

האל"ף בי"ת בהורדת מחירי הדיור שתי נקודות לקראת הדין בועדת הכספים על הזינוק במחירי הדיור

רקע

בשנה האחרונה זינקו מחירי הדיור בישראל ב-5.6%. דוח ה-OECD מציב את ישראל במקום השלישי בעלייה הריאלית במחירי הדיור בשנים 2005-2019, עם עלייה של 81%. עד כה לא הצליחו ממשלות ישראל לעצור את הסחף משום שלא יישמו תכניות קיימות לשינוי יסודי של מבנה שוק הדיור. בזמן הזה, הוצאות על דיור כבר הגיעו לשיעור של רבע מסך כל הוצאה של המשפחה הממוצעת, וככל שמחירי הדיור עולים כך גדל גם העול הכספי על משפחות צעירות ומשפחות מעוטות הכנסה.

מה הממשלה חושבת לעשות כדי לבסס ביטחון בדיור?

הממשלות האחרונות השליכו את יהבן על מהלך כפול, שכלל מצד אחד את צמצום הביקוש – לדוגמה באמצעות העלאת מס על משקיעים מ-5% ל-8%; ומצד שני את הגדלת ההיצע ל-60 אלף יחידות דיור חדשות בשנה כדי לעמוד בקצב הגידול הטבעי – לדוגמה באמצעות הוותמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור) והגדלת מכסות עובדים זרים. על פי טיוטת חוק ההסדרים, הניסיונות החדשים להתמודד עם מחירי הדיור הם בבחינת "עוד מאותו הדבר", כמו הסבה של מתחמי תעסוקה למגורים או הורדת חסמי רגולציה לבניית דירות. אלא שהפתרון טמון לא בשינויים קוסמטיים או מענים נקודתיים, אלא בשינוי מבני של ממש בשוק הדיור ושל השחקנים בו.

מה באמת צריך וניתן לעשות?

ניתן לחולל מפנה במחירי הדיור כבר כיום באמצעות פעולה אחת בטווח הקצר ואחת בטווח הארוך:

א. בטווח הקצר - יש לממש את פוטנציאל השינוי הטמון בתיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. מטרתו של תיקון זה היא מתן אפשרות ועידוד בנייה של יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח במחיר השוק או מתחתיו, בתמורה לתוספת בשטח הבנייה. הוותמ"ל החלה בתכנון הנדרש, אולם עד ששר האוצר לא יחתום על התקנות הקובעות את הקריטריונים לזכאות ואת אופן עריכת ההגרלה לא ניתן יהיה להוציא היתר בנייה. כמו כן, עד שלא ייקבע אופן התמרוץ לרשויות המקומיות, יהיה קשה לבנות את מספר הדירות הנדרש על מנת ליצור מסה קריטית שתשפיע על השוק כולו. למרות הפוטנציאל הטמון בחוק, מזה כשלוש שנים נמנעת בנייתן של אלפי יחידות דיור בר-השגה משום ששרי האוצר לא חתמו על התקנות הנדרשות ומשום שלא נקבע מודל התמרוץ לרשויות המקומיות.

ב. בטווח הארוך - הפתרון טמון בחזרתה של המדינה לתפקידה ההיסטורי בייזום, בנייה ואספקה של דיור ציבורי, כפי שידעה לבצע בעבר בהצלחה יחסית. רק בנייה של אלפי יחידות דיור בשנה בבעלות המדינה, השכרתן למשפחות זכאיות ותפעולן בידי המדינה יכולות להבטיח ביטחון בדיור לכל משפחה לאורך זמן. בנוסף, השקעה נכונה במערך הדיור הציבורי כשלעצמה יכולה לתרום לירידת מחירים בשוק כולו. אנו מזמינים אתכם לקרוא עוד בנושא זה ב**נייר מדיניות נרחב** מאת עו"ד נטע ג"ף, עמיתת מחקר בקרן ברל כצנלסון.

נשמח לעמוד לרשותכם לשאלות ולנתונים נוספים,

מיקי פלד,

חוקר מדיניות