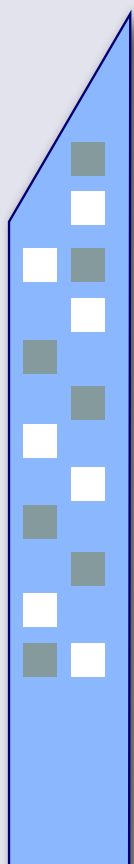


מיכאל פואה  
יהודה פואה

# דף עמדה המחסור בדיור



אדר ב' תשע"א  
מרץ 2011

כנהיגות  
יהודית



ממדינת היהודים  
למדינה יהודית

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?

לבנייה בישראל יש חסמים רבים:

1. ועדות בנייה.
2. ההתנגדויות של הארגונים הירוקים.
3. מחסור חמור בעובדים.
4. הקפאת בנייה 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      יהודה פואה  
מנכ"ל

# 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 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>2</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.

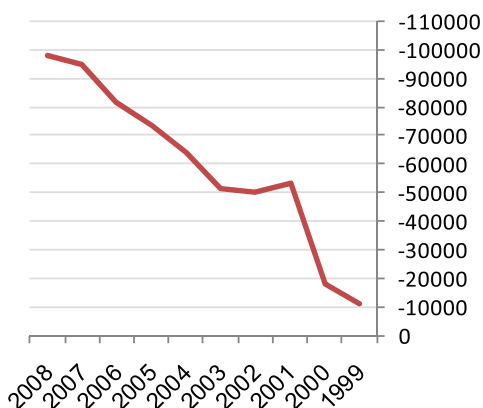
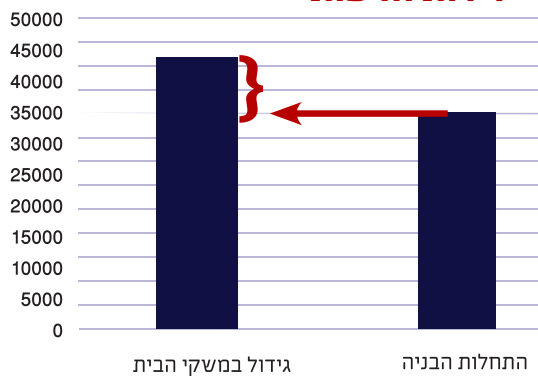
---

1. הנתונים נלקחו ממחולל הדוחות בלמ"ס. ראה נספח 1  
2. סך כל המשפחות שהתגוררו בגוש קטיף וצפון השומרון. וביתם הוחרב על ידי ממשלת ישראל על פי חוק תוכנית ההתנתקות.

תשנ"ט-תשס"ח (1999-2008):  
גידול במספר משקי-בית מול התחלות בנייה

גרף המציג את התפתחות המחסור בדירות כלומר הגידול במשקי הבית פחות התחלות הבנייה בכל שנה

**מחסור ב- 98,112 דירות חדשות**



מחסור בדירות חדשות

## מי קובע את כמות התחלות הבנייה?

כ 93% מקרקעות המדינה נמצאות בבעלות מדינת ישראל, ממשלת ישראל היא זו שמחליטה כמה קרקעות יצאו לשיווק. בשנים 2005-2010 שווקו בממוצע 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.

השווק 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 בנייה בשנה. דבר שעדיין השאיר אותנו עם מחסור של 11 אלף יח"ד בשנה<sup>3</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 שנותרות בלי דיור.

### סיכום הבעיה:

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

3. ראה נספח 1

## 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 הבנייה, 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 ונוכה לגידול מעין זה תצטרך ממשלת ישראל לתת מענה בהתאם לתנאים החדשים שיייווצרו.

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





15 דק' (ממחלף קסם) לאזור קרני שומרון – אלפי מנשה (15-10 דק' מכפר סבא) ולאזור אבני חפץ – עינב (20-15 דק' מצומת בית ליד).

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 בנייה של מרכזי תרבות ומסחר ותעשייה נקייה בלבד. אין לאפשר באזורים אלו תעשייה כבדה או מזהמת.

## **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 לבנייה. צוות זה יעסוק בפתרון כל הבעיות הקשורות לחסמים בדרך שבין שיווק המגרש לבין מסירת הדירה ללקוח. באחריות צוות זה לספק 70,000 תרי בנייה בשנה. צוות זה יציג לרה"מ ולציבור אחת לרבעון את מדד התקדמות הבנייה 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 הבנייה בכל הארץ אישרו לפחות 17.5 אלף יח"ד בכל רבעון.

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

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

**שיוקה 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 הבנייה.

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 בנייה – 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

# בישראל חסרות 100,000 דירות.

ממשלת ישראל מעכבת אישורי בנייה 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 בניית פחות מ-34 אלף יחידות דיור חדשות בכל שנה.

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