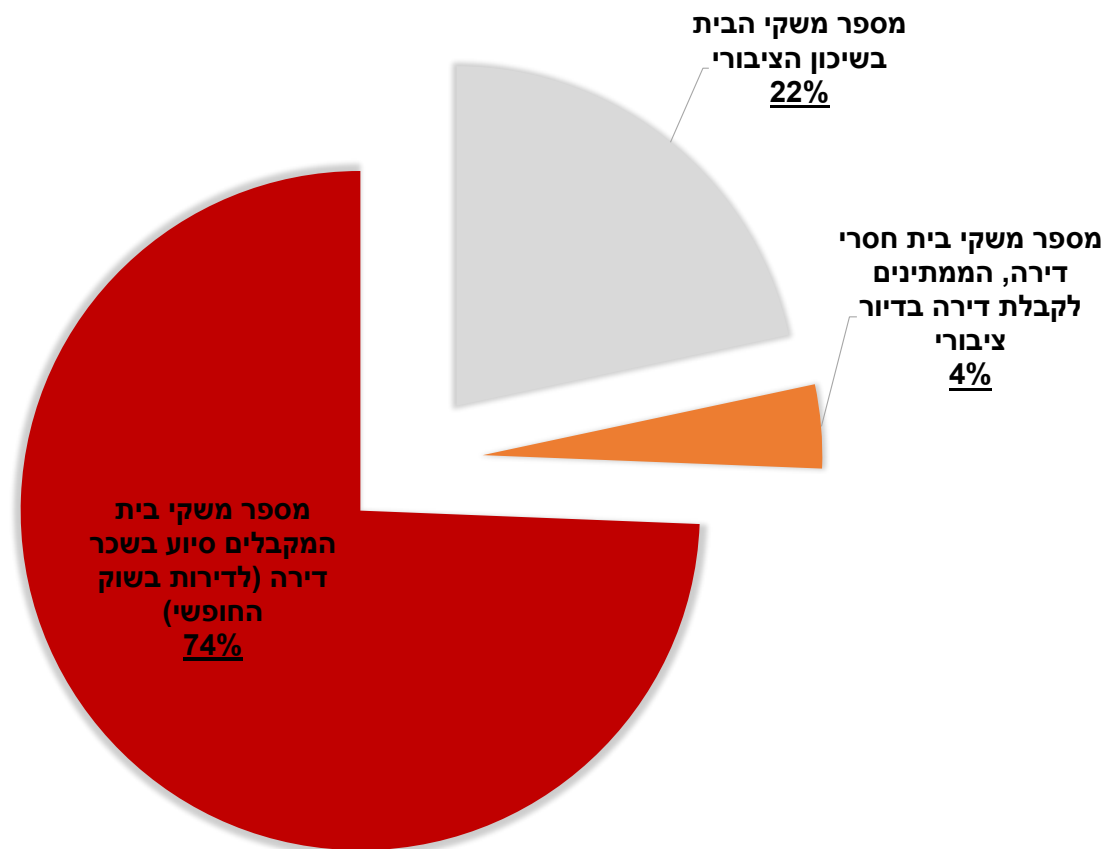
השיכון הציבורי והסיוע לשכירת דירה בשוק החופשי, נתונים נבחרים (2018)

השלכות הפרטת הדיור הציבורי בישראל בעקבות מכירת כ-130 א' דירות סוציאליות:

168.3 אלף משקי בית מקבלים כ-970 ~ ש' סיוע בשכ"ד (במקום לקבל דירה ציבורית), כאשר ממוצע שכ"ד בשוק החופשי עומד על 3,486 ₪.

המשמעות:

משקי בית המקבלים סיוע בשכ"ד נדחקים למגורים בדיור לא תקני ובתנאים בלתי סבירים.



מקור: השיכון הציבורי והסיוע לשכירת דירה בשוק החופשי, נתונים נבחרים (2018) - מתוך בנק ישראל דין וחשבון 2018



פילוח דמוגרפי וחברתי של חסרי הדיור בבעלות – חסרי היכולת לרכוש או לשכור דירה

717,000 (28.3%) משקי בית בישראל הינם מחוסרי דיור תקני

מתוכם, לפי פילוחים דמוגרפיים וסוציו-אקונומיים שונים:

- 96,000 משקי בית שבראשם עומד פרט שגילו 65 ומעלה.
- 339,000 משקי בית שבראשם עומד פרט שגילו בין 25-39.
- 464,000 משקי בית עובדים.
- 260,000 משקי בית המשתייכים ל-4 העשירונים התחתונים.



"עובדים עניים"

בישראל כ-4 מיליון עובדים

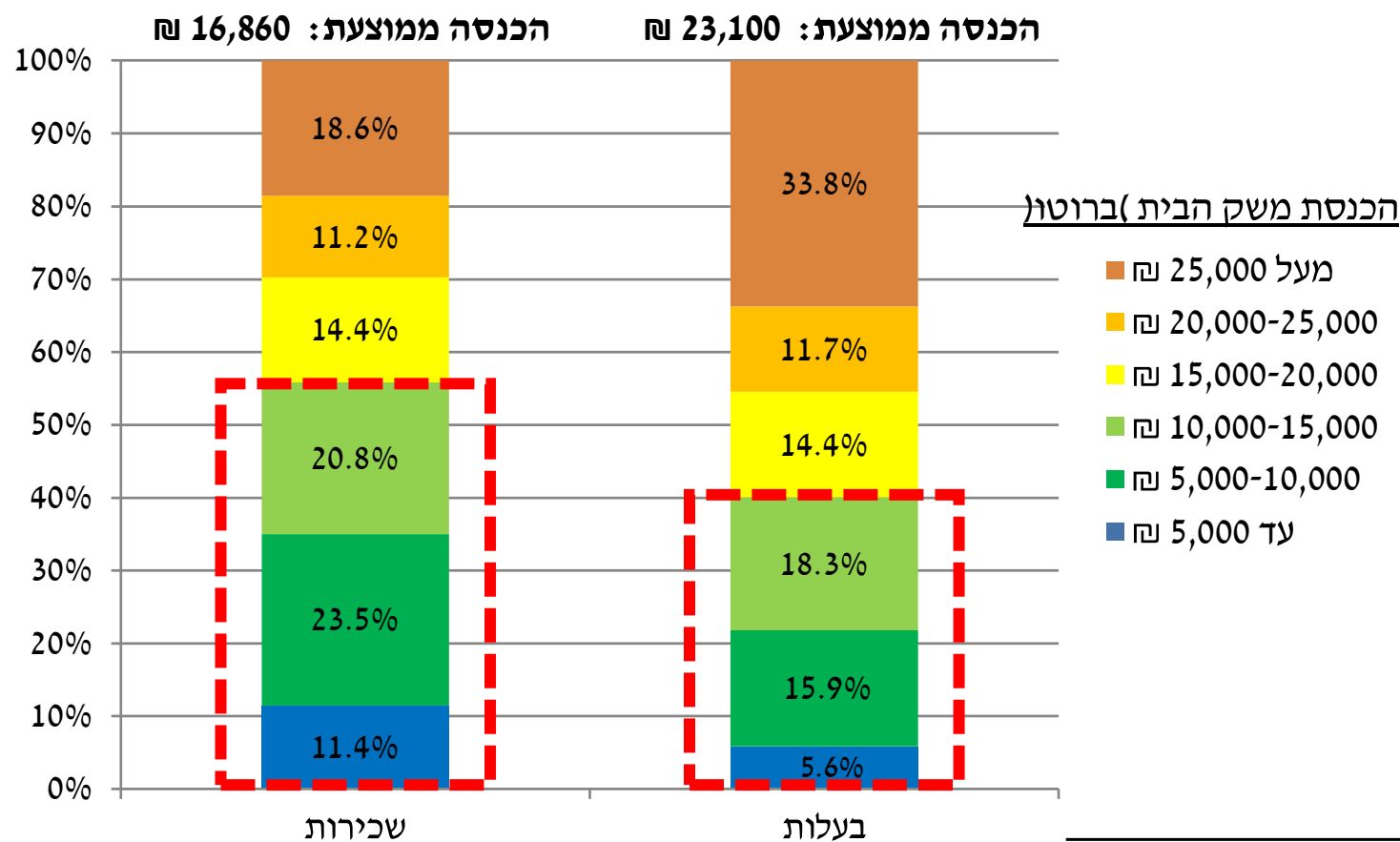
כ-2 מיליון עובדים (50%) משתכרים עד 7,000 ₪ בחודש

- כ-60% ממחוסרי הדירה בבעלות, דהיינו כ-1.2 מיליון, שייכים ל-5 העשירונים התחתונים המשתכרים עד כ-7,000 ₪ לחודש.
- ההוצאה החודשית שלהם על שכ"ד נעה בין 30%-40% מסך הכנסתם.



עד 10,000 שקל לחודש הכנסה למשקי בית בגילאים 25-64 60% מהם אין דירה

התפלגות הכנסות משקי הבית *2015



* עבור משקי בית בהם ראש משק הבית בגיל 25-64.



חלום הדירה התרחק מהזוגות הצעירים בהיעדר הסדר דיור (בהישג יד) - 60% מהם מחזיקים דירה בבעלות

גרים בדירות בבעלות לפי קבוצות גיל ומצב משפחתי של ראש משק הבית בגילאים 20-39

אחוזים

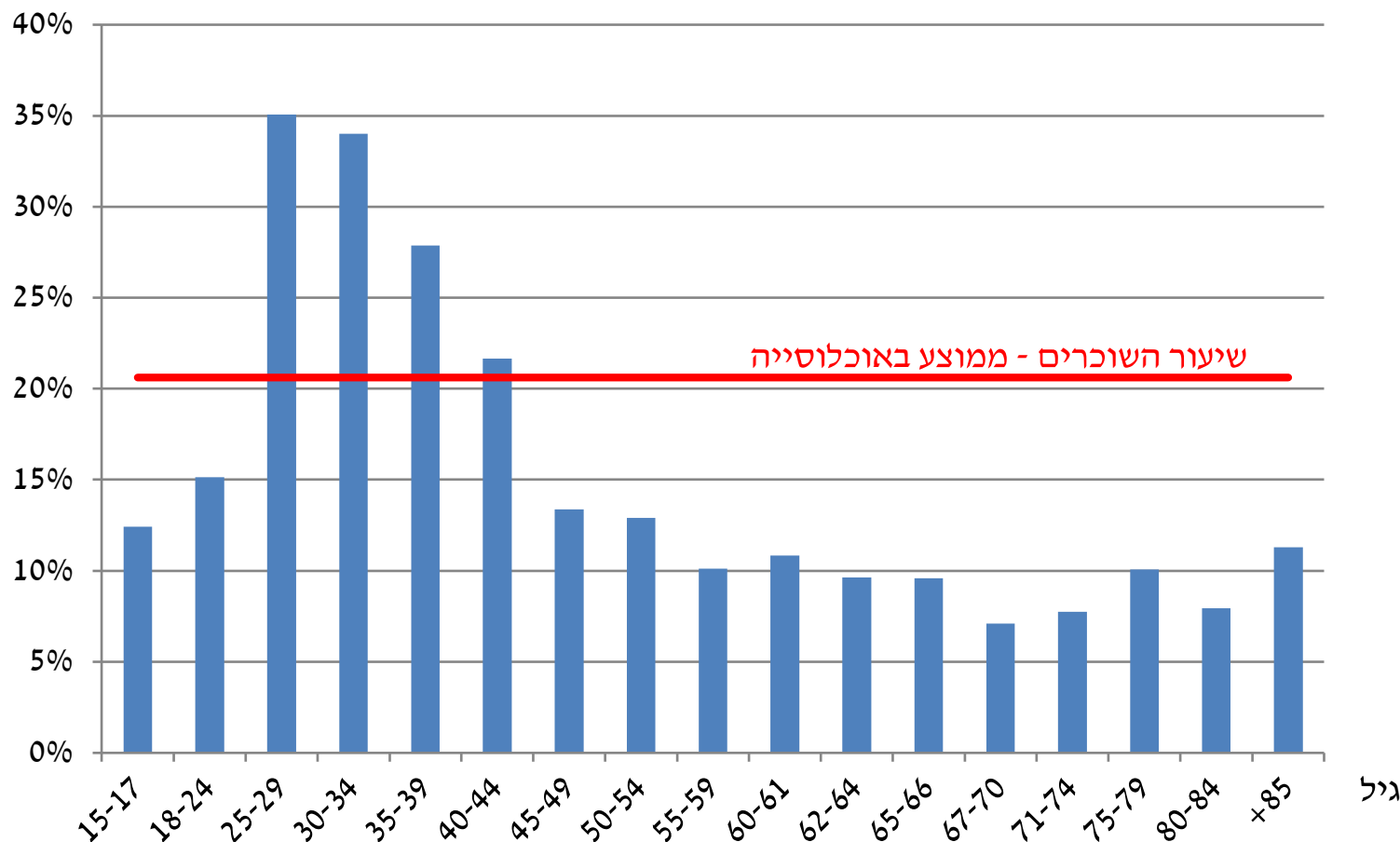
								סך הכל	
39–30				29–20					
מצב משפחתי(1)			סך הכל	מצב משפחתי(1)			סך הכל		
גרוש	רווק	נשוי		גרוש	רווק	נשוי			
42.2	54.5	74.3	68.7	32.7	50.5	55.8	52.3	70.2	1997
38.0	45.8	74.0	65.9	19.4	46.0	54.6	48.8	69.6	2002
42.1	42.7	69.8	61.6	41.5	51.9	54.0	52.3	69.3	2007
50.7	39.2	63.4	56.9	22.1	46.7	43.3	44.9	67.9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

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



כ-367,438 צעירים גרים עם הוריהם גם בבגרותם

שיעור השוכרים לפי קבוצת גיל (2015)



מקור: המועצה הלאומית לכלכלה, משרד רוה"מ 2017

דיוור בלתי תקני - ילדים הגרים
עם הוריהם (2016):

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

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



מדוע ממשיכים מחירי הדיור לעלות?

ולמה נכשלו כל פתרונות הדיור שננקטו בעשורים האחרונים?

{בנייה בפריפריה, מע"מ 0, "מחיר למשתכן", הקמת הותמ"ל (מערך תכנון מקביל ומגביל)}

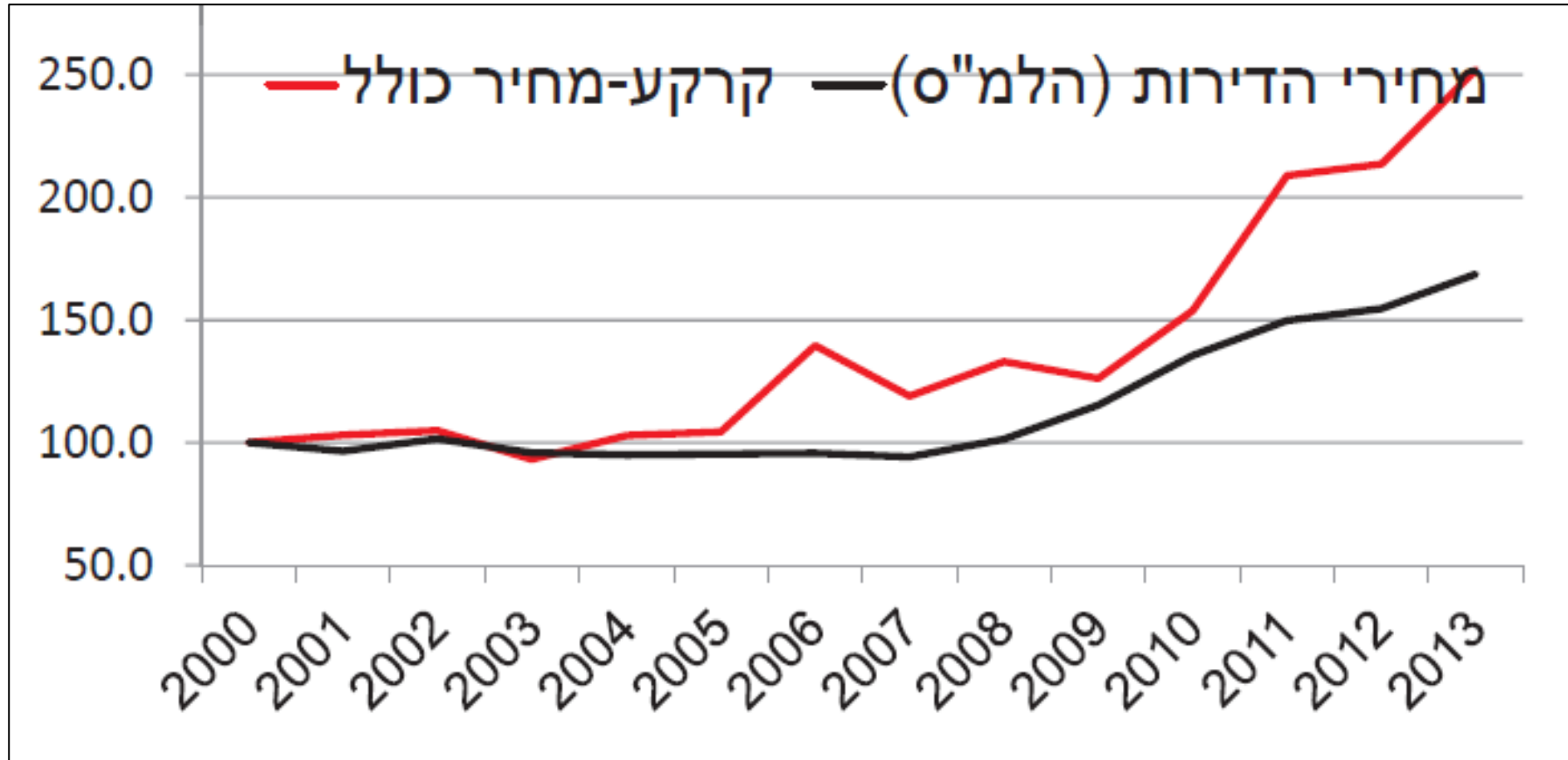
מניעת הנגישות למימון דירה ע"י ביטול בפועל של חוק הלוואות לדיור, תשנ"ב-1992 אשר כלל "הלוואות עומדות", סיוע בהון עצמי ונגישות להלוואות במימון אפותקאי.

היעדר אספקת דיור מפולח לאלה שידם אינה משגת לרכוש דירה, תמשיך להוביל לעליית מחירי הדיור מלמטה.

- ללא פילוח של המוצר "דירה" לפי צורכי האוכלוסייה, בעיית הדיור לא תיפתר כולל מבקשי הדיור חסרי יכולת לעמוד במחירי הדיור.
- הצפת השוק בביקושים "כבויים" (160,000 דירות ריקות) לא תעזור ל-717,000 משקי בית ללא דיור תקני.
- שיווק קרקעות ציבוריות ע"י רמ"י במחירי "השוק החופשי" (שאינו קיים בגלל המונופולין), ימשיכו להעלות את מחירי הדיור.



עליית מחירי הדירות בכ-150%

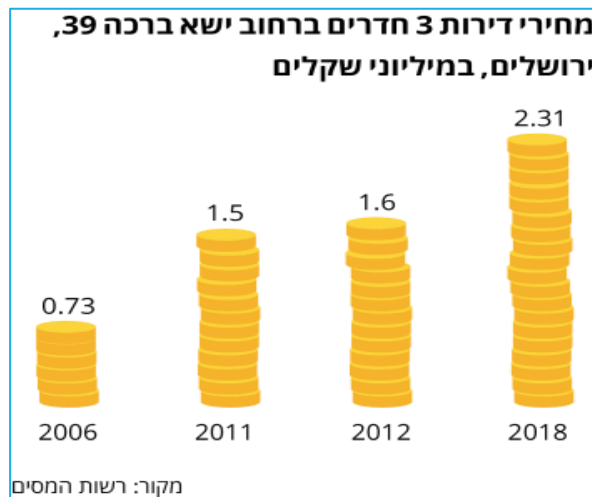
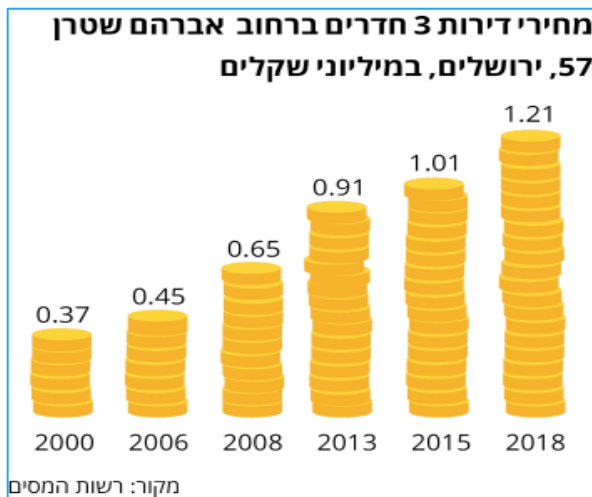


הניסיון להגיע לנתוני אמת בקשר למחירי הקרקעות לאורך שנים ובפריסה אנכית אינם נגישים ואנו מצפים בימים אלה לקבלתם מרמ"י במסגרת בקשה אשר הוגשה לפי חוק חופש המידע ונמצאת בטיפול בימים אלה.

מקור: מצגת "בניית מדד הדוני למחירי הקרקעות למגורים בישראל", כנס בנק ישראל דצ' 2016



מחירי הדירות בשכונות מצוקה ובשכונות יוקרה גם יחד עלו ב-150%-300 משנות האלפיים



מקור: דה מרקר, אריק מירובסקי, כתבות שונות (לעבודתו רבת השנים של מר מירובסקי, תרומה ניכרת להבלטה ולהסברה של תופעת עליית מחירי הדיור "מלמטה" ברחבי ישראל)



ל-750,000 משקי בית ויחידים חסר ההון העצמי הדרוש לרכישת דירה

ההון העצמי הדרוש לרכישת דירת 4 חדרים בכפוף לכך
שההחזר משכנתא החודשי עומד על 30% מההכנסה
נטו של משק הבית



מקור: מכון אלרוב, 2018

סקר שערך משרד השיכון בשנת
2014 מצא כי לנשואים חסרי-דירה
חסר הון עצמי של 258,000 ₪
בממוצע על מנת לרכוש דירה.

ניתן לראות כי מאז 2014 ההון
העצמי הדרוש לרכישת דירה
עלה בשיעור של 150%-300%
וממשיך לעלות בהתמדה.



יש פתרון!

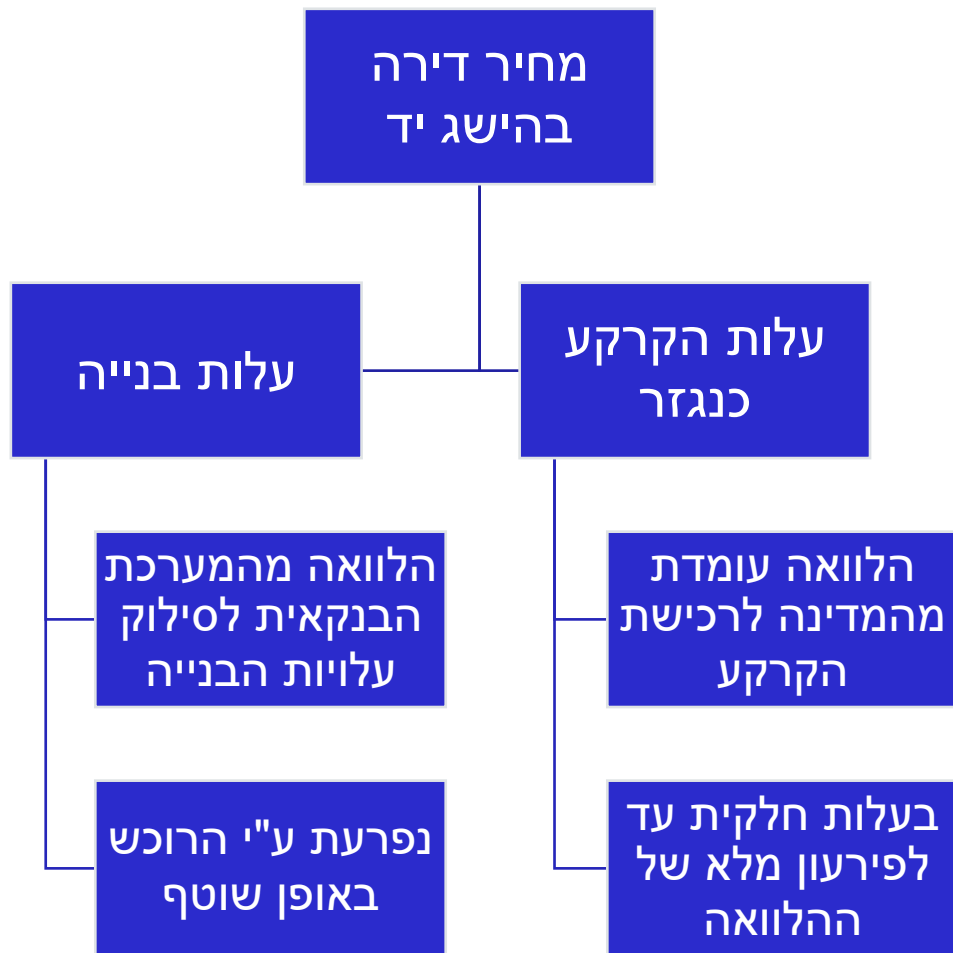
דיור בבעלות בהישג יד ללא הון עצמי:

לזוגות צעירים, קשישים, עובדים חסרי-דיור, דיור סוציאלי, חרדים וערבים

- פילוח שוק הדיור על סמך המצב הסוציו-אקונומי, המגזר, המיקום, היעדר בעלות על דירה, היעדר הון עצמי והיקף ההכנסה השוטפת: זוגות צעירים, עובדים חסרי-דיור, משפרי דיור, שכבות עממיות וקשישים.
- הסדרי מימון והקצאת קרקע של המדינה במחיר קרקע הנגזר ממחיר הדירה לחסרי דיור - מחיר המחוייב עפ"י החוק לגבי מונופולין.
- התחדשות עירונית ככלי להענקת זכויות קניין למחוסרי דיור הגרים שם כמקור לדיור חדש ולהוצאת דרי השכונות מעוניים.
- הפעלת אלפי קבלנים קטנים שנדחקו מתעשיית הבנייה למגורים בגלל השיווקים לחברות הגדולות. יוזמות של קבלני מקום לבני המקום ופתיחת רמ"י לרכישות פרטניות בפטור ממרכז לדיור בהישג יד בלבד בפיזור ארצי, לבניה בסגנון "בניין לקבלן".



המודל המוצע לרכישה של דירה בהישג יד לחסר דיור והון ראשוני



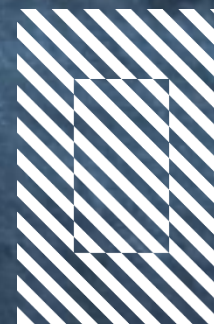
הסדר הרכישה של הדירה לרוכש זכאי חסר דירה בבעלות והון עצמי, המשתכר כ-7,000 ש"ח לחודש למשק בית-

יזכה לקנות דירה בגודל של כ-60 מ"ר בעלות של כ-600 א' ש"ח מזה 350 א' ש"ח לבנייה, 250 א' ש"ח - קרקע ופיתוח, שיהוו את ההלוואה העומדת, הנושאת ריבית.

להבטחת שני התשלומים – כל אחד במועדו – תירשם משכנתא על הדירה להבטחת החזר 350 א' ש"ח בתשלומים ל-35 שנה בצירוף ריבית והלוואה עומדת של כ-250 א' ש"ח שנושאת ריבית לפירעון במשך 12 שנה, לפי יכולת הרוכש, מעליית השכר או מהאפשרות של הגדלת המשכנתא בהתחשב בעלות שווי הדירה, הפירעונות השוטפים של ההלוואה הרגילה והקטנת ההלוואה העומדת מהכנסות חד פעמיות.

פרע הרוכש את ההלוואה העומדת – היה לבעליה של הדירה וממשיך לפרוע את החוב על פי המשכנתא הרגילה.

לא פרע את ההלוואה העומדת - היה לדייר בשכירות, כאשר התשלומים ששילם ייחשבו כתשלומי שכירות או רשאי למוכרה אך ורק לזכאי לדיור בהישג יד כמוהו.

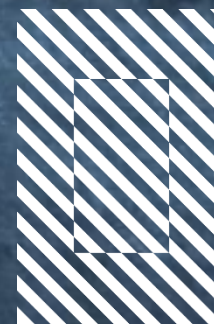


ACADEMIC INSTITUTE
FOR STRUCTURAL
REFORMS

המכון
האקדמי
לרפורמות
מבניות

תקציר המצגת - סוף

[למצגת המלאה, לחץ כאן](#)



ACADEMIC INSTITUTE
FOR STRUCTURAL
REFORMS

המכון
האקדמי
לרפורמות
מבניות

מדיניות דיור לאומית למדינת ישראל

מצגת זו הוכנה הודות לעבודתם הנפלאה של צוות חוקרי המכון האקדמי לרפורמות מבניות לאורך השנים.
תודה מיוחדת ניתנת ל- ד"ר אור רביב, עומר טל, ברוך גורביץ, הילה שואף-קולביץ', מאור מילגרום, אסף להב, אלי גרשנקרוין, מורן דהן וגלעד בר-לבב