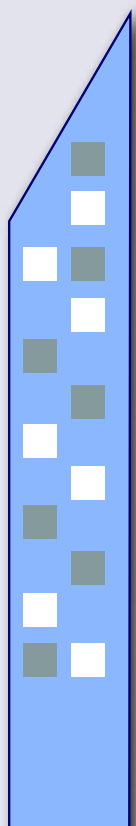


מיכאל פואה  
יהודה פואה

# דף עמדה המחסור בדיוור



אדר ב' תשע"א  
מרץ 2011



ממדינת היהודים  
למדינה יהודית

## רקע

בשנים האחרונות עולה מחיר הדירות באופן משמעותי.

"עפ"י מדד מחירי הדירות שמפרסמת הלמ"ס עלו

מחירי הדירות נומינלית בשנים 2008 – 11/2010

בכ- 43% במצטבר, וריאלית ב- 29%".<sup>1</sup>

"בתקופה זו עלו מחירי שכירות הדירה באופן ראלי ב- 22%"<sup>2</sup>

ניתן לתת הסברים והשערות שונות לעליית המחירים המטורפת הזו, אך בהתאם לכלל השוק "היצע וביקוש" אין ספק שההיצע קטן ביחס לביקוש הוא סיבה מספיק טובה לכך שהמחירים יעלו.

מטרת דף עמדה זה היא להציג תוך הסתמכות על נתונים עובדתיים את מצב המחסור החמור בדירות, ולהציע פתרונות אפשריים.

1. דו"ח משרד השיכון, שבט תשע"א – ינואר 2011

2. דו"ח משרד השיכון, שבט תשע"א – ינואר 2011

## הקדמה

הליך הבנייה הוא נושא מורכב הכולל בתוכו נושאים והסתעפויות רבות, שכל אחד מהם יכול לעכב את הבנייה. תפקיד הממשלה הוא כמובן לשחרר חסמים אלו ולאפשר בנייה חופשית. אולם מהם היעדים אותם מציבה הממשלה? האם הם מספיקים כדי למנוע את החיסרון בהיצע הדירות?

לבניה בישראל יש חסמים רבים:

1. ועדות בניה.
2. ההתנגדויות של הארגונים הירוקים.
3. מחסור חמור בעובדים.
4. הקפאת בניה ביהודה ושומרון.

נניח שהצלחנו לשחרר את כל החסמים המנויים לעיל, האם פתרנו בכך את מצוקת הדיור?

התשובה היא חד משמעית, לא!

מה הסיבה למצוקה זו? וכיצד ניתן לפתור אותה?

ועוד משהו בנימה אישית.

לא בכדי חברו אב ובנו, למחקר בנושא זה. המצוקה הנוראית של זוגות צעירים שלא מסוגלים לרכוש בית, בשעה שמחירי השכירות מאמירים, חברה לאחריות ההורית של מי שרוצה שילדיו יוכלו לרכוש בית במחיר סביר, ובתנאי שוק הוגנים. ההתעלמות מפתרון אמיתי למצוקת הדיור שגדלה משנה לשנה גורמת נזק עצום מבחינה כלכלית. חמור מכך היא פוגעת בעשרות אלפי משפחות של זוגות צעירים, ועולים חדשים, והופכת לאבן נגף מבחינה חברתית. מטרתנו היא לשים את הנושא על סדר היום הציבורי בצורה פשוטה ומובנת לכל אדם על מנת להביא לפתרון.

מיכאל פואה  
מנכ"ל

יהודה פואה

## הצורך:

### יח"ד לכל משק בית:

הצורך בבתיים הוא באופן טבעי לפי מספר משקי הבית בישראל. יתכנו גם סיבות נוספות לצורך בבתיים, כמו בתים שנקנים למטרות השקעה או נופש אך המינימום הנדרש הוא שלכל משק בית תהיה יח"ד (יחידת דיור) משלו.

בשנים 1999 – 2008 גדלו משקי הבית בישראל בכמות של 1.437,400<sup>1</sup>. באותם שנים התאפשרו רק 339,278<sup>2</sup> התחלות בנייה. משמעות הנתונים היא שבעשר השנים שבין 1999 ל-2008 נוצר חוסר של 98,122 יח"ד. על נתון זה יש להוסיף עוד 1700 משפחות שביתם הוחרב בידי ממשלת ישראל<sup>3</sup> בשנת תשס"ה-2005 וכך אנו מגיעים לחוסר במאה אלף בתים בסוף שנת 2008.

למעשה החוסר הוא גדול יותר היות וחלק מהדירות שנבנו נרכשו שלא לצורך מגורים, אלא כדירה שנייה לתושבי חו"ל, דירות נופש וכד'.

יתכן וחוסר זה לא הורגש בשנים הראשונות להיווצרותו, בגלל עודף דירות שהיו בשוק משנים קודמות בהם הייתה בנייה מואצת. בשלב מסוים עודף זה נמחק ומאז הרגשת המחסור והמצוקה גוברת בכל שנה.

פער זה הוא לא סטטי אלא גדל בהתמדה. מהנתונים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עולה כי בכל שנה נוספים בממוצע כ-44,000 משקי בית חדשים, ולעומת זאת מתאפשרות רק כ-33,000 התחלות בנייה בממוצע. משמעות הדבר שבכל שנה הפער גדל ב-11,000 יח"ד והיום במועד כתיבת הדו"ח הפער הגיע כנראה כבר ל-120,000 יח"ד.

במצב שוק בו הפער בין ההיצע לביקוש הוא כל כך גבוה ברור שמחירי הדירות ימשיכו לזנק כלפי מעלה בקצב פראי.

1. הנתונים נלקחו ממחולל הדוחות בלמ"ס. ראה נספח 1

2. הנתונים נלקחו ממחולל הדוחות בלמ"ס. ראה נספח 2

3. סך כל המשפחות שהתגוררו בגוש קטיף וצפון השומרון. וביתם הוחרב על ידי ממשלת ישראל על פי חוק תוכנית ההתנתקות.

## מי קובע את כמות התחלות הבניה?

כ 93% מקרקעות המדינה נמצאות בבעלות מדינת ישראל, ממשלת ישראל היא זו שמחליטה כמה קרקעות יצאו לשיווק. בשנים 2005-2010 שווקו במוצע בכל שנה 27,832 יח"ד. כל זאת מול צורך של כ-44000 משקי בית חדשים בכל אחת משנים אלו.

משמעות הנתונים היא, שבשנים 2005-2010 לא שווקו מספיק מגרשים עליהם ניתן להתחיל לתכנן ולבנות.

השוק הפרטי הבין את המחסור ואת הכדאיות הכלכלית לבנות ולכן בנה ככל יכולתו על אדמות פרטיות אך גם אחרי תוספת זו הגענו לממוצע של 33 אלף התחלות בניה בשנה.<sup>4</sup> דבר שעדיין השאיר אותנו עם מחסור של 11 אלף יח"ד בשנה.<sup>5</sup>

### האם יש סיבות נוספות?

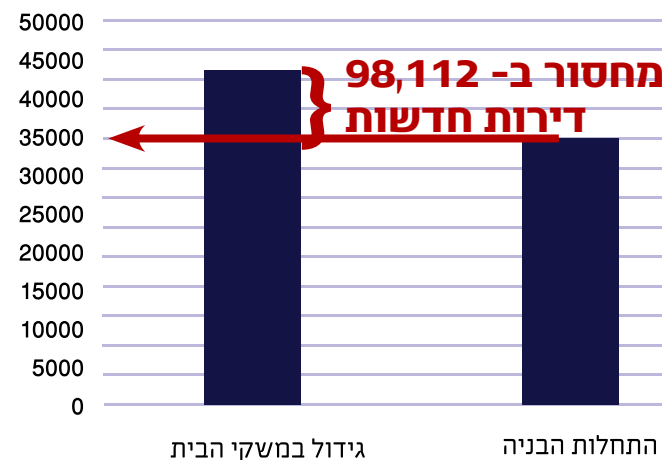
התשובה היא: כן. ועדות הבנייה שלא מספקות מספיק אישורים לבנייה, אישורים נתקעים בגלל חוסר תאום בין המשרדים השונים, הארגונים הירוקים ביחד עם בג"ץ תוקעים תוכניות רבות במאבקים משפטיים ארוכים ויקרים, ובנוסף הקפאת בנייה בירושלים ויהודה ושומרון.

נושאים אלו דורשים התייחסות וטיפול אולם הם לא נחקרו לעומק על ידי הכותבים ואין בידם לתת נתונים מדויקים בנושא. יחד עם זאת כל עוד לא ישווקו מספיק מגרשים לבנייה, לא יעזור שום שחרור של חסמים, כיוון שלא יהיו מספיק מגרשים בצנרת. כמו כן ההתעסקות בחסמים צריכה להיות לאור המחסור האדיר בדירות, וההבנה שפרויקט שנתקע משמעותו משפחות שונות בלי דור.

### סיכום הבעיה:

**במדינת ישראל יש כיום חוסר בשיווק קרקע לדור של כ-120,000 יח"ד, חוסר זה גדל בכל שנה בלפחות 10,000 יח"ד נוספות.**

4. ראה נספח 2  
5. ראה נספח 1



### תשנ"ט-תשס"ח (1999-2008): גידול במספר משקי-בית מול התחלות בניה גרף המציג את התפתחות המחסור בדירות כלומר הגידול



במשקי הבית פחות התחלות הבניה בכל שנה

## הנחות יסוד לקראת פתרון:

הנחת היסוד של הכותבים היא שהמצוקה נוצרה בגלל התנהלות לא נכונה של ממשלת ישראל, ובידי ממשלת ישראל ובאחריות רה"מ נמצא הפתרון.

הכותבים מתנגדים לכל התערבות והשקעה ממשלתית בשוק הבניה, למעט סיוע תשתיות באזורי הפריפריה.

ממשלת ישראל צריכה לאפשר תנאים בהם השוק החופשי יוכל להתגבר על החוסר הנוכחי בפרק זמן סביר, וליצור תנאים שימנעו גלישה נוספת להתדרדרות מעין זו.

הפתרון המוצע אינו מתחשב במצב בו יהיה גידול לא צפוי במשקי הבית, כגון עליה גדולה וכד'. במקרה ונזכה לגידול מעין זה תצטרך ממשלת ישראל לתת מענה בהתאם לתנאים החדשים שייווצרו.

בשוק הבניה לא עובדת שיטת הזבנג וגמרנו ושום סופרטנקר לא יצניח בתים מהשמיים. יש להציב יעדים לטווחים ארוכים, וליצור תנאים שיבטיחו ליזמים ולרוכשים שהשקעתם תישא פרי.

## המדד לפתרון:

בכל שנה על ממשלת ישראל לשווק כמות מגרשים ליח"ד לפחות לפי הגידול במספר משקי הבית הצפוי לאותה שנה. בנוסף על הממשלה לשווק כמות מגרשים נוספת שתצמצמם במהלך השנים הקרובות את החוסר הקיים.

היות והצפי של גידול משקי הבית הוא של כ-50,000 בשנה<sup>6</sup>.

והיות ויש להשלים את החוסר הקיים בשוק של כמאה עד מאה עשרים אלף יח"ד. המדד המינימאלי לפתרון הבעיה בתוך חמש שנים עומד על שיווק 24,000 יח"ד בשנה (השלמת הפער), בנוסף ל-50,000 יח"ד (הגידול הטבעי) וסה"כ על 74,000 יח"ד בשנה.

## עתודות הקרקע לפיתרון:

### נגב גליל:

הרצון לפיזור האוכלוסין במדינה הוא דבר ידוע ומוסכם ואין צורך להרחיב על כך את היריעה. במסגרת זו מציעים הכותבים כי קרקעות לבניה רוויה באזור הנגב והגליל ישווקו ליזמים במחיר אפס למי שיבנה וימכור בתוך 3 שנים, בתנאים הבאים: היזמים ישלמו את עלות מחיר הקרקע לגורם המשווק (ממ"י או משרד הבנוי והשיכון). היזמים יזכו להחזר מלא של כספם במידה וימכרו את כל היח"ד בתוך שלוש שנים. דירות שימכרו בתוך ארבע שנים יזכו להחזר של 50% מערך הקרקע, דירות שימכרו בתוך חמש שנים יזכו להחזר של 25% מערך הקרקע. ודירות שימכרו מהשנה השישית ואילך לא יזכו להחזר כלל.

### אזור השפלה:

מצוקת הדיור הגדולה היא בין חדרה לגדרה. אזור זה מרכז בתוכו את מרכזי התעשייה המסחר הבידור התרבות והאקדמיה בישראל. באופן טבעי אנשים רוצים לגור קרוב למקום עיסוקם. יחד עם זאת צפיפות הדיור באזורים אלו היא גבוהה מאוד, היא פוגעת באיכות החיים ובאיכות הסביבה. באופן פרדוקסאלי תוספת בנייה מאסיבית באזורים אלו רק מעלה את המחירים, ולא תורמת למיתון המגמה. הפיתרון הראלי היחיד למצוקה זו נמצא מחוץ לטווח התכנון של מדינת ישראל היום<sup>7</sup>. אזור זה שהוא גם קרוב מבחינה פיזית, גם נח מבחינה אקלימית, וגם נכון מבחינה סביבתית, הוא שיפולי ההרים של יהודה ושומרון. את ההצלחה הגדולה של העיר מודיעין יש להעתיק לאזור נווה צוף – בית אריה (10-15 דק' ממחלף נחשונים) לאזור אריאל – אלקנה (10-15 דק' ממחלף קסם) לאזור קרני שומרון – אלפי מנשה (10-15 דק' מכפר סבא) ולאזור אבני חפץ – עינב (15-20 דק' מצומת בית ליד)<sup>8</sup>. באזורים אלו אסור לאפשר בנייה צמודת קרקע כפי שנעשה עד היום, ויש לאפשר רק בנייה רוויה, ובכמויות גדולות. יש להרחיב את צירי התנועה הקיימים ולאפשר בניה של מרכזי תרבות ומסחר ותעשייה נקייה בלבד. אין לאפשר באזורים אלו תעשייה כבדה או מזהמת.

7. ראה נספח 3

8. ראה מפה בנספח 4

6. דו"ח משרד השיכון, שבט תשע"א – ינואר 2011 (עמ' 4)

## אזור ירושלים:

ירושלים כעיר בירה זקוקה לתוכנית מיוחדת והכותבים סומכים את ידם על תוכנית ירושלים רבתי שהוכנה על ידי "מועצת ירושלים רבתי"

## המשמעויות הכלכליות:

המצב הנוכחי מכניס כסף רב לקופת האוצר. בשנת 2009 השיג ממ"י עודף תקציבי של 251% ביחס למה שהיה צפוי. עודף זה בסך 2.3 מילארד ₪ הועבר לתקציב המדינה. כסף זה הוא בעצם מס עקיף שנופל בעיקר על הזוגות הצעירים ועל העולים החדשים שרוצים בסה"כ לבנות את ביתם. על מחיר המגרש יש להוסיף את מס הקנייה, ככל שמחירי הדירות גבוהים יותר המדינה גובה יותר מס. אין שום הצדקה מוסרית לגבייה עודפת זו.

יתרה מזו בזמן שהמנהל ישווק 70000 מגרשים לשנה במקום 30000 ההכנסות יגדלו הן משיווק המגרשים, והן מכל ההליך הכלכלי של הבנייה המואצת שתהפוך למעשה לקטר כלכלי.

הכותבים סבורים שהמצב הנוכחי בו האוצר מרוויח סכומי עתק מספסרות בקרקעות המדינה, הוא מצב לא מוסרי, ולא תקין מבחינה כלכלית, ויש לקטוע אותו באיבו.

## הצעות מעשיות:

### ממשלת ישראל:

הממשלה תתחייב לשווק מגרשים ל-70,000 יח"ד בכל שנה בחמש השנים הקרובות.

יוקם צוות לתאום בין כל המשרדים הקשורים לבניה. צוות זה יעסוק בפתרון כל הבעיות הקשורות לחסמים בדרך שבין שיווק המגרש לבין מסירת הדירה ללקוח. באחריות צוות זה לספק 70,000 התרי בנייה בשנה. צוות זה יציג לרה"מ ולציבור אחת לרבעון את מדד התקדמות הבניה בישראל. רבעון בו לא יופשרו 17.5 אלף יח"ד יחשבו לכישלון של הממשלה.

### הציבור:

יש לאגד את כל הצבורים הניזוקים מהתנהלות הכושלת של ממשלת ישראל לאורך השנים בתביעה לפתרון הבעיה. תביעה זו צריכה להיות מגובה במעקב קבוע

למדד שיוצע להלן. הצלחת הממשלה בנושא זה צריכה להיות נושא מרכזי בסדר היום הלאומי ובמערכת הבחירות הבאה.

## המדד בו צריכה הממשלה לעמוד בבחינה הציבורית הוא:

האם היא שיווקה מגרשים לפחות ל-17.5 אלף יח"ד בכל רבעון.

האם ועדות הבניה בכל הארץ אישרו לפחות 17.5 אלף יח"ד בכל רבעון.

**עמידה ביעד האמור לעיל, מעידה על כך שהממשלה מובילה לפיתרון.**

**שיווקה הממשלה מגרשים רק ל-12.5 אלף יח"ד, משמעות הדבר שאין החמרה במצב, אבל גם אין יציאה מהמשבר.**

**שיווקה הממשלה פחות מהאמור לעיל, המצב מחמיר!**

## סיכום:

מצוקת הדיור היא תולדה של התנהלות כושלת של ממשלות ישראל בעשור האחרון. ממשלות ישראל לא דאגו להיצע מספיק של קרקעות, ולא פעלו מספיק לשחרור החסמים בהליכי הבנייה.

האחריות לפתרון המשבר מוטלת לפתחה של הממשלה, והיא מסוגלת לעשות זאת מבלי להשקיע כספים, ומבלי להתערב בשוק הבניה.

דרישה ציבורית בעזרת הפגנות והעלאת הנושא על סדר היום, תוך מעקב קבוע אחר טיפול הממשלה בבעיה, תניע את הממשלה לפעולה אמיתית שתביא בעז"ה לפתרון המשבר.

## נספח 1:

### טבלה לניתוח צמיחת חוסר הדירות:

שנה	כלל משקי הבית	גידול במשקי בית	גידול מצטבר במשקי בית	התחלות בניה – הלמ"ס	פער בין משקי הבית להתחלות בנייה	פער מצטבר ביח"ד
1998	1650000					
1999	1699500	49500	49500	38511	-10989	-10989
2000	1752300	52800	102300	45970	-6830	-17819
2001	1819700	67400	169700	32026	-35374	-53193
2002	1849800	30100	199800	33462	3362	-49831
2003	1883200	33400	233200	31876	-1524	-51355
2004	1926400	43200	276400	30285	-12915	-64270
2005	1968300	41900	318300	32449	-9451	-73721
2006	2007300	39000	357300	31245	-7755	-81476
2007	2051600	44300	401600	30827	-13473	-94949
2008	2087400	35800	437400	32627	-3173	-98122

## נספח 2:

### שיווק יח"ד במכרזים פומביים ובמסגרות אחרות:

שנה	סה"כ כל המסגרות	במכרזים פומביים			מסגרות אחרות
		סה"כ	משב"ש כולל משותפים	ממ"י	
2005	24,407	17,162	9,562	7,600	7,245
2006	27,156	13,134	5,019	8,115	14,022
2007	25,902	16,532	5,447	11,085	9,370
2008	285,387	17,443	8,720	8,723	7,944
2009	28,090	20,472	10,705	9,767	7,618
2010	36,053	27,826	13,976	13,850	8,227
אחוז שינוי	28%	36%	31%	42%	8%

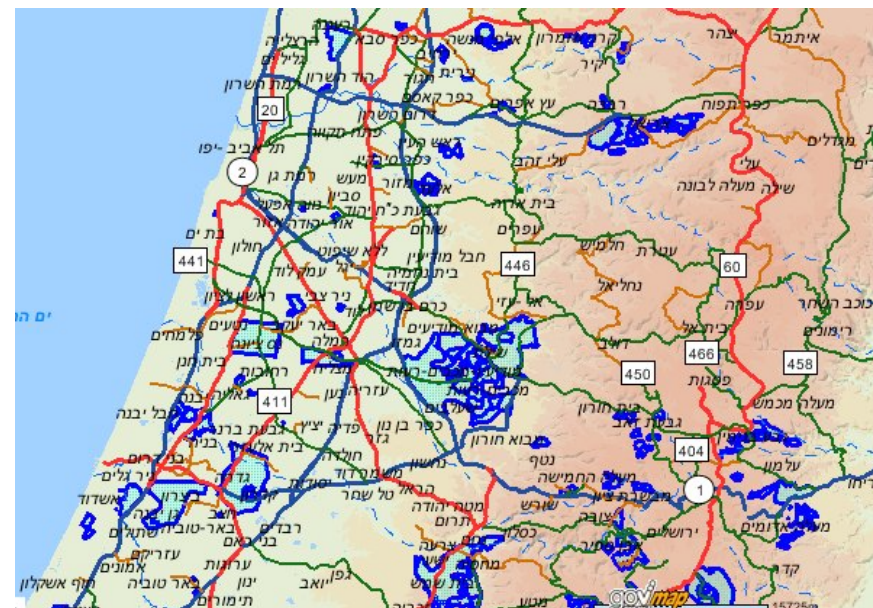
## נספח 3:

### מפת התמ"א של מדינת ישראל.



#### נספח 4:

השטחים שבכחול בהיר הם האזורים בהם קיים תכנון לבנייה. כדאי לשים לב לכל האזור שבין מודיעין לקרני שומרון. איזור זה שהוא ריק מישובים גדולים, חסר כל תכנון (למעט מודיעין ואריאל) לעומת זאת, אזור השפלה ממערב, צפוף ויש בו מעט מקומות פנויים)





# בישראל חסרות 100,000 דירות.

**ממשלת ישראל מעכבת אישורי בניה ומרוויחה מיליארדים על הגב שלנו. אנו הצעירים נאלצים לשלם הון כדי לשכור / לקנות דירות קטנטנות.**

בעוד בכל שנה יש גידול של כ-40 אלף משקי בית, הממשלה מאשרת בנית פחות מ-34 אלף יחידות דיור חדשות בכל שנה.

ככל שמצוקת הדיור גדלה, המחיר שהקבלנים משלמים למדינה על כל יחידת דיור גדל והממשלה מרוויחה מיליארדי שקלים.

כל עוד ממשלת ישראל לא מאפשרת בניה של יותר מ-70 אלף יחידות דיור חדשות בשנה המצוקה רק הולכת וגדלה...

**מטה "לפתרון מצוקת הדיור"**

**[bonim70000@gmail.com](mailto:bonim70000@gmail.com)**

**052-3114810**