



הדיון עיקרי ההמלצות



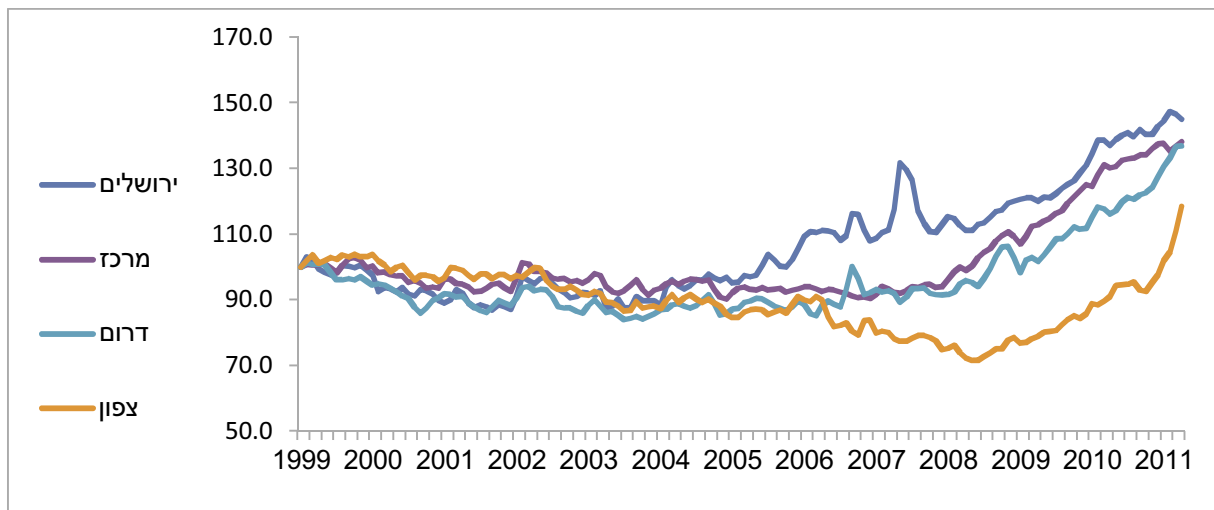
עיקרי ההמלצות - פרק דיור

רקע

בשנים האחרונות חלה עלייה חדה במחירי הדיור. משנת 2007 ועד לרבעון הראשון של שנת 2011 עלו מחירי הדיור בכ-50% בערכים נומינליים (ובכ-30% בערכים ריאליים). מדובר בתופעה כלל ארצית. מגמת עליית המחירים ניכרת גם בשוק הדיור להשכרה. מחירי שכר הדירה עלו מאז שנת 2007 בשיעור נומינאלי של 32% (כ-20% ריאלי).

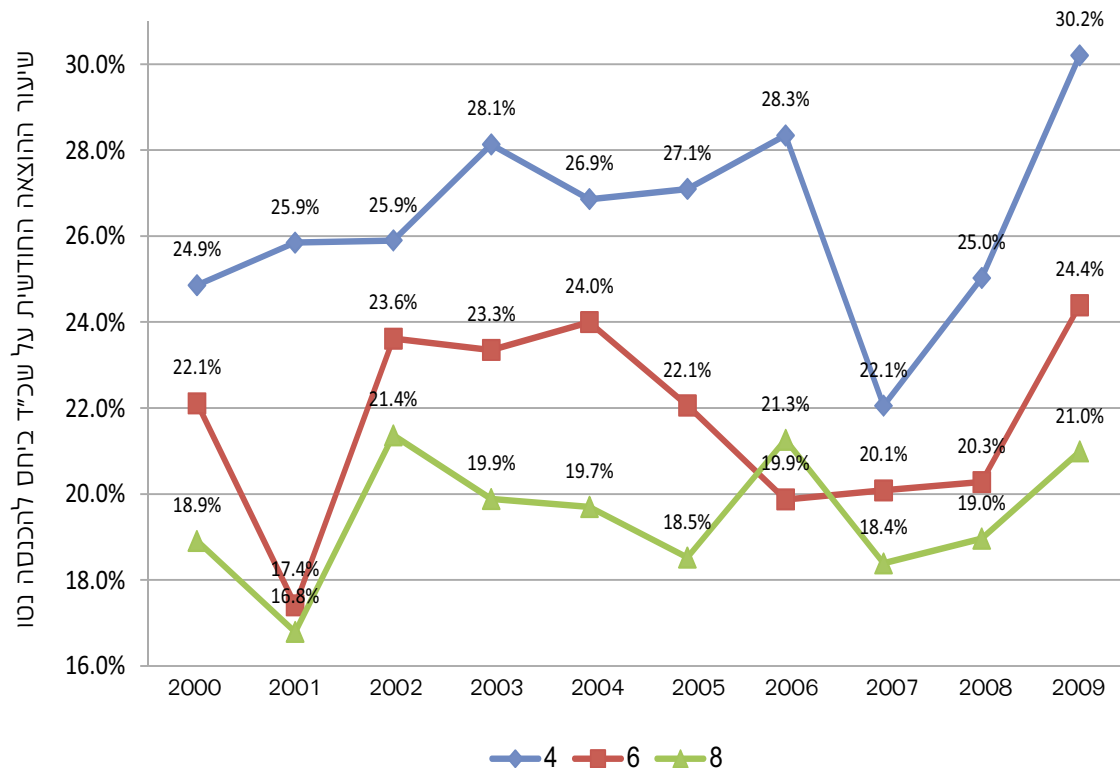
עליית המחירים גרמה לגידול ניכר בנטל הוצאות הדיור של משקי הבית בישראל, והקשתה באופן משמעותי את יכולתם לרכוש דירות. לשם ההמחשה, מספר המשכורות הממוצעות (ברוטו) לשכיר הדרושות לרכישת דירה עלה מכ-99 משכורות בשנת 2007 לכ-130 בשנת 2010.

עליית מחירי הדיור לפי מחוזות



מקור: למ"ס - מדד מחירים הדוני שיטת CPM

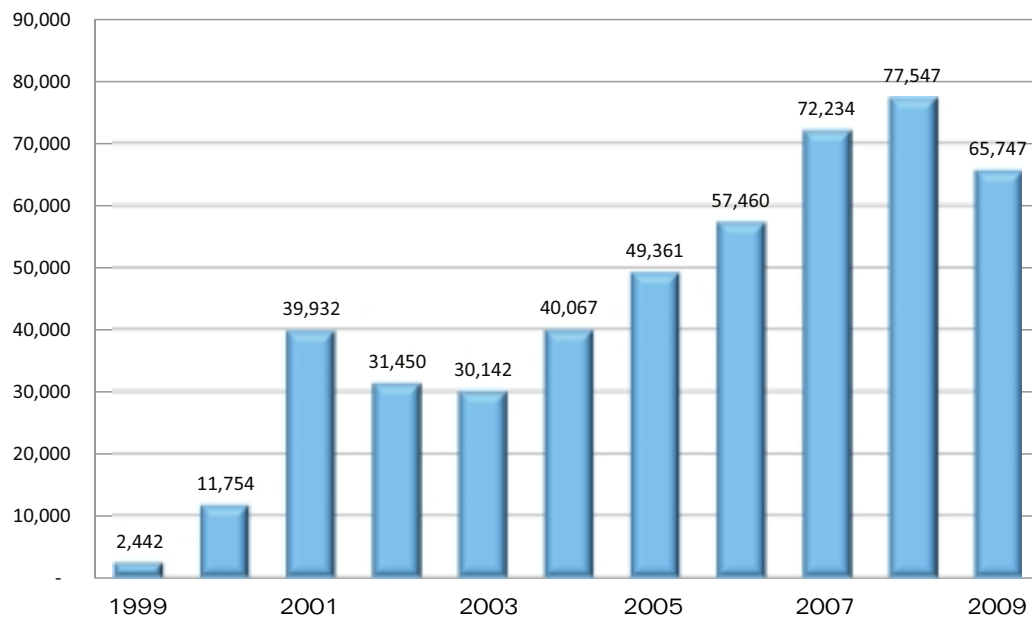
שכ"ד מתוך ההכנסה הכספית נטו



מקור: עיבוד נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

עליית המחירים הינה תוצאה של מחסור חמור בהיצע הדירות ושל עלייה חדה בביקוש לדיוור, בין היתר, על רקע הריבית הנמוכה ששררה במשק עקב המשבר העולמי. המחסור בהיצע הדירות, הנאמד כיום על סך מצטבר לאורך עשור של כ-65,000 יחידות דיוור הינו תולדה של חסמים רבים לאורך שרשרת ייצור הדירה משלב התכנון ועד לגמר הבניה.

מחסור מצטבר בדירות



מקור: עיבוד נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

מבין הגורמים למחסור שנוצר בהיצע הדירות ולעליית מחירי הדיוור ניתן להצביע על: הליכי התכנון הממושכים; שחיקת המלאי התכנוני בעיקר באזורי הביקוש עד כדי היווצרות מחסור חמור במלאי התכנוני הזמין כיום; חסמים בתחום שיווק הקרקעות על ידי המינהל והימשכות ההליכים ממועד התכנון למועד השיווק; ריבוי חסמים בשלב פיתוח הקרקע, לרוב על רקע חילוקי דעות בין גורמים ממשלתיים ברובד המקומי והארצי; חסמים תכנוניים, כלכליים וקנייניים המעכבים הליכי התחדשות עירונית; הריכוזיות הגבוהה בשוק מחזיקי הקרקע המתוכננת; והתארכות מסוימת במשך זמן הבנייה.

מגמה נוספת המאפיינת את שוק הנדל"ן נוגעת לשינויים שחלו בתמהיל הדירות. מאז ראשית שנות ה-90, חלה ירידה חדה בהיקף הדירות הקטנות בישראל עד כדי הפסקה כמעט מוחלטת של בניית דירות קטנות ועלייה של עשרות אחוזים בגודל הדירה הממוצע. שינוי זה נובע, בעיקרו, ממדיניות תכנונית ומוניציפלית שאיפשרה העדפת דירות גדולות ככלי להגדלת הכנסות עצמיות ברשויות המקומיות ולמשיכת אוכלוסיות חזקות ומבוססות לערים. למגמה זו תרמו גם הוראות מנהליות בדבר תקני הבנייה המתקדמים (שתי חניות לדירה, הגדלת שטחים משותפים ועוד), אשר גרמו לייקור עלויות הבניה ולהפיכה של הדירה למוצר יותר יוקרתי. התייקרות המוצר בידי ביטוי גם בעליית מחירי הקרקע. היעדרן של דירות קטנות, ככלל ובמפרט בסיסי, לצד העלייה החדה של מחירי הדיוור, מקשה על היכולת של אוכלוסיות רבות לרכוש ו/או לשכור דירה. חלקן נאלצו למצוא פתרונות חלופיים בדמות דחיית היציאה מבית ההורים או מגורים עם שותפים. מן העבר השני, תרם מחסור זה להתפתחות תופעת פיצולי הדירות.

בצד מגמה זו, חלה בשנים האחרונות מגמה נוספת של ירידה בשיעור רוכשי הדירות אשר לא קיבלה מענה מתאים בשוק הדירות להשכרה. על אף הגידול בהיקף המשקיעים, טרם התפתח בישראל שוק שכירות מפותח כמקובל במדינות רבות. שוק שכירות מפותח מאופיין בהיצע משמעותי של שכירות לטווח ארוך, המתאפשר, לרוב, על בסיס כניסת גורמים עסקיים לשוק השכירות לטווח הארוך. בישראל, הדירות מושכרות לטווח קצר ומצויות בכעלותם של גורמים פרטיים בלבד. היעדרו של שוק השכרה משוכלל לטווח ארוך, והתנהלות מול משכירים פרטיים, גורם אף הוא להכבדת הנטל על שוכרי הדירות שסובלים מאי ודאות בתקופת השכירות; מתנודתיות גבוהה בשכר הדירה משנה לשנה; ומעלויות עודפות בגין מעברי דירה כפויים.

תמונת המחסור בהיצע הדירות מקבלת מימד נוסף כאשר בוחנים את חומרת התופעה במגזר הלא יהודי. מסיבות רבות קשה לאמוד את היקף המחסור במגזר זה, אולם עדויות שונות מראות כי בישוים רבים ישנה מצוקת דיוור משמעותית ומחירי דירות גבוהים יחסית לרמת ההכנסה הממוצעת ביישובים אלו. מבין החסמים הרבים המקשים על התפתחות שוק הדיוור במגזר הלא יהודי ניתן לציין את מגבלות השטח של הרשויות הערביות וחוסר היכולת לממש קרקע מדינה בתחומי הישובים ובסמוך להם עקב ייעודן התכנוני; המחסור בתוכניות מתאר מקומיות והקושי בקידום תוכניות מפורטות מכוחן ניתנים היתרי הבניה; קושי בגיוס מקורות מימון ליזמים ומשתכנים; בעלות פרטית על קרקע המקשה לעיתים על הוצאת היתרי בניה ובניה בלתי חוקית.

לצד המחסור בהיצע הדירות כמתואר לעיל, בולטת תופעה של דירות למגורים שאינן מושכרות ועומדות ריקות לאורך תקופות ארוכות. מקרה פרטי של נכסים מסוג זה הינו דירות לא ראויות לשימוש שעומדות ריקות לפעמים לאורך שנים ואף נהנות מפטור מלא מארנונה ללא הגבלת זמן.

גם בתחום מדיניות הסיוע בתחום הדיוור לאוכלוסייה ברמה סוציו-אקונומית נמוכה נוצרו פערים. בתחום הדיוור הציבורי ישנן כ-2,460 משפחות ותיקות הממתינות לדיוור ציבורי וכ-450 קשישים ותיקים הממתינים לדיוור בהוסטלים. זאת, לצד כ-40,000 קשישים עולים שעל פי נתוני משרד הקליטה ממתינים אף הם לדיוור ציבורי. מנגד, היצע הדירות בדיוור הציבורי צומצם באופן משמעותי כאשר כ-35% מהיצע הדירות

הציבוריות נמכרו לדיירים. בתחום הסיוע בשכר דירה, חלה שחיקה בגובה הסיוע שלא התעדכן משנת 2002 ועומד על כ-800 ש"ח בממוצע לצד עלייה חדה במחירי שכר הדירה בשוק החופשי.

בשנים האחרונות פעלה הממשלה במספר רב של מישורים לפתרון בעיית הנדל"ן ובעיקר לטיפול תשתיתי בבעיית המחסור בהיצע ולהסרת הכשלים המבניים הקיימים לכל אורך שרשרת הייצור של הדירה. צעדים אלה המכוונים לפתרון בעיות בטווח הבינוני והארוך נועדו להרחיב את היצע הדיור, להגמישו ולמתן את לחצי הביקוש מצד המשקיעים, בעיקר באמצעות שינויים במערכת תמריצי המס. הצעדים כללו, בין היתר, קידום רפורמה במינהל מקרקעי ישראל, רפורמה בחוק התכנון והבניה והאצת התכנון במסגרת הוראת השעה (ועדות לדיור לאומי), צעדים לפיזור אוכלוסין ולחיזוק הפריפריה, הסרת מגבלות תכנון במרכז הארץ, הסרת חסמים בתחום ההתחדשות העירונית, וצעדים רבים שמטרתם הסרת חסמים בתחום השיווק, הפיתוח וקיצור משך זמן הבנייה.

בנוסף, לצד מדיניות הממשלה שנועדה להרחיב את סך ההיצע ולפתור את בעיות היסוד של שוק הנדל"ן בטווח הבינוני והארוך, נקטה הממשלה שני צעדים לצמצום בעיית המחסור בדירות קטנות (הכללת 20% דירות קטנות בתכנון ביוזמת הממשלה; ומתן כלי חוקי לוועדות התכנון המחוזיות בהליך של 'הקלה גורפת' להוסיף יחידות דיור קטנות בתוכנית מאושרת).

לבסוף, פעלה הממשלה למתן מענה לאוכלוסיות בעלות מאפיינים ייחודיים. הותנעו תוכניות חומש לקידום הפיתוח, לרבות בתחום הנדל"ן, ביישובי מגזר המיעוטים בהיקף כולל של 1.8 מיליארד ש"ח; הוחלט על בניית דיור לקשישים זכאים על קרקע ציבורית לאוכלוסיית הקשישים הנזקקים ופתרונות נוספים לאוכלוסיית הקשישים; הוחלט על שיווק קרקע ל-10,000 יחידות דיור למעונות סטודנטים; ונקבעה מכסה של 10,000 יחידות דיור לפרוייקט 'מחיר למשתכן' ופרוייקטים לשכירות במחיר מופקח. בכלל הצעדים האמורים ויתרה המדינה על הכנסות מקרקע הנאמדות במיליארדי שקלים.

עם זאת וחרף המאמצים לפתרון משבר הדיור במישורים השונים, בעיית הדיור טרם נפתרה. הממשלה קיבלה סדרת החלטות, אך נתקלת בקושי ממשי ביישומן ובעמידה ביעדים ובלוחות הזמנים שקבעה. המחסור במלאי התכנוני עדיין חריף; היקפי השיווקים והתחלות הבנייה - שהואצו והוגדלו בהיקף ניכר בשנתיים האחרונות - עדיין אינם מכסים על הפער שנוצר בשוק; והשינויים המבניים היסודיים שהותנעו במערכות התכנון ורשות מקרקעי ישראל נמצאים עוד בשלבי חקיקה או יישום ראשוניים. גם צעדי הממשלה שנועדו לטפל בבעיית תמהיל הדיור טרם יושמו ומעבר להם נדרש לנקוט צעדים נוספים ומשלימים. נותרו חסמי ביצוע והשלמות בתפיסת המדיניות בנוגע לחלק מהצעדים שעליהם הוחלט בכדי להבטיח פתרונות דיור לאוכלוסיות בעלות מאפיינים ייחודיים.

הוועדה אף סבורה כי בצד המאמץ הממשלתי המקיף הנדרש להבטחת יישום הצעדים עליהם כבר הוחלט במסגרת תוכנית קונקרטיית ומפורטת עם יעדים כמותיים, מנגנון מעקב ובקרה הדוק ולוחות זמנים; הרי שישנו צורך באימוץ צעדי מדיניות נוספים שיסייעו, בטווח הקצר, הבינוני והארוך, בתהליכים הקשורים בהרחבת ההיצע, הבטחת תמהיל דירות מגוון ובהישג יד, במדיניות תומכת המעוגנת בחקיקה ובהבטחת פתרונות דיור לאוכלוסיות בעלות מאפיינים ייחודיים.

מעבר להיבטים אלה, נדרש תהליך ממשלתי שיביא לגיבוש ולאימוץ תפיסת מדיניות כוללת וארוכת טווח לשוק הנדל"ן, בדגש על כיוונים רצויים לפיתוחו ושגשוגו של המרחב העירוני.

הוועדה מבקשת להדגיש את העובדה כי שוק הנדל"ן מאופיין במחזוריות. לפיכך, לא ניתן לשלול את האפשרות שמחירי הדירות ירדו בשנים הקרובות. לשינוי מגמה חד בשוק הדיור השפעות מאקרו כלכליות נרחבות, המחייבות לנקוט בזהירות ובשום שכל במינון ובעוצמת הכלים המופעלים. לדעת הוועדה, הדרך לעשות זו היא בנייתו הממשלתי להרחבת ההיצע ולפתרון הכשלים המבניים בשוק,

בדגש על מאמץ משולב להרחבת תמהיל ההיצע והתאמתו למגוון הביקושים ולצורכי האוכלוסייה, תוך הימנעות מנקיטת צעדים חפזים, בשל לחצי המחירים, שעלולים להביא לפגיעה ארוכת טווח בשוק הנדל"ן ובכלכלה הישראלית.

הוועדה אף פונה לממשלה לפעול לגיבוש כלי להתמודדות אפשרית עם בעיית האשראי הבנקאי לליווי פרויקטים למגורים. צמצום מקורות המימון להקמת הפרויקטים יפגע במאמץ הממשלתי להגדלת ההיצע ועלול לגרום להמשך מגמת עליית מחירי הדירות בטווח הבינוני.

עיקרי ההשקפה

■ האתגרים המרכזיים של שוק הדיור

היצע הדירות, תמהיל הדירות ובעיית המחיר

לכל אדם צורך בסיסי בקיומו של דיור נאות בהישג ידו לו ולמשפחתו הקרובה, כחלק מתנאי מחיה הכרחיים.

רכישת דירה הינה אחת מהפעולות הכלכליות המשמעותיות ביותר בחייו של האדם. היא מחייבת נכונות ויכולת לעמוד לאורך שנים רבות בהוצאה כספית משמעותית, תוך ויתור על אפשרויות של צריכה וחסכון אחרות. לרוב, היא נעשית בשלב בו ההוצאות השוטפות של הפרט (של רכישת השכלה וגידול ילדים) הן גבוהות וכשהאופק הכלכלי עדיין איננו ברור ומובטח.

בדומה, תשלומי שכר דירה חודשיים מהווים נטל כלכלי כבד על הפרט אשר נאלץ להפנות חלק ניכר מהכנסתו הפנויה למימון מקום מגוריו.

צרכי הדיור של האוכלוסייה שונים ומגוונים. סטודנטים וצעירים, זוגות עם ילדים, משפחות בגרות וקשישים - זקוקים לסוגים שונים של דירות, בשכירות או בבעלות, מבחינת הגודל, המיקום, וסטנדרט המגורים. שיקולים של מוביליות תעסוקתית, יכולת כלכלית, טעמים אישיים, וצרכים משתנים לאורך מחזור החיים - משפיעים אף הם על טיפוס הדירות הנדרשים ועל ההחלטה אם לרכוש דירה או לשכור לטווחי זמן קצרים או ארוכים.

לעליית מחירים חדה, ולהיעדרו של תמהיל דיור התואם את צרכי האוכלוסייה השונים, השלכות קשות מבחינה חברתית וכלכלית.

המציאות שבה זוג צעיר בישראל העובד למחייתו ונאלץ להקצות נתח נכבד מהכנסתו השוטפת להבטחת מגוריו עומדת בשורשה של המחאה החברתית ובבסיס התחושה הקשה של מצוקה כלכלית ואי צדק. תחושה זו מחריפה נוכח התודעה כי במקרים רבים רכישת דירה או עמידה בתשלומי שכר דירה חודשיים גבוהים הולכת והופכת למשאת נפש רחוקה או מחייבת הישענות בגילאים מבוגרים על סיוע מההורים. היא מחריפה אף נוכח החשש התמידי מפני העלאת שכר הדירה בתום כל שנת שכירות; מפני הצורך לשנות מקום מגורים; מפני חוסר היכולת לממן מגורים מחוץ לבית ההורים; או מפני הצורך לצמצם הוצאות בתחומים חיוניים אחרים בשל תנודתיות במחירים.

גם למציאות שבה סטודנטים, צעירים, עובדים בשכר נמוך, עובדים בתחום השירותים הציבוריים והחברתיים ואוכלוסיית הקשישים מתקשים למצוא דירה המתאימה לצרכיהם בשל הומוגניות בשוק הדיור ומחסור בדירות קטנות, ישנן השלכות חברתיות ואורבניות קשות מבחינת אופיה של רקמת החיים העירונית ורמת הפערים החברתיים. תמהיל דירות הומוגני עלול ליצור סביבת חיים מנוכרת, הנשענת על שכונות יוקרה וכרברים עניים, על הדרה של אוכלוסיות רבות מהמרחב העירוני ודחיקתם אל שולי הערים או אל פרברים מרוחקים, תוך העמקת הפערים ופגיעה במוביליות החברתית והתעסוקתית.

צורך זה מעמיד בפני הממשלה את האתגר המרכזי של הבטחת היצע דיור בהישג יד (שכירות או בעלות) בהיקף ובמגוון מספק לצרכי האוכלוסייה הגדלים והשונים. הוא מחייב פעילות ממשלתית נמרצת לישום החלטותיה ולעמידה ביעדים כמותיים ובלוחות זמנים ברורים תוך נקיטה בצעדים מידיים משלימים.

לישראל מאפיינים ייחודיים בתחומי הקרקע והדיור. מדינת ישראל מתמודדת עם צרכים גדלים בשל שינויים דמוגרפיים וגידול באוכלוסיית הצעירים והקשישים; עם שונות בהרכב האוכלוסייה (מגזרים, רקע

סוציו אקונומי); מחסור במשאב הקרקע ובשטחים פתוחים; ומדיניות ממשלתית לפיזור אוכלוסין. לאלה מצטרפת המעורבות גבוהה של המדינה בשוק הנדל"ן בהיותה בעלים של כ-93% מהקרקע ומעורבותה כיום בשוק המקרקעין.

אלו אתגרים שכוחות השוק כשלעצמם אינם נותנים להם מענה. במקומות רבים 'כללי השוק' הרגילים הנשענים על דינמיקות של היצע וביקוש פועלים בכיוונים הפוכים מהמדיניות הרצויה של הממשלה; במקומות אחרים, בהיעדר התערבות, יפעל האינטרס הכלכלי, הנשען על מקסום רווח, לסטייה מכללי המשחק שהכתיבה הרגולציה הממשלתית. אלו הם פני הדברים כאשר הלחצים הכלכליים, האינטרסים הסקטוריאליים וההעדפות הפרטים מושכים לכיוונים שונים ומביאים לפיזור ועיכוב תהליכי הפיתוח; לסטגנציה בהליכי חידוש עירוני; להטיה לדירות יוקרה ודירות גדולות; לניצול לא מיטבי של משאב הקרקע; ולעיכוב בפיתוח ובשימוש בקרקע למגורים משיקולים כלכליים צרים.

במצב דברים זה, גוברת האחריות של הממשלה למתן פתרונות אפקטיביים על בסיס מדיניות ברורה ורגולציה אפקטיבית. העובדה כי שוק הנדל"ן נתון לרגולציה ממשלתית הדוקה, עשויה אף לסייע לכך.

המדיניות הקרקעית של ישראל

המדיניות הקרקעית הנהוגה מהקמת המדינה ועד היום היא מדיניות ריכוזית המתאפיינת בשליטה משמעותית של המדינה, באמצעות מינהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון, בייזום הבנייה ובשליטה שלה במוסדות התכנון (הוועדות המחוזיות) המאשרים את תוכניות הבנייה. בפועל, ביצועיו של תחום הנדל"ן למגורים בישראל התאפיינו, כמפורט לעיל, בשני כשלים עיקריים, שעיקרם היצע חסר של קרקעות למגורים באופן שתרם לעלייה מתמשכת במחירי הדירות והקרקע ואי מיצוי פוטנציאל הפיתוח במרכזים האורבניים.

תוצאות אלו מהוות למעשה שני פנים של אותה משוואה - מערכות התכנון ומינהל מקרקעי ישראל אינם מצליחים להתאים את היצע יחידות הדיור לשינויים אקסוגניים בביקושים. בין אם אלו נובעים מעלייה בהיקפים נרחבים בשנים 1990-1995 ובין אם אלו נובעים משינויים בשערי הריבית לאחר המשבר הכלכלי בשנת 2008. כפרט, דומה שגופי הייזום והתכנון אינם מצליחים לפעול די הצורך על מנת להעלות את היצע הקרקעות הזמינות למגורים באזורי הביקוש ואת הצפיפות בהם. כתוצאה מכך, עולים מחירי הקרקע ושכבות שלמות באוכלוסייה מתקשות לרכוש דירה באזורים אלו ובסביבתם.

למרות שליטתה המשמעותית של המדינה במשאב הקרקע הן בהיבט התכנוני והן בהיבט השיווק והייזום של פרויקטים על הקרקע - בכל עת שנוצר לחץ אקסוגני על מחירי הדיור בישראל, לא הצליחה המערכת לייצר מלאי תכנוני לשיווק על מנת למנוע מלחצים אלו להביא להעלאת מחירי הדיור.

האופק האורבני ועדי הפיתוח של ישראל

כ-90% מהאוכלוסייה בישראל מתגוררת ופועלת בתוך יישובים עירוניים במרכז ובפריפריה. לחיים העירוניים יתרונות מובהקים. הם מספקים למתגורר בהם מגוון אפשרויות, קרבה אל מוקדי תעסוקה, חיי תרבות וכנאי עשירים, חינוך ושירותים ציבוריים, והיצע נרחב של מסחר ושירותים.

לאיזה עתיד אורבני צועדת ישראל בעשורים הבאים? האם לחיים עירוניים תוססים, בהם יש מקום לאוכלוסיות מרקעים שונים ובשילוב חיים שונים, עם הטרוגניות חברתית והיי קהילה מפותחים? ערים שוקקות עם מרכזי מסחר ועסקים, איזורים תיירותיים, מרחב ציבורי מפותח, נגישות תחבורתית גבוהה הנשענת על מערכות מתקדמות להסעת המונים, ושירותים ציבוריים - חינוך בריאות, משטרה - מתקדמים?

שאלות אלה נוגעות הן למרחב העירוני באזורי הביקוש והן לערים בכפריפריה - אלו גם אלו, מחייבים מדיניות פיתוח כוללת המותאמת לנתוני היסוד, לאופיין ולכיווני ההתפתחות הרצויים שלהן.

עד כה, התקשו ממשלות ישראל לקדם מדיניות סדורה ואפקטיבית בתחום הפיתוח העירוני. על אף המדיניות המוצהרת של הממשלה להשיג את יעדי הפיתוח, בפועל התוצאות הביאו לפיתוח חסר ברוב תחומי החיים, לרבות דיור, תשתיות ומסחר. עדות ברורה לכך ניתן למצוא בעלייה משמעותית של מחירי הדיור בשנים האחרונות כאשר המדינה, שלה מעורבות גדולה בצד היצע הקרקעות הזמינות למגורים, לא הצליחה להתאים את היקפי ההיצע לביקושים המשתנים. לפערים אלה מצטרפים הניסיונות הרבים לקדם תהליכים של התחדשות עירונית (פינוי ובינוי) שאינם צולחים, והקושי בקידום של פרויקטים תשתיתיים גדולים בתחום הפיתוח, ובפרט בתחום קידום של מערכות תחבורה עתירות נוסעים, ושילוב אמצעי תחבורה שונים להגדלת הנגישות והניידות.

מהחומרים הרבים שהגיעו לעיונה של הוועדה, מהדיונים שקיימה ובמסגרת הליך ההידברות שהתקיים, עולה הציפייה הברורה לפעילות ממשלתית אפקטיבית ומתואמת הנשענת על מדיניות ארוכת טווח אשר תבטיח את פיתוחו ושגשוגו של המרחב העירוני.

לגופי הממשלה השונים ולשלטון המקומי תפקיד מרכזי בחידושן ובפיתוחן של הערים - במרכז הארץ, במטרופולינים ובכפריפריה.

לדעת הוועדה, על הממשלה לגבש מדיניות ברורה ואפקטיבית בתחומי התכנון והפיתוח, הנשענת על יעדים ארוכי טווח והליכי יישום ברורים, אשר תבטיח פיתוח מיטבי של המרחב העירוני במרכז ובכפריפריה ומענה לצרכים המשתנים והגדלים של החברה והמשק. מדיניות זו צריכה להתרגם לפעילות ממשלתית מתואמת - בתחומי הפנים, התחבורה, התעסוקה, השיכון - תוך שילוב זרועות בין גורמי היישום והביצוע השונים ברובד הארצי והמקומי וקביעת סל כלים מגוון ומגובה תקציבית להבטחת כיווני ההתפתחות האורבניים ולהבטחת ניצול ופיתוח מושכל ובר קיימא של משאבי הקרקע המוגבלים של ישראל.

יעדי המדיניות

- קידום מדיניות כוללת של המרחב האורבני, האצת תהליכים לחיזוק המרכזים המטרופוליניים וערי הפריפריה וקידום העיור במגזר הלא יהודי, ומתן מענה תשתיתי מקיף בדגש על קידום מערכות חדשניות של תחבורה ציבורית ואמצעים משלימים להגברת הנגישות.
 - הרחבה עקבית של היקף יחידות הדיור והבטחת יכולת התגובה של שוק הדיור לצרכי הדיור המשתנים, באופן שיבטיח יציבות של מחירי הדיור לאורך זמן ומניעת תנודתיות יתר במחירים.
 - הבטחת התנאים לקיומו של תמהיל דירות מגוון ובהישג יד, בין היתר, באמצעות הבטחת היצע נרחב של דירות בגדלים שונים ובמגוון סוגים (דירות למכירה ודירות להשכרה בטווחי זמן שונים), באופן שייתן מענה לצורכי האוכלוסייה המגוונים ולקבוצות ההכנסה השונות, ויפחית את נטל הוצאות הדיור מסך ההוצאות של משקי הבית.
 - מתן מענה לצורכי אוכלוסיות בעלות מאפיינים ייחודיים בכלל זאת, מענה נקודתי לחסמים הייחודיים להתפתחות שוק הדיור במגזר המיעוטים; היצע מעונות מספק לאוכלוסיית הסטודנטים בעלות מסובסדת; הבטחת מלאי דיור ציבורי ומערך סיוע בשכר דירה לאוכלוסיות קשות יום; פתרונות דיור מוגן לאוכלוסיית הקשישים הנזקקים.
- לצד יעדי מדיניות אלה נדרש מאמץ ממשלתי כולל ומשולב להבטחת קידום יעדי המדיניות ויישום צעדי המדיניות שהוחלטו ושורת הצעדים המשלימים.
- בכלל זאת, נדרשת הגדרה ברורה של יעדים ברורים ומדידים, לרבות יעדים כמותיים, לכל אחד מגופי הממשלה המעורבים בשוק הנדל"ן. בהקשר זה נדרש יישום מהיר של תוכנית הביצוע המפורטת בנספח לדו"ח הוועדה שתכליתה מתן מענה מהיר לבעיית המחסור שהצטבר בהיצע הדירות הכללי, בתמהיל הדירות (דירות קטנות ודירות להשכרה) ובפתרונות הנדרשים לאוכלוסיות בעלות מאפיינים ייחודיים.
- הוועדה סבורה כי לשלטון המקומי תפקיד מרכזי בניבוש וביישום מדיניות התכנון והפיתוח של שוק הנדל"ן ופיתוחו של המרחב העירוני. הוועדה קוראת לשיתוף של השלטון המקומי בתהליכי היישום של הצעדים המומלצים בשוק הדיור.

עיקרי ההמלצות

■ תהליכים וצעדים מבניים לטווח הארוך

■ קידום מדיניות לאומית כוללת לחידוש ופיתוח המרחב העירוני -

הוועדה סבורה כי נדרש גיבוש מדיניות ברורה ואפקטיבית בתחומי התכנון והפיתוח, הנשענת על יעדים ארוכי טווח והליכי יישום ברורים, אשר תבטיח פיתוח מיטבי של המרחב העירוני ומענה לצרכים המשתנים והגדלים של החברה והמשק.

מוצע כי המדיניות שתגובש תיקח בחשבון את האתגרים השונים העומדים בפני המרכזים האורבניים במרכז הארץ ובפריפריה ותהיה מותאמת לנתוני היסוד, לאופיים ולכיווני ההתפתחות הרצויים והאפשריים שלהם.

מדיניות זו צריכה להיתרגם לפעילות ממשלתית מתואמת - בתחומים שונים בהם הפנים, התחבורה, התעסוקה, השיכון - תוך שילוב זרועות בין גורמי היישום והביצוע השונים ברובד הארצי והמקומי וקביעת סל כלים מגוון ומגובה תקציבית להבטחת כיווני ההתפתחות האורבניים.

לשם כך מוצע למנות צוות בין משרדי בראשות משרד ראש הממשלה ובשיתוף משרדי האוצר, הפנים, השיכון, התחבורה, הסביבה, התשתיות והתעשייה ומסחר, אשר יגבש המלצות בנוגע למדיניות הפיתוח הכוללת של המרחב העירוני.

במסגרת עבודתו מוצע כי הצוות יתייחס, בין היתר, לסוגיית היחס שבין מדיניות הפיתוח של המרחב העירוני והצורך בחיזוק המרכזים האורבניים לבין מדיניות הפיתוח הנדרשת של אזורי הפריפריה בהתאם לגידול האוכלוסייה ובשים לב למדיניות הממשלה בתחום פיזור האוכלוסין. כן מוצע כי הצוות יבחן סוגיות הנוגעות לחיזוק מעמדו ושילובו של השלטון המקומי במדיניות הפיתוח בהתחשב ביכולותיו.

■ קידום ופיתוח מערכות הסעת המונים -

מערכת תחבורה ציבורית יעילה המושתתת על מערכות הסעת המונים היא המפתח לשימוש יעיל בקרקע בסביבה עירונית צפופה. קיומה מאפשר ניצול טוב יותר של שטחי קרקע על ידי הפחתת השטח הדרוש לכבישים ולחניות ועל ידי מתן אפשרות לציפוף הבנייה בערים, לרבות הגדלת היצע הדיר באזורי הביקוש. הניסיון במדינות אירופה וארה"ב מלמד כי הקמתן של מערכות הסעת המונים מסילתיות לצד מדיניות תכנון המעודדת ציפוף הבנייה בקרבת תחנות הנסיעה הביאו ליצירת מרכזים אורבניים שוקקים תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרכזי הערים ולצמצום תופעת הפרבור.

לאור האמור נדרשת הקמתן של מערכות הסעת המונים במרכז סדר העדיפויות של הממשלה לפיתוח תשתיות בשנים הקרובות. כמו כן, נדרשת הסרת חסמים בהיבטי התכנון, הביצוע והמימון.

נדרשת תכנית סדורה של הממשלה, המגובה בהחלטה, למימוש הקמתן של רשתות הסעת המונים במטרופולינים בטווח של כ-15 שנים בדומה לתוכנית "נתיבי ישראל" לקידום תחבורה לפריפריה. התוכנית צריכה להיות מגובה בתקציבים הדרושים (שעלותה מוערכות בעשרות מיליארדי שקלים) תוך גיוס כלל גורמי הביצוע הממשלתיים ובפיקוח הדוק של ועדת שרים ייעודית.

כמו כן, נדרש לקדם הצעת חוק ממשלתית לקידום מערכות הסעת המונים לצורך הסרת חסמים וקיצור הליכים הדרושים להקמת מערכות הסעת המונים, לרבות מתן כלים נוספים לגופי הביצוע בתחום. במסגרת זו, יש להקים גופי תכנון ייעודיים לאישור תכנון ולרישוי מערכות הסעת המונים.

■ **עדכון תפיסת התכנון בתוכנית המתאר הארצית מספר 35 -**

חזון המרחב הפיסי של מדינת ישראל מותווה בתוכנית המתאר הארצית המשולבת לבנייה לפיתוח ולשימור - תמ"א 35. תכנית זו יצרה תפיסה מרחבית של דמות הארץ בה מירב האוכלוסייה והפיתוח יכוונו לסביבות עירוניות (מרקמים עירוניים) וביניהן יישמר מרחב רציף של שטח פתוח וישובים בעלי אופי כפרי.

הוועדה רואה לנכון להדגיש עקרונות ותפיסות בתמ"א 35, ולהאיר סוגיות הדורשות התייחסות במסגרת עדכון התמ"א המתבצע בימים אלו:

- תמ"א 35 מכוונת את עיקר הפיתוח למרקמים עירוניים. לאור שחיקת מלאי יחידות הדיוור המאפשרות ולאור התמשכות הליכי התכנון האופיינית למדינת ישראל, הצוות סבור כי יש לבחון את היקף השטחים המיועדים לפיתוח בתוך המרקמים העירוניים, להגדילם ככל שיעלה הצורך, ולאפשר בשטחים אלה להכין ולאשר תוכניות מפורטות.
- עידוד תכניות מפורטות המעבות את המרקם הבנוי ונשענות על תחבורה ציבורית, דבר שיאפשר יצירת מתחמי מגורים אינטנסיביים בעלי מגוון יחידות דיוור ונגישות גבוהה ומיידית לתעסוקה, חינוך, תרבות וכנ"ל.
- יש מקום לזהות, במסגרת תמ"א 35, פתרונות אופציונאליים למגורים לאוכלוסייה הלא יהודית, באופן שיאפשר מתן פתרונות נוספים לדיוור לאוכלוסייה זו.

■ **קידום מואץ של פרויקטים להתחדשות עירונית -**

מחסור בקרקע למגורים, בעיקר באזורי הביקוש, ומדיניות התכנון, כפי שבאה לידי ביטוי בתמ"א 35, מחייבים את שוק הנדל"ן והממשלה לחשוב על ניצול יעיל יותר של הקרקע, תוך מתן מענה לעלייה ברמת החיים של האוכלוסייה. אחד הפתרונות הנהוגים בעולם שאומץ גם בישראל הינו פינוי-בינוי.

הממשלה נקטה בשורת צעדים שתכליתם להסיר את החסמים הרבים (תכנוניים, כלכליים וקנייניים) המעכבים תוכניות של פינוי-בינוי. בפועל, היקף התוכניות לפינוי בינוי אשר יצאו אל הפועל בשנים האחרונות הינו מצומצם ביותר ועומד על פרויקטים ספורים בלבד.

הוועדה קוראת לממשלה להגדיר תחום זה של ההתחדשות העירונית ופרוייקטי פינוי בינוי כיעד לאומי ולפעול בדרכים ברורות ואפקטיביות כדי לממשו.

הוועדה רואה חשיבות בקידום של פרויקטים להתחדשות עירונית וקוראת להאצת הטיפול במתחמים אלה. כמו כן הוועדה רואה לנכון כי משרד השיכון, מעבר לטיפול נקודתי במתחמים ספציפיים, יפעל בשיתוף הרשויות המקומיות הרלוונטיות לקידום תכנון מתארי להתחדשות עירונית מתוך ראייה כוללת של מגוון האמצעים המאפשרים ביצוע התחדשות עירונית, אינטגרציה של אמצעים ומניעת ביצוע פרויקטים בודדים אשר יפגעו בקידום המרחב כולו.

בנוסף, מוצע לנקוט בצעדים הבאים:

■ **קידום תוכניות מתאריות להתחדשות עירונית -**

עד כה קודמו תוכניות לפינוי ובינוי למתחם בודד, תוך קידום תכ"ע נקודתית לאותו מתחם, לרוב ללא ראייה מתארית של פיתוח התחדשות עירונית בת קיימא במרחב בו מצוייה אותה תוכנית. גישה זו ננקטה על מנת להקל על יזמים ולקצר תהליכים שיאפשרו לפרוייקטים ראשונים להבשיל ולהיבנות במהירות.

אישור תוכנית מתארית להתחדשות עירונית יאפשר בעתיד הנראה לעין אישור תוכנית בניין עיר מפורטת למתחם לפינוי ובינוי בסמכות מקומית בלבד וללא צורך באישור ועדה מחוזית בה מתעכבות התוכניות פרק זמן ארוך ביותר, בין היתר עקב העומס הכללי של הוועדות המחוזיות. הדבר יקצר משמעותית את משך התכנון לכל מתחם. תכנון מתחמים ספציפיים לפינוי ובינוי ייעשה כחלק מתוכנית ארוכת טווח לשכונה ולא כמתחם מקרי.

על מנת לרזז את אישור התוכניות המתאריות כאמור לעיל, מוצע לקדם את הצעת החוק הממשלתית להקמת ועדות משנה מיוחדות לפינוי בינוי בוועדות המחוזיות אשר תפעלנה לאישור מהיר של התוכניות המתאריות לפינוי בינוי במחוזות השונים.

לצורך קידום תוכניות מפורטות ומתאריות לפינוי ובינוי ממליצה הוועדה להקצות 30 מיליוני ₪ לתקציב משרד השיכון בשנים 2012-2014.

■ קידום וליווי צמוד של מתחמי פינוי בינוי -

כפי שיפורט להלן, ממליצה הוועדה למסד תהליך ליווי ממשלתי צמוד של מתחמים נבחרים. בהקשר זה גיבשה הוועדה רשימה של 14 מתחמים מוכרזים לפינוי בינוי, בהיקף של למעלה מ-8,200 יחידות דיור ומצויים באזור המרכז, אשר לדעתה ניתן לקדם את הליך התכנון הסטטוטורי בפרק זמן סביר, ולאפשר ליזמים להתחיל בבניית פרויקטים משמעותיים אלו.

טבלה מפורטת מצורפת כנספח לדו"ח.

■ טיפול בעלויות פיתוח בהתחדשות עירונית -

הוועדה מצאה כי ישנו מקום לפיתוח כלי נוסף שיאפשר קידום פרויקטים לפינוי ובינוי אשר אינם מקודמים על ידי הרשות המקומית, מאחר והעלויות בגין עבודות הפיתוח אשר הרשות מחויבת לבצע על מנת לאפשר את הבנייה גבוהות מהכנסות הרשות מאגרות והיטלים.

בהתאם מוצע כי הממשלה תשלים את עלויות הפיתוח להם מחויבת הרשות ואשר אינן מכוסות על ידי איגרות והיטלים. הסיוע הממשלתי יינתן למתחמים נבחרים אשר סיימו את הליכי התכנון הסטטוטורי.

מומלץ להקצות לצעד זה סך של 30 מיליוני ₪.

■ השלמת הקמת מנגנון שמאי מכריע בפינוי-בינוי -

במסגרת התוכנית הכלכלית לשנים 2011-2012 הגישה הממשלה לאישור הכנסת תיקון להצעת חוק פינוי בינוי (פיצויים). במסגרת התיקון לחוק הוחלט, בין היתר, כי שר המשפטים יקבע רשימה של שמאי פינוי בינוי שתפקידם להכריע בשאלת הכדאיות הכלכלית של עסקת פינוי בינוי. לצורך ביצוע החוק נדרש לתקן תקנות לעניין סדרי הדין לעבודת השמאים.

הוועדה קוראת לקדם את הליך התקנת התקנות ואישורן.

■ יישום הרפורמה בחוק התכנון והבנייה והרפורמה ברשות מקרקעי ישראל -

הוועדה סבורה כי יש להמשיך ולקדם ביתר שאת את צעדי הממשלה להרחבת ההיצע, ולפעול ליישום המהיר. בעניין זה מדגישה הוועדה את החשיבות שבקידום הליכי החקיקה בתחום התכנון והבנייה והליכי היישום של הרפורמה ברשות מקרקעי ישראל - המהווים צעדים תשתיתיים ומבניים חיוניים בתחום מדיניות הקרקע והתכנון בטווח הבינוני והארוך.

■ צעדי מדיניות למימוש יעד הרחבת ההיצע

יעדים כמותיים להרחבת ההיצע -

■ יעדי תכנון -

מלאי התכניות המאושרות שמכוחן ניתן להוציא היתרי בניה נשחק בחמש השנים האחרונות בכ-40%. מתוך מלאי זה היקף יחידות הדיור בתכניות שאינן כוללות תנאים מגבילים למימושן עומד על כ-20,000 בלבד.

לשם הגדלת המלאי התכנוני יידרשו מוסדות התכנון להאיץ את קצב אישור התוכניות הכוללות יחידות דיור, בין היתר באמצעות הוועדות לדיור לאומי (להלן: "וד"ל"), ולהגדיל את מספר יחידות הדיור המאושרות בתכניות בשנה לכ-60,000.

עמידה ביעד זה תאפשר מתן מענה לגידול בביקוש לשירותי דיור הנובע מגידול במשקי בית העומד על כ-40,000 בשנה, לצד צמצום המחסור שהצטבר בשנים האחרונות.

מוצע כי ועדת החסמים בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה תעקוב אחר עמידה ביעדים האמורים.

■ יעדי שיווק -

במטרה להתגבר על הפער בין ההיצע לביקוש בחומש הקרוב, יצטרכו רשות מקרקעי ישראל (להלן: הרשות) ומשרד הבינוי והשיכון לשווק מדי שנה קרקעות מדינה המיועדות ל-40 אלף יחידות דיור בממוצע, כאשר לפחות 20% מהן (40 אלף על-פני החומש הקרוב) תיועדנה לדיור בהישג יד, תוך מתן עדיפות למסלול השכירות על פני הבעלות.

בנוסף על הרשות להשלים את שיווקן של 5,000 יח"ד לשכירות ארוכת טווח במחיר ממוקח ושל 5,000 יח"ד נוספות למכירה במתכונת של מכרז בשיטת 'מחיר למשתכן' תוך מתן הנחה של עד 50% משיעור שומת הקרקע ומודל מכרזי שבו מתחרה הקבלן על המחיר הנמוך ביותר לרוכש הדירה עד לסוף שנת 2012.

להערכת הוועדה, הגדלת שיווקי הרשות לצד הבנייה ביוזמה פרטית יגדילו את מספר הדירות שתבנינה במדינה בכ-250-300 אלף יחידות דיור עד שנת 2016 (כ-100 אלף יחידות דיור יותר מאשר נבנו בשנים 10-2006).

מוצע כי ועדת החסמים בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה תעקוב אחר עמידה ביעדים האמורים.

הוועדה ממליצה כי על הממשלה לקבוע כי על רשות מקרקעי ישראל להתאים את היקף השיווק השנתי של קרקעות המדינה לצורכי המשק המשתנים, ובפרט לגידול בביקוש לשירותי הדיור (הנאמד בגידול במשקי הבית כאמור). באופן שיבטיח מלאי מספיק של קרקעות זמינות לבנייה למגורים, ובכך יגרום להחזרתם של מחירי הדיור לרמה סבירה ובהמשך ישמור לאורך זמן על יציבות במחירי הקרקעות וימנע תנודתיות יתרה במחירים כתוצאה משינויים אקסוגניים (הפחתת ריבית פתאומית, גלי עלייה, שינוי בטעמי האוכלוסייה ועוד).

■ צעדי מדיניות לעמידה ביעדים הכמותיים

ליווי ממשלתי פרטני והסרת חסמי תכנון ופיתוח בפרוייקטי דיוור גדולים -

■ הסרת חסמי שיווק ופיתוח -

ועדת החסמים בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה תקבל סמכויות וכלים נרחבים על מנת להסיר חסמים מורכבים המונעים שיווק ופיתוח של אלפי יחידות דיוור.

בכלל זאת מוצעים הצעדים הבאים:

- מתן תוקף של החלטות ועדת שרים להחלטות הוועדה, לצורך עיגון חזק יותר של החלטותיה מול גורמי הממשלה השונים.
- שיתוף כלל הגורמים ברמת השלטון המרכזי והמקומי בהסרת חסמי השיווק והפיתוח.
- הרחבת תחומי פעולתה, ובכלל זה ליווי ומעקב אחר התקדמות תוכנית השיווקים המפורטת לעיל, ואחר חסמים בשיווק.
- הרחבת סמכות הוועדה לטפל גם במתחמים נבחרים שאינם רק בקרקעות בבעלות המינהל, ובמתחמים של פינוי-בינוי, כמפורט בהמשך.
- סמכות, בתיאום עם הממונה על התקציבים, ליצירת תקנות תקציביות נפרדות למימוש החלטותיה, ככל שהתקציב לא הועבר ע"י המשרד הרלוונטי תוך פרק זמן סביר.
- הסמכת ועדת החסמים לאשר, קדם מימון מתקציבי המשרדים הרלוונטיים להקמת תשתיות המהוות חסם לשיווק ולבניית מתחמי מגורים במסגרת תוכניות הוד"לים, אשר בנייתם מותנית בכיצוע התשתיות האמורות.

■ ליווי צמוד של מתחמים נבחרים -

אחת המסקנות שעלו מניתוח היצע השיווק הקיים של מינהל מקרקעי ישראל הינה כי למתחמים ספציפיים בהם מספר משמעותי של יחידות דיוור עשויה להיות השפעה ניכרת על שוק הנדל"ן.

על מנת להקדים את מועד תכנון, שיווק ובניית יחידות הדיוור בתוכניות מרכזיות אלו מומלץ למסד תהליך ליווי ממשלתי צמוד של תוכניות אלו לאורך שלבי התכנון והפיתוח תוך ביצוע מעקב ובקרה הדוקים אחר קידומם; מתן עדיפות בתוכניות העבודה של המשרדים לפרוייקטים שיש בהם כדי לקדם מתחמים אלו; הקדמת התכנון המפורט לתשתיות וקביעת אבני דרך ולוחות זמנים להשלמת ההליכים הסטטוטוריים.

הוועדה גיבשה תוכנית מפורטת של מתחמים לליווי תוך ניתוח החסמים העיקריים וקביעת יעדים כמותיים ולוחות זמנים להשלמת ההליך הסטטוטורי. התוכנית מתייחסת ל-27 מתחמים המכילים היקף של כ-165,000 יח"ד וכן 14 מתחמים לפינוי ובינוי המכילים היקף של כ-8,200 יח"ד.

התוכנית מצורפת בנספח לדו"ח הוועדה.

■ השלמת חקיקת חוק היטלי פיתוח -

הממשלה הגישה לכנסת הצעת חוק שמטרתה להסדיר את מעמדם של היטלי הפיתוח בחקיקה ראשית. להצעת החוק משמעות רבה לעניין יכולת הרשויות המקומיות, בעיקר באזורי הביקוש, לקדם עבודות פיתוח ובכך לאפשר הגדלה מהירה של היצע הדיור. הוועדה קוראת לוועדת הפנים לקדם את חקיקת החוק, המונח על שולחנה ואת התקנות הנלוות אליו.

■ צעדים משלימים להרחבת היצע

■ עידוד השיווק באמצעות הורדת מחיר המינימום במכרזי מ"י -

ברוב מוחלט של מכרזי מינהל מקרקעי ישראל נקבע מחיר מינימום לזכייה במכרז בגובה 50% ממחיר השומה.

על רקע אי הוודאות בשוק הנדל"ן ובכדי למנוע מקרים בהם מכרזי המינהל ייכשלו עקב הצעות מחיר נמוכות ממחיר המינימום בשל שמאוויות לא עדכניות, מוצע להפחית את מחיר המינימום במכרזים ולהעמידו על 35% משומה.

עם זאת, על מנת להבטיח כי ההתמודדות במכרזים תיעשה בתנאי תחרות הוגנים, מוצע כי ייקבע מספר מינימלי של מתמודדים במכרז כתנאי להפחתת מחיר המינימום במכרזי הקרקע.

צעד זה מסמל, לדעת הוועדה, את התפיסה לפיה המדינה כבעלים אמורה להבטיח ניצול יעיל של הקרקע (בין היתר באמצעות מנגנון מכרזי שבו הזכיה נקבעת על פי ההצעה הגבוהה), אך לא לפעול במטרה למקסם את הכנסותיה באמצעות קביעת מחיר יתר עבור הקרקע.

הפחתה גורפת של מחיר המינימום תצמצם את האפשרות להעלאה מלאכותית של מחיר הקרקע ותימנע תופעה של מכרזי קרקע כושלים בשל קביעה מנהלית וכתוצאה מכך עיכוב של זרימת הקרקעות לשוק הנדל"ן.

■ צמצום הריכוזיות במקרקעין והגברת התחרות בשוק הבנייה -

הוועדה רואה בדאגה את המציאות בה קרקעות רבות מוחזקות על ידי גופים מועטים דבר המונע תחרות בשוק הנדל"ן ותורם לעליית המחירים. לצד מדיניות של העברת בעלות על קרקעות לגופים הפרטיים, סבורה הוועדה כי יש להבטיח פיזור של האחזקות בקרב מספר רב של גופים ולמניעת יצירת מונופולים אזוריים במשאב הקרקע.

בחוק רשות מקרקעי ישראל נקבע כי על שר השיכון להתקין תקנות בנושא הגברת התחרות ומניעת הריכוזיות בהחזקת המקרקעין.

הוועדה ממליצה להאיץ את עבודת הוועדה שהוקמה לצורך גיבוש תקנות בנושא.

במסגרת זו מוצע, בין השאר, להגביל את הזוכה במכרז לשיעור מסויים מתוך מספר יחידות הדיוור המוצעות במכרז כאשר השיעור המקסימלי ייקבע על פי קריטריונים הקשורים בקיומם של אילוצים טכנוניים ובסך היקף יחידות הדיוור במכרז.

■ עידוד בנייה על קרקעות מתוכננות -

חברות קבלניות או יחידים שעיסוקם בבנייה מחזיקים במלאי קרקעות או מקרקעין אחרים הזמינים לבנייה למגורים ואשר מסיבות שונות פוטנציאל הבנייה בהם איננו ממומש.

על מנת לעודד את הקבלנים לבנות על אותם מקרקעין ובכך להגדיל את היצע הדירות למגורים, מוצע להשית, בהוראת שעה, היטל בגין כל דירה שהינה זמינה לבנייה שלא תימכר בתקופת הזכאות "היטל עיכוב בנייה".

פרטי הוראת השעה ותנאי ההיטל מפורטים בנספח לדו"ח הוועדה.

■ הקלה בפיצול דירות -

כאשר תוכנית קובעת את מספר יחידות הדיור המרבי, מהווה פיצול של יחידות הדיור שנקבעו בה משום סטייה מהתוכנית.

בהתאם לסמכותו התקין שר הפנים תקנות המאפשרות הגדלה של מספר יחידות הדיור בבניין, באמצעות הליך קצר של הקלה מהוראות התוכנית, וכל עוד אין המדובר בסטייה ניכרת.

מוצע כי שר הפנים יתקין תקנה המאפשרת פיצול דירות גדולות גם בבניין קיים, תוך הטלת מגבלות תכנוניות מתחייבות, והותרת שיקול הדעת לרשות שלא להחיל תקנה זו באזורים מסויימים בעיר בשל כושר נשיאה מוגבל של התשתית העירונית.

■ טיפול בדירות ריקות -

מנתונים שהתקבלו מחברת החשמל לבקשת הוועדה עולה כי בישראל ישנן 46,855 דירות ריקות. איכוס דירות אלה יכול להרחיב מאוד כבר בטווח הזמן המידי את היצע הדיור והוא בעל חשיבות מבחינת המרקם העירוני.

מוצע כי הממשלה תנחה את שר הפנים לתקן את תקנות הארנונה, כך שייקבע סיווג חדש לדירת מגורים שאיננה בשימוש ובה הארנונה המקסימלית המותרת לגבייה הינה כפולה מהארנונה המקסימלית המותרת לגבייה מדירת מגורים. אישור גביית הארנונה החריגה יינתן במקרים המתאימים.

■ תמרוץ שיקום דירות שאינן ראויות לשימוש -

לצד הדירות הריקות, ישנן גם דירות המוגדרות כלא ראויות לשימוש. לבעלי הנכס אין בהכרח תמריץ לשפץ את הנכס ולהחזירו לשימוש מאחר והנכס פטור מתשלומי ארנונה ללא הגבלת זמן. נכס לא בשימוש מהווה מטריד משמעותי במרקם העירוני, הן מבחינת מוקד למשיכת פעילות שאינה רצויה, והן בהשפעה חיצונית שלילית (מחסור בדיור ותפיסת קרקע ללא שימוש).

מוצע כי הממשלה תפעל לתיקון פקודת העיריות ולצמצום תקופת הזכאות לפטור מארנונה הניתן כיום לנכס שאינו ראוי לשימוש, כך שתגבר הכדאיות לשיקומו של נכס כאמור. בהתאם תיקבע תקופת הפטור ל-9 חודשים, ובמקרים חריגים הרשות המקומית תהיה רשאית להאריכו ב-6 חודשים נוספים. לאחר מכן תוטל על הנכס ארנונה בשיעור כפול כפי שהוצע לנהוג ביחס לדירות ריקות.

■ שמירה על קצב שיווק גבוה -

כיום במרבית משיווקי מ"י ניתן פרק זמן של 50 ימים על מנת להעביר לרשות את התשלום עבור הקרקע. ההתפתחויות הצפויות בשוק הנדל"ן - עלייה במספר התחלת בניית דירות ובקרקעות המשוקות למגורים עלולות להביא ליצירת לחצי אשראי על היזמים, וכתוצאה מכך מירידה של קרקעות זמינות בשוק וללחצי המחירים בעתיד.

על מנת למנוע מצב של הפסקת פרויקטי נדל"ן במקרה של צמצום הליווי הבנקאי, מומלץ להאריך את משך התשלומים עד לפרק זמן של 180 ימים בגין שיווקים של בנייה רוויה במתחמים משמעותיים.

■ צעדי מדיניות למימוש יעד הבטחת קיומו של תמהיל דירות מגוון ובהישג יד

■ קידום חקיקה לדיוור בר השגה -

הוועדה סבורה כי יש לקדם הצעת חוק אשר תביא לידי ביטוי את הצורך בהשכרה ארוכת טווח ובדירות קטנות. על כן מוצע לאפשר קביעת ייעוד לדיוור בר השגה משני הסוגים הנ"ל.

□ יצירת שוק דיוור להשכרה לטווח ארוך -

הוועדה סבורה כי התפתחות שוק שכירות לטווח ארוך הינו נדבך חיוני לשוק נדל"ן מגוון ומתפקד, והוא מרכיב מרכזי ביצירת דירות בהישג יד.

לצד הצורך בשיווק קרקעות המיועדות להשכרה בלבד, סבורה הוועדה כי ישנו מקום לאפשר גם למוסדות התכנון לקבוע בתוכניות בניין עיר כי מתחמים מסויימים, אם בקרקע פרטית או קרקע מדינה מיועדים להשכרה.

לצורך כך, יידרש שינוי חקיקה, הן להיבט התכנוני והן להיבט הפיקוח לשם שמירה על הייעוד להשכרה.

□ הכלי התכנוני

מוצע לערוך תיקונים בהצעת חוק התכנון והבנייה התשע"א - 2010 (הרפורמה) - תיקונים שיביאו לידי ביטוי את הצורך בהשכרה ארוכת טווח, וכן לגבי דירות קטנות, לגביהן יפורט בהמשך. ככלל, מוצע לאפשר קביעת יעוד לדיוור בר השגה משני הסוגים הנ"ל- דיוור בר השגה שהוא דירות קטנות ודיוור בר השגה שהוא דיוור להשכרה. התיקונים הנוספים ייעשו ביחס לשני קבוצי הזמן שנקבעו ברפורמה - ההסדר הקבוע והסדר הביניים.

בהסדר הקבוע, יש להידרש לקביעת כללים ביחס לתוכנית מקומית כוללנית החלה על מרחב תכנון מקומי או על חלק משמעותי ממנו. הוועדה סבורה כי על התוכנית הכוללנית לקבוע הוראות לעניין דיוור בר השגה. כחלק מקביעותיה תוכל התוכנית הכוללנית לקבוע כי ניצול זכויות בנייה בשיעור מסוים יתאפשר רק אם יהיה בתוכנית המקומית ויעוד של שטח לדיוור בר השגה. כהליך משלים להוראה זו נקבע בהצעת החוק כי בתוכנית מקומית ניתן יהיה לקבוע שטח שיעודו לדיוור בר השגה.

בשלב הביניים ועד לאישורן של תוכניות כוללניות, מוצע להנחות את מוסדות התכנון לשקול החלת ייעוד של שכירות ארוכת טווח בכל תכנית גדולה למגורים ולשקול ייעוד של דיוור בר-השגה בתוכניות גדולות בישובים חזקים. בנוסף, בתוכניות בסמכות ועדה מקומית מוסמכת, תוכל הוועדה להגדיל את השטח הכולל המיועד לבנייה, עוד יותר מהמוצע בהצעה המקורית, רק בתנאי שנכלל בתכנית ייעוד לדיוור בר השגה.

כלי נוסף שיש לאמצו נוגע גם לשלב הביניים וגם להסדר הקבוע והוא מתייחס לצורך "לקבע" את הייעוד לדיוור בר השגה, באופן שלא ניתן יהיה לשנות או לבטל ייעוד זה לאורך תקופת זמן ארוכה. במהלך תקופת הזמן האמורה, שינוי ייעוד לדיוור בר השגה או הקלה לעניין כמות יחידות הדיוור יתאפשרו רק בנסיבות מיוחדות.

□ הכלי הקנייני - פיקוחי

בנוסף לכלים התכנוניים יש צורך גם ברגולציה קניינית, אשר תאפשר שמירה על קיומם של מסלולי הדיור בר השגה שנבחרו לאורך זמן. כלים אלה, בנוסף לכלים התכנוניים האמורים, יוכלו להבטיח כי אם אישר מוסד תכנון בתוכנית ייעוד לדיור בר השגה, הרי שיעוד זה יישמר לאורך זמן ולא ייעשה בו שימוש שבניגוד לכוונת מוסד התכנון. המענה לצורך זה יינתן על דרך עיגון בחקיקה ייעודית של האפשרות לפקח על היותו של הדיור בר השגה, משמש לצרכים שהמחוקק קבע. בין היתר מוצע להורות כי לא תינתן האפשרות "לפזר בעלויות" לגבי דירות שנקבעו בתוכנית כי הן מיועדות להשכרה (היינו לקבוע כי הבעלים של כל הדירות שיועדו בתוכנית פלונית להשכרה יהיה בעלים אחד) וכי תינתן האפשרות לפקח על כך שהמשתמשים בדיור הם שוכרים. עוד מוצע לקבוע הוראות שיחייבו ניהול משותף של הרכוש המשותף ע"י חברת ניהול.

במסגרת זו מוצע למנות מנהל מיוחד שירכז את הרגולציה. בין היתר, תחול החובה לדווח למנהל על הקמת הדיור בר השגה לסוגיו השונים, ויינתנו לו כלי פיקוח משמעותיים, לרבות סנקציות עונשיות ומנהליות.

□ בניית דירות קטנות -

גודל דירה הינו פרמטר שיכול להשפיע באופן מהותי על מחירה הסופי של הדירה. אין הדבר אמור ביחס לשטח העיקרי של הדירה בלבד. כל דירה הינה שותפה בשטחי שירות ושטחים ציבוריים המיועדים לכלל דיירי הבניין. גם שטחים אלו גדלו משמעותית בשנים האחרונות, הן עקב רגולציה והן עקב טעמי הצרכנים ודרישות העיריות.

בדומה ליעוד למגננים שהוצגו ליעוד קרקע לשכירות ארוכת טווח, מוצע כי ברפורמה בחוק התכנון והבנייה יכללו הוראות שיחייבו התייחסות לדירות קטנות. בשלב הזמני - החוק יחייב התייחסות לתכנון דירות קטנות בכל תוכנית מפורטת, אלא אם כן יתקיימו נסיבות חריגות. בשלב הקבוע תצטרך תוכנית מקומית כוללת להידרש לסוגיית הדירות הקטנות והחליט על הצורך בקיומן במרחב התכנון המקומי הרלבנטי ועל השיעור של צורך זה. ההגדרה המוצעת לדירה קטנה הינה דירה שגודלה עד 85 מ"ר בוד"לים נקבעו 75 מ"ר. ושטחי השירות והשטחים הציבוריים בבניין הינם מינימליים וכוללים שימושים הכרחיים לתפקוד הבניין או המתחייבים לפי חוקים ותקנות אחרים.

■ עידוד גופים מוסדיים להקמת מתחמי השכרה לטווח ארוך -

במדינות רבות קיים שוק מפותח של דיור להשכרה לטווח ארוך, במסגרתו בונים יזמים בנייני מגורים להשכרה לטווח של עשרות שנים, בניינים אלו מנוהלים באמצעות חברות אחזקה ומושכרים לתקופות זמן ממושכות (למעלה מ-5 שנים) לדיירים. היצע דירות מסוג זה מקנה ודאות ויציבות לשוכרים ופותר אותם מהצורך במעברי דירה תכופים כפי שמאופייין בשוק ההשכרה הפרטי התלוי במערכת השיקולים והעדפות של בעלי הדירות השונים.

מתחמי השכרה לטווח ארוך הינם אפיק השקעה בעל פוטנציאל לאטרקטיביות עבור גופים מוסדיים בשוק ההון, בדגש על גופים המנהלים חיסכון פנסיוני, וזאת לאור היותה של השקעה בנדל"ן למגורים השקעה סולידיית ובעלת אופק השקעה ארוך טווח. עם זאת, עד היום נמנעו הגופים המוסדיים להיכנס לפעילות זו בישראל, על אף העובדה כי חלק גדול מהגופים האמורים, משקיעים בדיור להשכרה למגורים בחוץ לארץ ונהנים מתשואות נאות.

מוצע כי הממשלה תפעל לפיתוחו של שוק שכירות לטווח ארוך בישראל. בהתאם מוצע, לנקוט בשורה של צעדים - בתחום הקרקע, התכנון, המיסוי ובתחום מערכת היחסים שבין השוכר והמשכיר - על מנת להבטיח התפתחותו המהירה של שוק זה בישראל.

מאחר ומדובר ביצירת שוק חדש בתוך ענף הנדל"ן, ובשל מורכבות המהלך הכולל המערב את כלל הגורמים המעורבים בשוק הנדל"ן, מוצע כי הממשלה תגבש תוכנית מפורטת ליישום בהתחשב, בין היתר, בעקרונות הבאים:

- תכנון -
 - ייעוד קרקע להשכרה לטווח ארוך במסגרת הוראות תכנוניות, באופן שלא תינתן האפשרות לשנות את ייעוד הקרקע משכירות למכירה בטרם חלפה תקופת זמן משמעותית.
 - מוסדות התכנון יקחו בחשבון כי בשל מאפייני אוכלוסיית השוכרים יש צורך להבטיח תמהיל דירות הטרוגני הכולל דירות קטנות.
- שיווק -
 - מינהל מקרקעי ישראל ישווק קרקעות ביעוד מגורים להשכרה לטווח ארוך (20 שנה). הזוכה במכרז יתחייב בחוזה שלא למכור את הדירות מתוך הפרוייקט אלא להשכירן לתקופת הזמן האמורות. היזם יוכל למכור את הפרוייקט ובלכד שהתנאי של חובת השכרת כלל הדירות לטווח ארוך יישמר.
 - במכרזי קרקע לדיוור להשכרה לטווח ארוך לא ייקבע מחיר מינימום לזכייה, באופן שערך הקרקע יסבסד את הקמת הדירות להשכרה.
- עידוד גופים מוסדיים להשקיע בשוק השכירות לטווח ארוך -
 - מוצע לפעול לתיקון עיוותי המס שבין משקיע פרטי למשקיע המוסדי והקונצרני.
 - מוצע לפטור את הגופים המוסדיים ממס על הכנסות שוטפות משכר הדירה למגורים.
 - מוצע להסיר את המגבלות והחסמים של הגופים המוסדיים ברכישת קרנות להשקעה במקרקעין לעניין השקעתם בבניינים להשכרה למגורים, דבר שיפחית את כלל המיסוי על הגופים המוסדיים אשר ישקיעו בדרך זאת.
- הסדרת מערכת היחסים בין השוכר למשכיר - לרבות קביעה, בהוראת שעה, כי תקופת ההשכרה לא תפחת מ-3 שנים (כאשר השוכר יהיה רשאי לקצרה בפועל בהתאם לתנאי החוזה); ומנגד קביעת כללים אשר יאפשרו למשכיר אכיפה אפקטיבית של תנאי החוזה.
- יעדים כמותיים -
 - טווח הזמן המייד, מוצע לפעול לקידום, בתוך שנה, של מכרזי קרקע להשכרה לטווח ארוך בהיקף של כ-2,000 יח"ד.
 - על הממשלה להציב יעד של 30,000 יחידות דיוור במסגרת בניינים להשכרה אשר יוקמו על קרקע מדינה באזורי הביקוש בהתאם לטווחי הזמן המפורטים בנספח.

■ קביעת קריטריונים לזכאות לדיור בהשכרה בשכ"ד מפקח ולרכישה 'במחיר למשתכן' -

הממשלה החליטה על הקצאה של 5,000 יח"ד לשכירות ארוכת טווח כשחלקן במחיר מופחת ממחיר השוק, ושל 5,000 יחידות נוספות שיימכרו לציבור במתכונת של 'מחיר למשתכן' תוך מתן הנחה של עד 50% משיעור שומת הקרקע ומודל מכרזי שבו מתחרה הקבלן על המחיר הנמוך ביותר לרוכש הדירה (להלן הדיור המוזל).

הוועדה ממליצה כי רשות מקרקעי ישראל תפעל לשיווק בהקדם של המכסה שנקבעה.

הוועדה נתבקשה על ידי מועצת מקרקעי ישראל להמליץ על קריטריונים לזכאות למגורים בשכירות בהישג יד ו'במחיר למשתכן'.

בדיוני מליאת הוועדה בכלל, וצוות הדיור בפרט, נשקלו מספר מודלים אפשריים לקביעה מי האוכלוסיה הזכאית לדיור המוזל, בין אם בשכירות ובין אם בבעלות.

הועדה ערכה הבחנה בין מודל ההקצה של דירות בשכירות לעומת אלו שבבעלות, וכן ממליצה כי בעתיד יש להעדיף את מודל השכירות על פני הבעלות, הן כי ההטבה הניתנת לזכאי לשכירות קטנה מאשר ההטבה הניתנת בבעלות, אך בעיקר בגלל שקבוצה רחבה יותר יכולה ליהנות מההטבה.

בין חברי הוועדה הייתה תמימות דעים כי במתן הטבות הללו בדיור צריכה להינתן עדיפות לאוכלוסיות עובדות, ואשר תורמות מזמנן ומרצן למדינה.

לב המחאה הציבורית מקורה בציבור העובד, ואשר שירת בצבא או בשירות אזרחי, ולמרות עבודתו ותרומתו חש כי המדינה לא מסייעת לו דיו בהשגת דיור בהישג ידו. לכן הוועדה סבורה שיש לתת עדיפות לאוכלוסיות אשר ממצות את כושר ההשתכרות שלהן, אך שכן אינו גבוה מאוד ולכן עדיין הן מתקשות לעמוד בנטל הוצאות הדיור.

בנוסף, ההעדפה צריכה לקחת בחשבון את השירות הצבאי או האזרחי של המעוניינים בקבלת העדפה, וכן את השירות במילואים.

בהתאם ממליצה הוועדה כי תנאי הזכאות לדיור בהשכרה יהיו כדלקמן:

- חסר דירה בהתאם להגדרות משרד השיכון.
- ממצה כושר השתכרות - הוועדה מציעה כי מיצוי כושר השתכרות ייחשב כעבודה בהיקף של 125% משרה של שני בני הזוג יחד וכן ערכים שונים ליחידים ומשפחות חד הוריות, והכול בהתאם להגדרות מיצוי כושר השתכרות על פי המוסד לביטוח לאומי.
- הכנסה - עד רמת הכנסה של עשירון שביעי לפי נתוני הלמ"ס.
- גיל 35 עבור רווקים ללא ילדים
- באשר לתעדוף הזכאים העומדים בתנאי הסף, ממליצה הוועדה כי תינתן עדיפות למשפחות עם ילדים, לשירות צבאי ושירות מילואים.
- באשר לתנאי הזכאות לדיור בבעלות במתכונת 'מחיר למשתכן' -
- בקרב חברי הוועדה היתה תמימות דעים, כי היות אדם חסר דירה ובעל רמת הכנסה, שאינה מעבר לרמת הכנסה של עשירון שביעי, הינם תנאי סף לזכאות למחיר למשתכן.

כן הוסכם כי יש לתת משקל לסוגיית מיצוי כושר ההשתכרות ומשקל, מידתי, גם לתקופת השירות הצבאי או הלאומי/האזרחי של המעוניינים בקבלת העדפה, וכן את שירות המילואים.

בקרב חברי הוועדה התגלעה מחלוקת בשאלה האם יש לקבוע את מיצוי כושר ההשתכרות כתנאי סף או שמא ניתן להסתפק בו כקריטריון המקנה יתרון למועמד.

הוועדה החליטה שלא להכריע בשאלה זו ובחרה להציע לממשלה 2 מודלים אפשריים אשר מביאים לידי ביטוי במשקולות שונים את חשיבות נושא מיצוי כושר ההשתכרות בעיני הוועדה:

1. מודל בו מיצוי כושר השתכרות הינו תנאי סף ותיעדוף הבקשות מתבצע בהתאם לשירות הצבאי, מספר הילדים ושנות הנישואים של בני הזוג.

2. מודל בו מיצוי כושר השתכרות אינו תנאי סף אלא קריטריון במשקל משמעותי המסייע ביצירת עדיפות לקבלת דירה. קריטריון זה מצטרף למשקולות השונים שיש לתת לשירות הצבאי, מספר הילדים ושנות הנישואים של בני הזוג.

בשני המודלים סבורה הוועדה כי היקף הבנייה באזורים השונים יתן משקל למגוון האוכלוסיות. הוועדה רשמה בכניה את הסתייגותו של היועץ המשפטי לממשלה לעניין המשקל שניתן לפרמטר של השירות הצבאי בקריטריונים לדיור המוזל.

מודל היישום המפורט והמלצות הוועדה המלאות, לעניין הפרמטרים לזכאות מפורטים בנספח לדו"ח הוועדה.

■ צעדי מדיניות למימוש יעד המדיניות בתחום המענה לצורכי אוכלוסיות בעלות מאפיינים ייחודיים

■ טיפול בבעיית הדיור במגזר הלא יהודי -

- הרחבת תוכניות הדיור שבתוכנית החומש לפיתוח כלכלי ביישובי המיעוטים לכלל היישובים - תוכנית החומש לפיתוח כלכלי ביישובים הערבים, הדרוזים, והצ'רקסים מציגה תפיסת פיתוח הוליסטית ליישובים אלו, ובין היתר כוללת מרכיבים ייחודיים וחדשניים בתחום הדיור לבנייה רוויה. היום התוכנית מיושמת ב-13 יישובים גדולים אשר נבחרו כפיילוט. הוועדה סבורה שיש להרחיב את התוכנית לעניין ייזום תוכניות מתאריות, ייזום תוכניות מפורטת וסבסוד פיתוח בבניה רוויה, באופן הדרגתי לכלל יישובי המיעוטים לאור הלקחים שיופקו במסגרת הפיילוט שהנהיגה הממשלה - במטרה להגיע לפריסה ארצית לכלל היישובים. הוועדה ממליצה כי הממשלה תבחן את ההרחבה כבר החל משנת 2012.
- לצד הרחבת תוכנית החומש מומלץ לטפל בעוד מספר סוגיות ייחודיות למגזרי המיעוטים, כגון רישום עסקאות המקרקעין וגיבוש פתרונות ליווי פיננסי בתחום הנדל"ן.
- במידה ויימצא כי התוכנית הנוכחית איננה אפקטיבית, יוטל על הרשות לפיתוח כלכלי במגזר המיעוטים, להציג בפני הממשלה תוכנית אלטרנטיבית לפתרון בעיית הדיור ביישובי המיעוטים, בהיקף תקציבי דומה.
- עלות הרחבת התוכנית נאמדת בכ-250 מלש"ח למשך 5 שנים.
- הרחבת שטחי שיפוט באמצעות ועדות גבולות - לפי עדויות שהובאו בפני הוועדה, אחת הבעיות המכבידות על זמינות הקרקעות לבנייה ביישובי המיעוטים הנובעת מהיעדר שטחים זמינים לבנייה בשטחי הרשויות. עוד נטען כי למרות הגידול המשמעותי באוכלוסייה לאורך השנים, לא גדלו שטחי השיפוט של הרשויות בהתאם.
- הוועדה ממליצה כי משרד הפנים יאיץ את הטיפול בעדכון תוכניות מתאר ביישובי המיעוטים במקרים בהם הדבר מהווה חסם לפניה לוועדת גבולות.
- הכלי העומד בפני רשויות מקומיות המעוניינות להרחיב את שטחי שיפוטן הוא "נוהל שינוי תחום שיפוט של רשות מקומית וקביעת אזורים לחלוקת הכנסות" של משרד הפנים. הוועדה ממליצה לפעול לעידוד רשויות מקומיות ממגזרי המיעוטים להגיש בקשות לפתיחת ועדות לשינוי גבולות ולהרחבת שטחי שיפוט, וכי וועדות החקירה שיוקמו יפעלו לטיפול מהיר בבקשות אלה ויתחשבו, בין היתר, במיצוי בניה רוויה בשטחי הרשויות.
- הקמת יישובים חדשים לאוכלוסייה הלא יהודית - המועצה הארצית לתכנון ובניה מקדמת תוכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת (תמ"א 44) להקמת עיר ערבית חדשה דרומית לג'דידה מכר. התוכנית כוללת כ-10,000 יחידות דיור עבור כ-40,000 תושבים. מטרת התוכנית הינה ליצור נדבך עירוני חדש לקליטת אוכלוסייה ברמה סוציו אקונומית בינונית-גבוהה מהמגזר הערבי. מומלץ כי לאחר אישורה הסטטוטורי של התוכנית יירתמו כלל משרדי הממשלה לביצוע מהיר של התוכנית.
- כמו כן, כחלק מפעילות הממשלה לפתרון מצוקת הדיור במגזר הדרוזי, החל משרד ראש הממשלה, באוגוסט 2011, בבחינת היתכנות להקמת ישוב דרוזי חדש באזור חירבת אלחנבליה

שבגליל המערבי. הנושא מצוי בשלבי בדיקה ראשוניים והוועדה סבורה כי מדובר בתהליך חשוב ויש להאיץ את הבדיקה.

■ **הקצאת משאבים להבטחת יישום ההחלטה בדבר בניית מעונות סטודנטים -**

בידי חלק ניכר מהמוסדות להשכלה גבוהה ישנן קרקעות אשר עליהן ניתן להקים מבנים למעונות סטודנטים, אך בו בזמן המוסדות נתקלים בקושי להקים מעונות, בעיקר בשל מחסור בתורמים. מעונות הסטודנטים במוסדות להשכלה גבוהה, מספקים תנאי דיוור הולמים במחיר סביר, ובה בעת מפחיתים לחצי ביקוש של הסטודנטים המתגוררים בהם.

מועצת מקרקעי ישראל החליטה לשווק קרקע המיועדת לבניית 10,000 חדרי מעונות סטודנטים באמצעות מכרז סגור למוסדות להשכלה גבוהה או באמצעות מכרז פומבי, במסגרתו תינתן עדיפות למוסדות להשכלה גבוהה שהינם מלכ"רים. המציעים במכרז יתחרו על המחיר הנמוך ביותר לשכירות.

על מנת לקדם את ישימות הצעד שנקטה הממשלה, מומלץ כי הממשלה תקצה סך של 100 מלש"ח, למתן מענקי הקמה למוסדות להשכלה גבוהה אשר יאפשרו להוזיל את המחיר המוצע למ"ר שכירות ויסייעו למוסדות להשכלה גבוהה בהקדמת ובהגדלת גיוס מקורות דרושים לבניית מעונות ברמה נאותה.

■ **פתרונות דיוור לקשישים זכאים -**

לאור היצע הפתרונות הנמוך הקיים לטובת אוכלוסיית הקשישים הזכאים לדיוור ציבורי ולנוכח העובדה שהיקפי הממתינים לדיוור ציבורי רחבים מאוד, מומלץ לפעול ליישום מלא של החלטת ממשלה 3052 על כל עקרונותיה ולפעול מול הרשויות המקומיות להתחיל את בנייתן של 1,000 יחידות דיוור בהתאם למדרג הבא:

א. 400 יחידות דיוור באופן מיידי.

ב. 600 יחידות דיוור נוספות יאושרו להתחלת בנייה לאחר שהרשויות המקומיות המבצעות את יחידות הדיוור הראשונות יציגו תוכניות בניה מאושרות ויסגרו מבחינה פיננסית את מודל הבנייה אל מול הבנקים.

הוועדה סבורה כי לאור הקושי בגיוס תרומות ועל מנת לאפשר סגירה פיננסית של הפרויקטים, על המדינה לממן כשליש מעלות בניית דירה בודדת עד לסך של 110,000 ₪ ליחידה שתבנה על ידי הרשויות המקומיות.

מומלץ להקצות לשלב הראשון של הפיילוט עד 44 מיליוני ₪ ולבחון הרחבה לעד 110 מיליוני ₪.

■ **סיוע בשכר דירה -**

נוכח שחיקת הסיוע בשכר דירה הן ביחס לעליית מחירי השכירות בשוק החופשי והן ביחס לגובה הסיוע בשנים הקודמות, מומלץ לעדכן את גובה הסיוע בשכר דירה.

היקף הגידול בסיוע בשכר הדירה יעמוד על סך של 160 מלש"ח מתוכו 40 לטובת סיוע בשכר דירה לקשישים הזכאים לדיוור ציבורי, והיתרה בהתאם לקריטריונים המפורטים בנספח לדו"ח הוועדה.

התוספת התקציבית האמורה לעיל, מחזירה באופן מלא את הקיצוץ התקציבי שהושת על הסיוע בשכ"ד בשנת 2003, ובנוסף מגדילה את הסיוע לאוכלוסיות השונות בשיעור של 15% (עדכון ריאלי).

לעניין זכאי הדיור הציבורי הממתינים בתור לדירה, מוצע להגדיל את הסיוע בשכר הדירה הניתן להם במסגרת המסלול "שכירות ארוכת טווח" (ללא התניה פרטנית של קיום חוזה לטווח ארוך) ולהעמיד את הסיוע במקסימלי בהתאם לכללי המסלול על 3,000 ש"ח בחודש.

■ **שמירה על מלאי הדירות בדיור הציבורי -**

לאור צמצום מלאי הדירות בדיור הציבורי שברשות המדינה, לנוכח היקפי ההמתנה הרחבים ועל מנת להקל על האוכלוסיות הממתינות לדיור הציבורי מוצע לפעול לשמירה על המלאי הקיים של הדיור הציבורי, בכלל זאת, להפסיק את מבצעי המכר הנוהגים מעת לעת במשרד השיכון, על מנת להבטיח כי מלאי זה ישמש כפתרון דיור גם לזכאים עתידיים.

■ **צעדי מדיניות מומלצים - טבלה מסכמת**

תחום	צעד המדיניות המומלץ	מדד התפוקה	לויז' לביצוע	מדד התוצאה
הגדלת היצע הדיור בטווח הבינוני ארוך	קידום העדכון והתאמת תמ"א 35	עדכון התמ"א	תמ"א ארצית מעודכנת תומכת ציפוף, התחדשות עירונית, אורבניזציה ומטרופולינים	
הגדלת היצע הדיור בטווח הבינוני ארוך	קביעת יעדים כמותיים למלאי התכנוני ולשיווקי מינהל מקרקעי ישראל	בתכנון - אישור 196,000 יח"ד בחומש הקרוב. שיווק - 200,000 יח"ד בחומש הקרוב, מתוכן 20% המתאימות לדיור בהישג יד.	השלמה בתוך חומש בחלוקה שנתית	הרחבת היצע קרקעות מתוכננות
הגדלת היצע הדיור בטווח הבינוני ארוך	קביעת יעדי מדיניות בתחום הפיתוח האורבני	הקמת צוות בין-משרדי	31.12.2011	יצירת יעדי מדיניות מוגדרים לפיתוח אורבני
הגדלת היצע הדיור בטווח הבינוני והארוך	צמצום הריכוזיות במקרקעין והקטנת התמריץ לאגירת קרקעות מתוכננות	החלטת מועצת מינהל מקרקעי ישראל בעניין	1.3.2012	הגברת התחרותיות בשוק המקרקעין, הקטנת היקפי המקרקעין המוחזקים בידי חברות
הגדלת היצע הדיור בטווח הבינוני והארוך	חיזוק ועדת החסמים	חיזוק התוקף של החלטות ועדת חסמים לעניין תקצוב ההחלטות על ידי משרדי הממשלה הרלוונטיים	פעילות שוטפת	הגדלת היצע בזמן לבנייה באלפי יח"ד
הגדלת היצע הדיור בטווח הבינוני והארוך	מתן קדם מימון לביצוע תשתיות המהוות חסם לקידום תוכניות למגורים	תקצוב קדם מימון לפרויקטים על ידי משרדי הממשלה הרלוונטיים	פעילות שוטפת	שחרור אלפי יח"ד לבנייה
הגדלת היצע הדיור בטווח הבינוני והארוך	ליווי ממשלתי צמוד של מתחמים נבחרים	אישור תוכניות והסרת חסמי פיתוח	פעילות שוטפת	הגדלת היצע קרקעות מתוכננות

תחום	צעד המדיניות המומלץ	מדד התפוקה	לוח לביצוע	מדד התוצאה
הגדלת היצע הדיור בטווח הבינוני והארוך	טיפול בעלויות הפיתוח בהתחדשות עירונית	תקצוב עלויות הפיתוח לכ-5 אתרים לפינוי ובינוי	31.12.2012	התקדמות לשלב פינוי דיירים כ-5 מתחמים לפחות
הגדלת היצע הדיור בטווח הבינוני והארוך	תקצוב תכניות מתאר לפינוי בינוי	אישור סטאטורי של תכניות מתאר לפינוי בינוי	פעילות שוטפת	אישור סטאטורי לתכניות פינוי ובינוי ברמה המקומית מכוח התכנית המתארית
הגדלת היצע הדיור בטווח הבינוני והארוך	השלמת מנגנון שמאי מכריע לפינוי ובינוי	אישור התקנות במושב החורף הקרוב	31.12.2011	צמצום המקרים המגיעים להכרעת בית המשפט בעילת התנגדות לפרויקט פינוי ובינוי
הגדלת היצע הדיור בטווח הבינוני והארוך	השלמת חקיקת חוק היטלי פיתוח	השלמת החקיקה והתקנת התקנות בתוך שנה	31.12.2012	ייעול הליכי פיתוח ברשויות
הגדלת היצע הדיור בטווח הבינוני והארוך	עידוד השיווק באמצעות הורדת מחיר המינימום במכרזי מ"מ ל-35%	החלטת מועצת מ"מ	15.11.2011	הבטחת הגדלת מלאי הקרקעות בשוק
הגדלת היצע הדיור בטווח הבינוני והארוך	עידוד השיווק באמצעות דחיית תשלומי היזם עבור הקרקע ל-180 יום	החלטת מועצת מ"מ	15.11.2011	שמירה על שיעור הקליטה הקיים של שיווקים של המינהל
הגדלת היצע הדיור בטווח הקצר	עידוד הבנייה על קרקע מתוכננת ומשווקת	תיקון חקיקה	31.3.2012	הגדלת היצע הדירות בטווח הקצר-בינוני בעיקר באזורי ביקוש בהיקף של אלפי יח"ד
הגדלת היצע הדיור בטווח הקצר	עידוד האכלוס של דירות ריקות	תקנות שר הפנים	31.1.2011	קטון משמעותי במספר הדירות הריקות
הגדלת היצע הדיור בטווח הקצר	עידוד שיקום דירות שאינן ראויות לשימוש	תיקון פקודת העיריות	31.12.2011	קטון משמעותי במספר הדירות שאינן ראויות לשימוש ושיפור המרקם העירוני
הגדלת היצע הדיור בטווח הקצר	הקלה בפיצול דירות	תיקון תקנות סטייה ניכרת בחוק התכנון והבנייה	1.3.2012	תוספת אלפי יח"ד קטנות תוך שמירה על עקרונות תכנוניים

תחום	צעד המדיניות המומלץ	מדד התפוקה	לויז' לביצוע	מדד התוצאה
דיור בר השגה	יצירת שוק שכירות מגוון בדגש על שכירות ארוכת טווח	תיקון חקיקה	1.3.2011	הוספת יעוד קרקע בחוק התכנון והבנייה - קרקע ביעוד השכרה.
דיור בר השגה	עידוד גופים מוסדיים להקמת בניני השכרה לטווח ארוך	תיקוני חקיקה	31.12.2011	שיווק מירב יחידות הדיור לשכירות במרכזים המותאמים לגופים קונצרנים
דיור בר השגה	הגדלת היצע הדירות הקטנות	תיקון חקיקה לחובת התייחסות לדירות קטנות בתוכנית	1.3.2012	תכנון ממוצע של 20% דירות קטנות בתוכנית
פרויקטים מיוחדים על קרקע מדינה	הגדלת היצע הדירות המשווקות במרכזי "מחיר למשתכן"	יישום החלטת מועצת ממ"י	שיווק ראשון ברבעון אחרון 2011	הקמת 5,000 יח"ד בשיטה זו
פרויקטים מיוחדים על קרקע מדינה	שיווק דירות להשכרה במחיר מוזל ומפוקח	יישום החלטת מועצת ממ"י	שיווק ראשון ברבעון אחרון 2011	הקמת 5,000 יח"ד בשיטה זו
טיפול באוכלוסיות מיוחדות	הרחבה הדרגתית של מרכיבי הדיור בתכנית החומש לפיתוח כלכלי ככלל יישובי מגזרי המיעוטים	החלטת ממשלה והקצאת תקציב תוספתי	במהלך שנת 2012	הגדלת היצע הבנייה הרוויה ביישובי מיעוטים
טיפול באוכלוסיות מיוחדות	הקמת יישובים חדשים לאוכלוסיית המיעוטים	תזכיר תכנוני וכלכלי		החלטת הממשלה על הקמת יישוב חדש לאור תוצאות הבחינה הכלכלית והתכנונית
טיפול באוכלוסיות מיוחדות	הרחבת שטחי שיפוט	עליית מספר הרשויות הפונות לוועדת הגבולות במשרד הפנים	פעילות שוטפת	הרחבת שטחי השיפוט של רשויות מקומיות ממגזרי המיעוטים באופן שיאפשר פיתוח נוסף
טיפול באוכלוסיות מיוחדות	הגדלת היצע המעונות לסטודנטים	תקצוב מענקי הקמה בסך של 100 מלש"ח לבניית מעונות סטודנטים והקצאת קרקע ל-10,000 פתרונות דיור	1.3.2012	הרחבת היצע המגורים לאוכלוסיית הסטודנטים
טיפול באוכלוסיות מיוחדות	הרחבת היצע הדיור המוגן לקשישים מקבלי הבטחת הכנסה	הקמת 1000 יח"ד לקשישים ומתן סיוע לקשישים זכאים בשכר דירה בסך של 40 מלש"ח בשנה.	31.12.2012	קיצור תור הקשישים הזכאים הממתינים לפתרונות דיור
טיפול באוכלוסיות מיוחדות	הגדלת היקף הסיוע בשכ"ד לזכאים	תקצוב של 130 מלש"ח להגדלת הסיוע בשכ"ד	מייד	הקלה בנטל הדיור של זכאי משרד השיכון

תחום	צעד המדיניות המומלץ	מדד התפוקה	לוח לביצוע	מדד התוצאה
טיפול באוכלוסיות מיוחדות	שמירה על מלאי הדיוור הציבורי הקיים.		1.3.2012	קיצור תור הממתינים לדיוור ציבורי

צעד המדיניות המומלץ	עלויות	כריסה רב שנתית					סה"כ בהבשלה מלאה
		2012	2013	2014	2015	2016	
פינוי ובינוי	חד פעמי	10	10	10			30
סיוע בשכ"ד	שוטר	160	160	160	160	160	800
הרחבת תוכנית החומש למגזרי המיעוטים	חד פעמי	50	50	50	50	50	250
הקמת מעונות סטודנטים	חד פעמי	100					100
תמיכה בהקמת דיוור מוגן	חד פעמי	44	76				100
פינוי בינוי תכנון מתארי		10	10	10			30
סה"כ		364	306	230	210	210	1310

נספח א' - צפי אישור תוכניות בקרקע מדינה בין השנים 2012-2016 ביח"ד

מחוז	2011	2012	2013	2014	2015	2016	סה"כ
דרום	916	1,625	2,707	4,041	6,199	6,875	22,364
חיפה	2,754	6,857	5,891	4,219	3,095	3,194	26,011
ירושלים	161	2,869	3,778	4,504	8,247	9,237	28,796
מרכז	5,817	5,353	9,435	11,666	10,807	9,725	52,802
צפון	3,012	3,627	6,442	6,969	5,915	6,152	32,116
תל אביב	243	130	1,235	8,797	12,763	11,421	34,589
סה"כ	12,903	20,461	29,487	40,196	47,026	46,604	196,678

נספח ב' - הצעת הצוות למתחמי דיוור גדולים:

שם המתחם	שטח בדונם	מס' יח"ד פוטנציאלי	לוי"ז להגשת תכנית	לוי"ז להפקדת תכנית	לוי"ז לאישור התכנית	סטאטוס תכנוני וחסימים עיקריים
רובע גלילות - תוכנית מתארית	1,800	12,000	11.12	חצי שנה עד שנה	עד סוף שנת 2013	תוכנית ברמה המתארית. הוועדה המקומית רמה"ש המליצה על הפקדה. חסמים: רכבת ישראל, מגבלות מתקנים בטחוניים ותעופה משדה דב. עם אישור הפקדה מקודמות במקביל 3 תכניות מפורטות במתחם. נדרש שיתוף פעולה מצד עיריית ת"א.
שלישות ר"ג - מתחם גנים	71	1,200	9.12	חצי ראשון של שנת 2013	עד סוף שנת 2013	ועדה מקומית ר"ג המליצה על הפקדת התוכנית, יש לבצע סקרי עצים, חבורה ואיכות סביבה
מתחם הגוש הגדול	1400	12,000-30,000	10.13	10.14	מהלך שנת 2015	טרם החל תכנון המתחם. יש צורך לקדם את כינוי שדה דוב והמחנה הצבאי תוך מציאת פתרונות חלופיים. במתחם מעורבים בעלי עניין רבים. יש לקבל שיתוף פעולה מצד עיריית ת"א.
מחנה גלילות - "מערב רמת השרון"	3,200	6,000	במהלך 2013	במהלך 2014	במהלך 2015	מצוי בשלב סקר עדיין לא הוחל בתכנון, יידרש קידום כביש עוקף מערבי. יידרש תיאום עם ועדת גבולות
תע"ש השרון תוכנית מתארית "קדמת השרון"	7,600	23,000 ברמה מתארית	הוגשה	12.11	מהלך שנת 2012	קיימת החלטה על הפקדת התוכנית המתארית (נדרש דיון בוועדה לתחבורה יבשתית ודיון במועצה הארצית טרם הפקדת התוכנית). תוכניות מפורטות: 1. תע"ש צור (3,500 יח"ד) - התוכנית בהכנה 2. מתחם אליהו - התכנית בתכנון ראשוני בלבד 3. מתחם הוד השרון - עדיין אין תכנון (1-2) כמפורט בהמשך הטבלה)
רצועת הנופש מזרח - רמת השרון	1373	3000	10.12	10.13	במהלך 2014	בשלבי הכנה, חסם תחבורה - קידום כביש הנופש, בעלי קרקע שונים
רצועת הנופש מערב	673	3000	10.12	10.13	במהלך 2014	בשלבי הכנה, חסם תחבורה - קידום כביש
מתחם גליל ים	395	3000	10.13	10.14	במהלך 2015	בהכנה, נדרש קידום כביש עוקף מערבי רמה"ש
מתחם אפולוניה - "אפולוניה - park"	600	3100	עד סוף חצי ראשון של שנת 2013	במהלך שנת 2014	במהלך שנת 2015	פתרון חסמים המעכבים הגשה של התכנית בוועדה מחוזית (תחבורה, איכות סביבה).

שם המתחם	שטח בדונם	מס' יח"ד מוניציפאלי	ל"ז להגשת תכנית	ל"ז להפקדת תכנית	ל"ז לאישור התכנית	סטטוס תכנוני וחסמים עיקריים
קדמת השרון - מתחם צור	680	3,500	12.12	במהלך שנת 2014	במהלך שנת 2015	בהכנה. חסמים - יש לקדם במקביל קידום תכנון כביש מחבר ל-531 וסקר קרקע מפורט
קדמת השרון - מתחם אליהו	1260	10,000	12.13	במהלך שנת 2015	במהלך שנת 2016	תכנון ראשוני בלבד. קיים זיהום קרקע משמעותי נדרש תקצוב פיילוט טיהור מים במתחם וסקר קרקע.
יבנה B,C		2,300	12.10	11.11	3.12	לפני הפקדה, חסם תחבורה התחברות עם מחלף
מודיעין - אתר N		1,800	תחילת 2010	3.12	12.12	התניות סביבתיות הגבלת התחברות השכונה דרך ואדי ענבה
מודיעין - אתרים P i L		8,100	ללא הסרת חסמים צורך בתכנון מחדש			דרישת ועדה מחוזית להגדלת צפיפות ל-13 יח"ד לדונם
מחנה צריפין	2076	15,000	תכניות מפורטות - יוגשו עד סוף 2012	מפורטות יופקדו במהלך 2014	מפורטות יאושרו עד 2016	תכנית אב/ מתאר בהכנה. יש לטפל בחסמים הבאים: שינוי גבולות מוניציפליים, פתרון תחבורתי ועוד. השטח חולק לשישה מתחמים לתכנון מפורט.
מחנה תל השומר-מזרח - שכונת האקליפטוסים	740	2,445	הוגש	8.2012	במהלך 2013	הוחלט על הפקדה. יש להסיר את חסמי משרד הביטחון.
מחנה סירקין	2,238	10,000	תכנית מתאר - ספטמבר 2012	09.13	סוף 2014	בעבר הוגשה בקשה לשינוי תמ"מ אשר לא התקדמה. נדרש שיתוף פעולה מצד עריית פ"ת.
מחנה תל השומר צפון מערב	270	2,100	12.12	במהלך 2013	במהלך 2014	יש לבצע סקר תעופתי ותחבורתי ולקדם תכנון כביש 461 וקידום ביצוע כביש מוטה גור
גני יהודה (יהוד)	685	4200	שנה להגשה של התכנית המתארית על 3400 יח"ד	שנתיים להפקדת התכנית המתארית על 3400 יח"ד.	800 יח"ד - תוך שנה יתרת הדירות-3 שנים תכנית מתארית.	על 800 יח"ד יש תכנית מפורטת ועל השאר יש תכנון מתארי ויש צורך לקדם תכנון מפורט.
קרית ביאליק - מתחם אפק	1122	4300		12.11	09.12	תוכנית מפורטת אושרה להפקדה בתנאים ב. המחוזית. קיימת בעיה של תיאום והסטת נחל. מיועד להיכנס לד"ל.
קדימה מתחם A		1350	תחילת 2010	1.12	4.12	חסם תחבורה - תכנון וביצוע של כביש המחבר ליישוב בני דרור

שם המתחם	שטח בדונם	מס' יחיד פוטנציאלי	לויז להגשת תכנית	לויז להפקדת תכנית	לויז לאישור התכנית	סטטוס תכנוני וחסימים עיקריים
מתחם החותרים, טירת הכרמל	780	2150		11.11	06.12	תוכנית מפורטת לקראת אישור להפקדה.
קריית ביאליק - כפר ביאליק דרום	400	1700	מרץ 2012	יוני 2012	במהלך 2013	תוכנית מפורטת לקראת הגשה. נדרשת הכללת קרקע פרטית בשטח התכנית.
מחנות טירת הכרמל	519	2000	יוני 2012	סוף 2013	במהלך 2015	תכנית מפורטת בהכנה. תכנית שלד מוסכמת עקרונית. קיימים עיכובים רבים בהתנהלות מול תע"ש.
הטריז + מחנה 80, פרדס חנה	850	1700	אפריל 2012	עד סוף 2014	במהלך 2015	תכנית שלד מוסכמת עדיין לא מאומצת.
בית שמש רובע ד'		8,000	31.12.11	1.6.12	12.12	6 תוכניות מפורטות להפקדה
סה"כ		164,945				

נספח ג' - מתחמים לפינוי - בינוי

הישוב והמתחם	שטח בדונם	מס' יחיד מוטנציאלי	לויז להגשת התכנית	לויז להפקדת התכנית	לויז לאישור התכנית	סטטוס תכנוני וחסימים עיקרים
תל אביב - דפנה	1300					לקראת דיון חוזר בוועדה המקומית
ירושלים - הציונות	22	231	בוצע	03.2012		לקראת הפקדה
רמת השרון - הצעירים	42	424	בוצע	10.2012		לקראת דיון להפקדה
בת ים - שער העיר		330		01.2012		לקראת הגשה לוועדה המחוזית
בת ים - הגיבורים		500		01.2012		לקראת הגשה לוועדה המחוזית
נס ציונה - השוק העירוני	55	432	בוצע	בוצע	06.2012	לתיקונים של מתחמי איחוד וחלוקה
נתניה - ויצמן סוקולוב	6	200	בוצע	בוצע	12.2013	לקראת הפקדה
נתניה - רמת הרצל	26	520	בוצע	01.2012		לקראת הפקדה
נתניה - אנדריוס	15	382	בוצע	07.2009	03.2012	לאחר 5 דיונים בוועדת התנגדויות התכנית נדרשת
נתניה - ילין-קלישר	30	660	בוצע	10.2012		לקראת דיון להפקדה
רחובות - האצ"ל		330	בוצע	08.2013		הוגשה לוועדה המחוזית
ק' ביאליק - זבוטינסקי	86	945	בוצע	02.2011	10.2012	התוכנית הופקדה
חדרה - אלי כהן		900		10.2011 למקומית		לקראת דיון בוועדה המקומית
באר שבע - שכונה ד'	54	1,100	בוצע	בוצע	04.2012	התוכנית נדרשת לתיקוני טבלאות איזון
סה"כ		8,245				

נספח ד' - נוסח היטל עיכוב דיור

ההיטל יקבע כהוראת שעה לעידוד בנייה ומכירה של דירות על מקרקעין זמינים לבנייה המוחזקים כמלאי בידי קבלנים, כך שקבלנים אשר לא יחלו בבנייה ולא ימכרו דירות בתקופת הזכאות יחויבו בתשלום היטל על כל מכירת דירה בשיעור של 10% ממחיר מכירת הדירה. מודגש כי החבות בהיטל הינה ביום מכירת הדירה, משמע במועד המימוש.

ההוראה תחול על קבלנים המחזיקים מקרקעין עליהם חלה תוכנית מפורטת ובייעוד שעיקרו למגורים ביום הקובע. הוועדה רואה חשיבות רבה בהאצת התכנון, וכדי למנוע תמריץ שלילי לסיום תכנון, הועדה החליטה כי היום הקובע יהיה 1.1.2011. יודגש כי ההיטל יושת רק על מכירת דירות מגורים, אך אם עסקינן במבנה מעורב כדוגמת מגורים ומסחר.

במקרים שבהם טרם הוצא היתר בנייה מכוח התוכנית המפורטת וככלל, תיקבע תקופה שלא תעלה על שנה מיום פרסום החוק לצורך הוצאת היתר בנייה וזאת למעט במקרים בהם קיימת הגבלה אובייקטיבית, או במקרים בהם לשם הגדלה סבירה ומיידית של יחידות הדיור תותכנה פעולות תכנון מהירות נוספות. מומלץ לקבוע כי היה והשתכנע מנהל מיסוי מקרקעין כי קיימת הגבלה אובייקטיבית כאמור וכי החברה פעלה להסרתה, יידחה המועד להוצאת היתר הבנייה עד להסרת המגבלה ומאותו מועד ואילך תימנה תקופה של שנה להוצאת היתר הבנייה.

מנהל מיסוי מקרקעין יוסמך לקבוע כללים, אשר יעודכנו מעת לעת, שיכללו רשימת הגבלות אובייקטיביות ובהן מניעת ניצול לרעה של האפשרות לקבל דחייה בלוחות הזמנים עקב הגשת בקשות להקלות בתכנית. לעניין זה חשוב לציין כי, הצוות מצא לנכון להדגיש כי במקום בו קיימות הגבלות תכנוניות יש מקום לקבוע כי התקופות שנקבעו יחלו להימנות ממועד הסרת המגבלה.

כמו כן תיקבע תקופה של שנתיים ממועד הוצאת היתר הבנייה למכירת כל היחידות בבניין ("תקופת הזכאות"). מכירת דירות שתתבצע לאחר תום תקופת הזכאות, יקימו חבות בהיטל דיור בשיעור של 10% ממחיר הדירה בגין כל דירה. גם כאן מוצע להתחשב בנסיבות אובייקטיביות המונעות שיווק מלוא הקרקע, כמו הגבלות הקשורות בפיתוח המקרקעין. ככלל, וכנובע מהאמור לעיל החבות בהיטל עיכוב הדיור תושת על מכירת דירות מגורים שנעשו לאחר תום 3 שנים מיום פרסום החוק אלא אם כן נדחתה תקופת הזכאות בשל קיומם של מגבלות אובייקטיביות. במועד הדיווח על המכירה הקבוע בחוק מיסוי מקרקעין (שבח, רכישה), התשכ"ג - 1963, או בסמוך לכך, כפי שיקבע מנהל מיסוי מקרקעין, יוגש היתר הבנייה ומסמכים נוספים, כפי שייקבע, שיש בהם להוכיח כי בנסיבות דנן אין להשית היטל עיכוב בנייה בשל דחיית תקופת הזכאות ועמידה במועדים שנקבעו בהוראת השעה. מנהל מיסוי מקרקעין יבחן את המסמכים ויפעל בהתאם לרשימת הכללים (הגבלות אובייקטיביות) שנקבעה.

נספח ה' - פוטנציאל לשיווק בניינים לשכירות ארוכת טווח

עיר	מספר יח"ד	מועד צפוי לשיווק
טווח הזמן המיידית (תוך חצי שנה) - 970 יח"ד		
רעננה	כ-50 יח"ד	מיידית
ראש העין	כ-300 יח"ד	מיידית
באר שבע	כ-180 יח"ד	מיידית
יבנה	כ-400 יח"ד	מיידית
ראשל"צ	כ-40 יח"ד	מיידית
טווח הזמן הבינוני (עד תום 2012) - 1,800 יח"ד		
מודיעין	כ-500 יח"ד	בינוני
ראש העין - מתחמים נוספים	כ-500 יח"ד	בינוני
ירושלים - אתרים שונים	כ-300 יח"ד	מיידית
גדרה	כ-500 יח"ד	בינוני
בית שמש	כ-500 יח"ד	בינוני
טווח הזמן הארוך (מ-2013) = 26,100		
הגוש הגדול	כ-5,000 יח"ד	ארוך
פי גלילות	כ-5,000 יח"ד	ארוך
מתחם תע"ש רמת השרון	כ-5,000 יח"ד	ארוך
צריפין	כ-5,000 יח"ד	ארוך
סירקין	כ-3,000 יח"ד	ארוך
הרצליה	כ-500 יח"ד	ארוך
תל השומר	כ-500 יח"ד	ארוך
מודיעין	כ-1,500 יח"ד	ארוך
יהוד	כ-600 יח"ד	ארוך
סה"כ	28,820 יח"ד	

נספח ו' - קריטריונים להטבות לשכירות בהישג יד ומחיר למשתכן

שכירות בהישג יד (מחיר מפוקח ומוזל)

תנאי סף וקריטריונים לשכירות בהישג יד (מחיר מוזל ומפוקח):

העומדים בתנאי הסף יוכלו להשתתף בהגרלה. סיכויי הזכייה בהגרלה ישתנו בהתאם למשקל המועמד, שייקבע על-פי הקריטריונים.

א. תנאי סף:

i. חסר דירה לפי הגדרת משרד הבינוי והשיכון

ii. מיצוי כושר השתכרות

1. לזוג נשוי או ידועים בציבור - לפחות 125% משרה במצטבר (לשני בני הזוג) בהתאם לכללי המוסד לביטוח לאומי.

2. ליחיד - לפחות 75% בהתאם לכללי בטל"א. חד הורית/ עם ילד עד גיל שנתיים לפחות 50% בהתאם לכללי בטל"א.

iii. תקרת הכנסה - עד עשירון 7 (בשנת 2010 התקרה ברוטו היא - 17,666)

iv. גיל - גיל המינימום לזכאות של רווקים ללא ילדים יהיה 35.

ב. קריטריונים:

i. כל העומד בתנאי הסף זכאי להגיש בקשה לדירה ("פתק אחד בהגרלה").

ii. משפחה (לרבות חד הורית) עם ילד אחד לפחות תוכל להגיש בקשה אחת נוספת ("עוד פתק אחד").

iii. בגין שירות צבאי / אזרחי (גבר - 18 חודשים ויותר, אישה - 12 חודשים ויותר) יתאפשר להגיש חצי בקשה עבור כל אחד מבני הזוג הזכאים או חצי בקשה במקרה של בודד.

iv. בגין שירות מילואים פעיל של אחד מבני הזוג או שניהם יתאפשר להגיש חצי בקשה נוספת או חצי בקשה במקרה של בודד.

v. "הבקשות" יהוו משקולות להסתברות לזכות. כך זוג ששירת שירות צבאי מלא עם ילד אחד לפחות, יקבל 3 "קולות" - הסתברות לזכות גדולה פי 3 משל רווק שלא שירת.

הוראות נוספות

ג. תקופת שכירות:

i. 3 שנים עם אופציה ל-3 שנים נוספות בהתאם לעמידה בתנאי לזכאות. מוצע לתקן את החלטת המינהל בעניין, ולא לאפשר חתימה על חוזי שכירות לעשר שנים לדייר אחד.

ii. הצעה לתקן את החלטת המינהל כך שהמינימום זמן בו דירה תשמש להשכרה הוא 12 שנים (ולא 10).

ד. פיקוח - נוכח היקף ההטבה המוצעת כמפורט לעיל קיים הכרח משמעותי בפיקוח על כך שההטבה תגיע לזכאים לה. הוועדה ממליצה כי יינקטו צעדים חוזיים משמעותיים לצורך הפיקוח על השכרה לזכאים.

מחיר למשתכן בהנחה משומה

הוועדה ממליצה בכפי הממשלה על 3 אפשרויות שונות לקביעת הקריטריונים:

מסלול א' :

א. תנאי סף:

- i. חסר דירה לפי הגדרת משרד הבינוי והשיכון.
- ii. מיצוי כושר השתכרות
 - 1. לזוג נשוי או ידועים בציבור - לפחות 125% משרה במצטבר (לשני בני הזוג) בהתאם לכללי המוסד לביטוח לאומי.
 - 2. ליחיד - לפחות 75% בהתאם לכללי בטל"א. חד הורית/ עם ילד עד גיל שנתיים לפחות 50% בהתאם לכללי בטל"א.
 - iii. תקרת הכנסה - עד עשירון 7 (בשנת 2010 התקרה ברוטו היא - 17,666)
- ב. הוועדה מציעה לקבוע משקולות ("ניקוד") למספר קריטריונים של זכאות, כאשר לטווחי ניקוד שונים (מאפייני אוכלוסייה שונים) נקבעות מכסות.
- ג. ניקוד בגין קריטריונים:

מקס' ניקוד	ניקוד	קריטריון
30	10 נק' עבור כל ילד עד 3 ילדים	ילדים
30	12 חודשי שירות ומעלה לאשה או גבר ששירת שירות צבאי 18 חודשים לפחות יזכו ב-20 נקודות. 30 ימי שירות מילואים בשלוש השנים שקדמו להגשת הבקשה יזכו ב-10 נקודות נוספות.	שירות צבאי/לאומי/ אזרחי
20	5 נק' עבור כל שנת נישואין ועד 4 שנים.	ותק נישואין
20	20 נק'	נכה רתוק לכסא גלגלים

ד. מכסות

- i. 11-54 נקודות: ייעוד של 30% מהדירות
 - ii. 55-69 נקודות: ייעוד של 50% מהדירות
 - iii. 70 ויותר נקודות: ייעוד של 20% מהדירות
- ככל שמכסה לא תנוצל, היא תועבר למכסה הבאה בדירוג.

מסלול ב' :

א. תנאי סף:

- i. חסר דירה לפי הגדרת משרד הבינוי והשיכון.
- ii. תקרת הכנסה - עד עשירון 7 (בשנת 2010 התקרה ברוטו היא - 17,666)
- ב. הוועדה מציעה לקבוע משקולות ("ניקוד") למספר קריטריונים של זכאות, כאשר לטווחי ניקוד שונים (מאפייני אוכלוסייה שונים) נקבעות מכסות.

ג. ניקוד בגין קריטריונים:

מקסי ניקוד	ניקוד	קריטריון
30	125% אחוזי משרה לזוג, ליחיד 75% ולחד הורית עם ילד עד גיל שנתיים 50% בלבד, בהתאם לכללי הביטוח הלאומי.	מיצוי כושר השתכרות
30	10 נקי עבור כל ילד עד 3 ילדים	ילדים
30	12 חודשי שירות ומעלה לאשה או גבר ששירת שירות צבאי 18 חודשים לפחות יזכו ב- 20 נקודות. 30 ימי שירות מילואים בשלוש השנים שקדמו להגשת הבקשה יזכו ב- 10 נקודות נוספות	שירות צבאי/לאומי/ אזרחי
10	10 נקי	נכה רתוק לכסא גלגלים

ד. מכסות

- i. 21-40 נקודות: ייעוד של 25% מהדירות
 - ii. 41-69 נקודות: ייעוד של 35% מהדירות
 - iii. 70 ויותר נקודות: ייעוד של 40% מהדירות
- ככל שמכסה לא תנוצל, תחולק בין הקבוצות האחרות.

