



אוניברסיטת תל-אביב
TEL AVIV UNIVERSITY

הָגֵר



מחקר ופיתוח מדיניות דיור הוגן
הפקולטה למשפטים | אוניברסיטת תל אביב

דיור בעדיפות לאומית

לקראת מערך כולל של
דיור בהישג יד בישראל

27.11.2014

דיוור בהישג יד בישראל

כדי להביא ליישום מדיניות דיוור בהישג יד בישראל, יש לספק מענה ל-6 שאלות יסוד:

1. מהו דיוור בהישג יד ולמה זה טוב?
2. מי זכאי לדיוור בהישג יד?
3. היכן צריך דיוור בהישג יד?
4. מי צריך להיות אחראי על פיתוח דיוור בהישג יד?
5. כמה דיוור בהישג יד צריך?
6. באילו כלים ניתן לעשות שימוש לשם קידום דיוור בהישג יד?

מהו דיור בהישג יד ולמה זה טוב?

דיור בהישג יד מאפשר למשקי בית לשאת בעול הכלכלי של המגורים מבלי שיצטרכו להתפשר על הוצאות חיוניות אחרות כמו מזון, בריאות וחינוך, באמצעות הפחתת מחירי הדיור מתחת למחיר השוק.

- **דיור ציבורי** - דיור שבנייתו ממומנת במלואה על ידי גורמים ציבוריים: המדינה, הרשויות המקומיות או גופים מטעמם; דיור ציבורי גם מנוהל וממומן באופן שוטף לאחר הקמתו על ידי גורמים ציבוריים
- **דיור בהישג יד** - נבנה ומתנהל על פי רוב בתנאי השוק החופשי הוזלתו מתאפשרת כתוצאה מהתערבות ממשלתית המגשרת על הפער הפיננסי שנוצר בין העלויות שכרוכות במיזם, לבין התשואות המתקבלות ממנו.

דיור ציבורי

דיור בהישג יד

דיור בשוק החופשי

מהו דיור בהישג יד ולמה זה טוב? ההגדרה בחוק:

תיקון 101
לחוק התכנון והבניה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

תוספת שישי

(סעיף 62א)

דיור בהישג יד

פרק א': הגדרות ופרשנות

הגדרות 1. בתוספת זו –

"דיור בהישג יד" – דיור להשכרה לטווח ארוך;

"השכרה לטווח ארוך" – השכרה של יחידת דיור למגורים לתקופה כוללת שלא תפחת מעשר שנים מיום שהמנהל קיבל הודעה על כך שלפחות מחצית מיחידות הדיור באותו בניין הושכרו (להלן – תקופת העמדה לשכירות), ואשר הסכם השכירות החל עליה יהיה בכתב ויכלול לפחות שני תנאים אלה:

(1) יחידת הדיור תשמש להשכרה לאותו אדם יחיד ובני משפחתו לתקופה של שנה אחת לפחות (להלן – תקופת שכירות), ובלבד שתניתן לאותו אדם זכות ברירה לשכור את יחידת הדיור למגורים לתקופות שכירות נוספות שלא יפחתו מחמש שנים במצטבר, אלא אם כן נותרה תקופה קצרה יותר עד תום תקופת ההעמדה לשכירות;

(2) דמי השכירות, כולם או חלקם, אינם ניתנים להיוון, והם משולמים בתשלומים עיתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שישה חודשים, בתנאים שייקבעו בהסכם, ככל שלא נקבע אחרת לפי חוק זה;

המלצת מרכז הגר:
הגדרת דיור בהישג יד בחוק ייעודי

הצעת חוק דיור בהישג יד, התשע"ה-2014

הגדרות 1. **"דיור בהישג יד" – יחידות דיור שדמי השכירות עבורן או ההוצאות עבור**

רכישתן, לרבות הוצאות נלוות, לא עולים על שיעור, שייקבע על ידי שר הבינוי, מהכנסותיהם של משקי הבית הזכאים;

"משקי הבית הזכאים" – משקי בית בעלי הכנסה נמוכה ומשקי בית בעלי הכנסה בינונית, העומדים בתבחינים שיקבע השר בהתאם להוראות סעיף 4; [...]

4. (א) השר יקבע בתקנות, בהתייעצות עם שר המשפטים, תנאי סף וכן סל תבחינים לבחירת הרשות המקומית, שהעומד בהם יהיה זכאי לקבל תעודת זכאות לדיור בהישג יד.

(ב) ביחידת דיור שמהווה דיור בהישג יד יוכל להתגורר רק מי שקיבל תעודת זכאות לדיור בהישג יד.



מהו דיור בהישג יד ולמה זה טוב? המחיר:

מרכזי דיור השכרה ארוכת טווח

מסלול יחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה – שלשה מכרזים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך – 1960, ובהמשך להחלטות מועצה מספר 1248, 1249 ו-1300, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ח בטבת תשע"ד (31 בדצמבר 2013) על מסלול יחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה שיופעל בשלשה מכרזים בלבד, כדלהלן:

הגדרות "מחיר מפוקח" – 80% ממחיר השכירות באותו אזור, כפי שיקבע על ידי השמאי הממשלתי ו/או מי מטעמו ובתוספת דמי אחזקה כפי שייקבעו על ידי המדינה.

"זכאי" – העומד בתבחינים על פי סעיף 12 להחלטה זו.

[...]

12. זכאות לשכירות מכוח החלטה זו:

- א. התבחינים לקביעת זכאות לשכירות מכוח החלטה זו, יהיו בהתאם להחלטת מועצה 1295 או כל החלטה שתבוא במקומה.
- ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, לענין החלטה זו, במקום "עשירון 7", האמור בסעיף 2.א.ב(3), לנספח א' להחלטה 1295 יבוא "עשירון 8".

המלצת מרכז הגר: קביעת עלות מקסימלית להוצאה על דיור

מומלץ להשתמש במדד המקובל בארצות שונות בעולם לפיו סך ההוצאה לדיור לא יעלה על 30% מהכנסות משק הבית ברוטו.



מהו דיור בהישג יד ולמה זה טוב? המחיר:

מכרז	שכ"ד במחיר שוק	שכ"ד מפוקח
הרצליה	5,500	4,400
רעננה	4,500	3,600
חיפה	3,500	2,800

המלצת מרכז הגר: שכר דירה מפוקח בהתאם לרמת הכנסה

רמת הכנסה	הכנסה חודשית ברוטו למשק בית (א) סקר הכנסות 2011	עלות השכירות הכוללת בדיור בהישג יד (א)	דמי השכירות לא כולל הוצאות תחזוקה ואחרות (א)
נמוכה ביותר	עד 3,317	עד 995	עד-766
נמוכה מאד	עד-5,529	עד-1,659	עד-1,277
נמוכה	עד-8,293	עד-2,488	עד-1,916
בינונית	עד-13,821	עד-4,146	עד-3,192
בינונית-גבוהה	עד-22,114	עד-6,634	עד-5,108
גבוהה	מעל 22,115	מעל-6,635	מעל 5,109

מרכזי דיור השכרה ארוכת טווח

מסלול יחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה – שלשה מכרזים

בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התשי"ד – 1960, ובהמשך להחלטות מועצה מספר 1248, 1249 ו-1300, החליטה מועצת מקרקעי ישראל בישיבתה מיום כ"ח בטבת תשע"ד (31 בדצמבר 2013) על מסלול יחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה שיופעל בשלשה מכרזים בלבד, כדלהלן:

הגדרות "מחיר מפוקח" – 80% ממחיר השכירות באותו אזור, כפי שיקבע על ידי השמאי הממשלתי ו/או מי מטעמו ובתוספת דמי אחזקה כפי שייקבעו על ידי המדינה.

"זכאי" – העומד בתבחינים על פי סעיף 12 להחלטה זו.

[...]

12. זכאות לשכירות מכוח החלטה זו:

- התבחינים לקביעת זכאות לשכירות מכוח החלטה זו, יהיו בהתאם להחלטת מועצה 1295 או כל החלטה שתבוא במקומה.
- על אף האמור בסעיף א' לעיל, לעניין החלטה זו, במקום "עשירון 7", האמור בסעיף 2.א.ב(3), לנספח א' להחלטה 1295 יבוא "עשירון 8".



מי זכאי לדיור בהישג יד?

חלק מהותי ביצירת דיור בהישג יד הינו קביעת תנאי סף וקריטריונים לאוכלוסיית היעד, אשר המרכזי בהם הוא רמת הכנסה. קריטריונים נוספים נגזרים ממדיניות ממשלתית או עירונית ומתנאי המיזם הספציפי.

דיור בהישג יד - נותן מענה לצורכי הדיור של משקי בית ברמת הכנסה **נמוכה עד בינונית** שהכנסתן אינה מאפשרת להן לרכוש או לשכור דיור בתנאי שוק חופשי.

משקי בית ברמות הכנסה גבוהות יותר יוכלו על פי רוב לקבל מענה בתנאי שוק חופשי. משקי בית ברמות הכנסה נמוכות יותר יצטרכו במקרים רבים לקבל מענה בדיור ציבורי.

דיור בשוק החופשי			דיור בהישג יד					דיור ציבורי	
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
רמות הכנסה בינונית-גבוהה/גבוהה			רמת הכנסה בינונית			רמת הכנסה נמוכה		רמות הכנסה נמוכה ביותר/מאד	

מי זכאי לדיור בהישג יד? תבחינים לזכאות:

החלטת קבינט הדיור דר/13
תבחינים לזכאות לדיור במחיר מופחת

(א) חסר דירה
לפי הגדרת משרד הבינוי והשיכון



(ב) מיצוי כושר השתכרות
על פי כללים הקבועים בהחלטה



(ג) תקרת הכנסה למשק בית
עד עשירון 7



(ד) ניקוד עבור ילדים, שירות צבאי, עולה
חדש, נכות - מקנה יתרון בהגרלה



מי זכאי לדיור בהישג יד? תבחינים לזכאות:

החלטת קבינט הדיור דר/13
תבחינים לזכאות לדיור במחיר מופחת

מרכזי חכירת מגרשים
"מחיר מטרה"

המלצת מרכז הגר:
תנאי סף לזכאות

רשות מקרקעי ישראל
משרד הבינוי השיכון
אגף שיווק
הזמנה לקבלת הצעות לחכירת מגרשים
במכרז במתכונת "מחיר מטרה"

[...]

17. תעודת זכאות לצורך רכישת דירת מחיר מטרה תינתן על ידי המשרד לרוכש העומד בכללים המצטברים הבאים:

א. תושב ישראל.

ב. חסר דירה או משפר דיור.

א. תקרת הכנסה:

הכנסה מירבית למשקי בית עד העשירון השביעי.

ב. תקרת הון עצמי ורכוש:

300,000 ₪ למשק בית או 150,000 ₪ ליחיד.

ג. חסרי דירה:

היעדר בעלות על דירה בחמש השנים האחרונות.



מי זכאי לדיור בהישג יד?

החלטת קבינט הדיור דר/13
תבחינים לזכאות לדיור במחיר מופחת

מרכזי חכירת מגרשים
"מחיר מטרה"

המלצת מרכז הגר:
תנאי סף לזכאות

המלצת מרכז הגר:
קריטריונים נוספים להחלטת הרשות המקומית

א. רשות מקומית תוכל לקבוע, קריטריונים נוספים לגבי
50% מיחידות הדיור בהישג יד הנמצאות בתחומה.

ב. קריטריונים אלו יוכלו לכלול:

- מיצוי כושר השתכרות
- גיל מינימום או מקסימום
- משק בית עם ילדים
- מגורים בתחום הרשות
- עולים חדשים
- משלח יד נדרש
- אנשים עם מוגבלות
- כל תנאי אחר שאושר על ידי השר

משרד הבינוי השיכון
אגף שיווק

רשות מקרקעי ישראל

הזמנה לקבלת הצעות לחכירת מגרשים
במכרז במתכונת "מחיר מטרה"

[...]

17. תעודת זכאות לצורך רכישת דירת מחיר מטרה תינתן על ידי המשרד לרוכש
העומד בכללים המצטברים הבאים:

א. תושב ישראל.

ב. חסר דירה או משפר דיור.

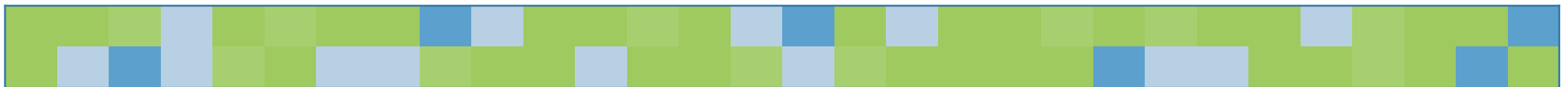


היכן צריך דיור בהישג יד?

דיור בהישג יד נדרש בעיקר במקומות בהם מחירי הדיור אינם בהישג ידה של אוכלוסייה מרמות הכנסה נמוכה עד בינונית: באזורי ביקוש מובהקים, אך גם במיזמי התחדשות עירונית המביאים להריסת מלאי דיור זול קיים.

התפיסה המקובלת בעולם דוגלת ב**שילוב דיור בהישג יד בתוך מלאי הדיור הכללי**, מבלי ליצור מתחמים נפרדים ברמת הישוב, השכונה וגם ברמת הבניין הבודד.

דיור בשוק החופשי			דיור בהישג יד							דיור ציבורי	
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1		
רמות הכנסה בינונית-גבוהה/גבוהה			רמת הכנסה בינונית			רמת הכנסה נמוכה		רמות הכנסה נמוכה ביותר/מאד			



היכן צריך דיור בהישג יד?

הוראת השעה לעניין וד"לים

חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), תשע"א-2011

[...]

תכנית לדיור לאומי

3 (א) תכנית לדיור לאומי תכלול הוראות לעניין –

- (1) הסדרת מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים, החניה, התשתיות ושימושים נוספים, לרבות לתעסוקה או למסחר, הנדרשים לשמש את יחידות הדיור הכלולות בתכנית ובסביבתה;
 - (2) (א) ייעוד בשיעור של 25% לפחות מיחידות הדיור בתכנית, לאחד או יותר מאלה, במצטבר: דירות קטנות, דיור המיועד להשכרה לתקופה שלא תפחת מעשר שנים או דיור בהישג יד להשכרה;
 - (ב) על אף האמור בפסקת משנה (א), בתכנית לדיור לאומי **במתחם פינוי ובינוי יהיה השיעור האמור באותה פסקת משנה 10% מיחידות הדיור החדשות** הנוספות על מספר היחידות שהיו בתחום התכנית לפני אישורה.
- (1א) הוועדה רשאית לקבוע כי –
- (1) הוראות סעיף קטן (א)(2)(א) לא יחולו במקרים חריגים אם השתכנעה כי נוכח מאפייני היישוב או היצע הדירות הקטנות ברשות המקומית אין הצדקה להכללת הוראות כאמור;
 - (2) לעניין תכנית לדיור לאומי במתחם פינוי ובינוי – הוראות סעיף קטן (א)(2) לא יחולו.

הוראת השעה לעניין הותמ"ל

חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

[...]

תכנית מועדפת לדיור

4. (א) [...]

- (1) (ב) אושרה תכנית מועדפת לדיור, למעט ביישוב מיעוטים, יהיו בתחום הקרקע שהיא מקרקעי ישראל 30% מסך יחידות הדיור שנקבעו בתכנית האמורה יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ויחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת, כך ש-15% מיחידות הדיור שנקבעו בתכנית יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ו-15% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת.
 - (2) הממשלה רשאית, במקרים חריגים, לקבוע בצו ההכרזה לפי סעיף 3, שיעורים אחרים מהקבוע בפסקה (1) שיחולו על התכנית המועדפת לדיור.
 - (3) הממשלה לא תחליט על שיעורים נמוכים מהאמור בפסקה (1) אלא אם כן שוכנעה כי התקיים אחד המפורטים להלן:
 - (א) נוכח מאפייני היישוב או היצע הדירות להשכרה ברשות המקומית שבתחומה נכלל שטח התכנית אין הצדקה לקביעת שיעורים כאמור;
 - (ב) קביעת השיעורים כאמור תביא לכך שהתכנית לא תהא ישימה,
- [...]
- (ג) נוכח היקף הקרקע שאינה מקרקעי ישראל בתחום התכנית, אין הצדקה לקביעת השיעורים כאמור.



היכן צריך דיור בהישג יד?

חוק התכנון והבניה חובת הכללת דירות קטנות

[...]

הכללת דירות קטנות בתכנית למגורים

63. (א) בסעיף זה, "דירות קטנות" – דירות ששטח הבנייה הכולל שלהן הוא כפי שנקבע לעניין סעיף 147(ב) או כפי שקבע שר הפנים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת.

(ב) יועדה קרקע בתכנית למגורים, ומתקיימים בה כל אלה, תקבע התכנית

כי לפחות 20% מיחידות הדיור הכלולות בה יהיו דירות קטנות:

(1) התכנית כוללת 100 יחידות דיור חדשות לפחות;

(2) צפיפות הבנייה בתכנית היא שבע יחידות דיור לדונם לפחות.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (ב), מוסד תכנון רשאי, בהחלטה מנומקת, לאשר תכנית אף אם מספר יחידות הדיור הקטנות הכלולות בה קטן מ-20%, אם נוכח שמתקיים אחד מאלה:

(1) מאפייני הבינוי בתחום התכנית או מאפייני המיוחדים האחרים, מצדיקים שלא לכלול בה מספר דירות קטנות כאמור;

(2) נוכח מאפייני היישוב שבתחומו נכלל שטח התכנית, לרבות מאפייני האוכלוסייה או קיומו של מלאי מספיק של דירות קטנות, אין צורך או הצדקה ליעד קרקע לדירות קטנות.

(ד) הוראות שנקבעו בתכנית לפי סעיף קטן (ב) לא ישונו, בין בתכנית ובין בדרך של הקלה, אלא אם כן חלפו שבע שנים מיום תחילתה של התכנית שבה נקבעו או אם התקיימו התנאים שבסעיף קטן (ג) במהלך התקופה האמורה.

המלצת מרכז הגר: חובת הכללת דירות בהישג יד

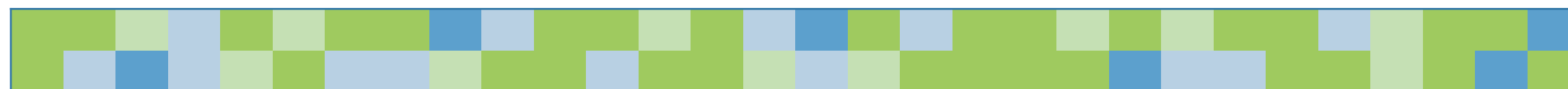
- א. בכל תכנית לבנייה חדשה המייעדת קרקע למגורים בהיקף של 100 יחידות דיור או יותר, בין 20% ל-40% מיחידות הדיור יהוו דיור בהישג יד, במחיר מפוקח, המיועד לאוכלוסייה ברמת הכנסה נמוכה ובינונית.
- ב. מוסד תכנון יהיה רשאי לקבוע את שיעור יחידות הדיור שיהוו דיור בהישג יד, בתוך הטווח האמור, ובמקרים חריגים, יוכל לקבוע שיעור נמוך מ-20%.



מי צריך להיות אחראי על פיתוח דיור בהישג יד?

המגזר הציבורי אחראי על הקצאת הקרקע, קביעת קריטריונים, יצירת תמריצים ובקרה. המגזר הפרטי אחראי על הבנייה ועל תפעולם השוטף של מיזמי דיור בהישג יד. בפועל קיימות שותפויות בין המגזרים ולעיתים גם בין ארגונים ללא מטרת רווח.

דיור בשוק החופשי		דיור בהישג יד						דיור ציבורי	
10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
רמות הכנסה בינונית-גבוהה/גבוהה			רמת הכנסה בינונית				רמת הכנסה נמוכה		רמות הכנסה נמוכה ביותר/מאד



מי צריך להיות אחראי על פיתוח דיור בהישג יד?

מטרות ויעדי משרד הבינוי
לשנת 2014

המלצת מרכז הגר:
העברת סמכויות ואחריות לשלטון המקומי

- א. להרחיב את סמכותן של וועדות התכנון המקומיות לתת תמריצים ליזמים בתמורה לאספקת דיור בהישג יד
- ב. להסמיך ועדות תכנון מקומית לכרות הסכמים עם יזמים במסגרתם ניתן לדרוש לבנות דיור בהישג יד
- ג. להסמיך רשויות מקומיות להנפיק אג"ח מוניציפאלי לשם מימון מיזמים הכוללים דיור בהישג יד בתחומן
- ד. לתמרץ רשות מקומית המקדמת דיור בהישג יד בתחומה, באמצעות מתן קדם-מימון ובאמצעות הטבות נוספות

1 השפעה על הורדת מחירי הדיור

- יעד 1.1: הגדלת היצע קרקעות הבניה למגורים - מגזר עירוני
- יעד 1.2: הגדלת היצע קרקעות הבניה למגורים - מגזר כפרי
- יעד 1.3: קיצור משך הזמן מתכנון הקרקע ועד למסירת המגרש ליזם
- יעד 1.4: הגדלת מגוון הכלים הקיימים בידי המשרד להורדת מחירי הדיור

2 מתן מענה דיור הולם ואיכותי למירב האזרחים שאינם מסוגלים למצוא פתרון דיור סביר בכוחות עצמם

- יעד 2.1: ניצול יעיל של מלאי הדיור הציבורי הקיים
- יעד 2.2: ייזום פתרונות חלופיים, לאזרחים שאינם מסוגלים למצוא דיור סביר בכוחות עצמם

3 שיפור איכות החיים במרקם העירוני והכפרי הקיים

- יעד 3.1: הגדלת היצע הדיור ושיפור המרקם הקיים באמצעות פרויקטי התחדשות עירונית
- יעד 3.2: חיזוק האוכלוסיה בפריפריה החברתית והגיאוגרפית באמצעות גרעינים חברתיים ומתחמי "בקו"ם
- יעד 3.3: בניית מרקם חיים חדש ביישובי הקבע שהוקמו כתוצאה מיישום תכנית ההתנתקות

4 שיפור התפקוד ורמת השירות של המשרד

- יעד 4.1: שיפור הרגולציה בתחום הבניה והגנת הצרכן
- יעד 4.2: שיפור השירות לציבור
- יעד 4.3: היערכות המשרד למתן שירות באירועי חירום
- יעד 4.4: קידום תכנון ארוך טווח בתחומי הבינוי והשיכון



מי צריך להיות אחראי על פיתוח דיור בהישג יד?

מטרות ויעדי משרד הבינוי
לשנת 2014

המלצת מרכז הגר:
העברת סמכויות ואחריות לשלטון המקומי

המלצת מרכז הגר:
שילוב גופי המגזר הפרטי

א. יש לשלב יזמים וגופים עסקיים מהמגזר הפרטי בפיתוח מיזמים לדיור בהישג יד. לצורך כך יש להגדיל את הכדאיות הכלכלית ליזמים במיזמים הכוללים דיור בהישג יד ולהגדיל את האטרקטיביות של מימון מיזמים מסוג זה לגופים מוסדיים.

ב. יש לקדם נגישות של מידע וליצור מסגרות בהן ניתן יהיה לרכוש ולהחליף ידע בתחום שוק הדיור בהישג יד.

1 השפעה על הורדת מחירי הדיור

- יעד 1.1: הגדלת היצע קרקעות הבניה למגורים - מגזר עירוני
- יעד 1.2: הגדלת היצע קרקעות הבניה למגורים - מגזר כפרי
- יעד 1.3: קיצור משך הזמן מתכנון הקרקע ועד למסירת המגרש ליזם
- יעד 1.4: הגדלת מגוון הכלים הקיימים בידי המשרד להורדת מחירי הדיור

2 מתן מענה דיור הולם ואיכותי למירב האזרחים שאינם מסוגלים למצוא פתרון דיור סביר בכוחות עצמם

- יעד 2.1: ניצול יעיל של מלאי הדיור הציבורי הקיים
- יעד 2.2: ייצום פתרונות חלופיים, לאזרחים שאינם מסוגלים למצוא דיור סביר בכוחות עצמם

3 שיפור איכות החיים במרקם העירוני והכפרי הקיים

- יעד 3.1: הגדלת היצע הדיור ושיפור המרקם הקיים באמצעות פרויקטי התחדשות עירונית
- יעד 3.2: חיזוק האוכלוסיה בפריפריה החברתית והגיאוגרפית באמצעות גרעינים חברתיים ומתחמי "בקו"ם
- יעד 3.3: בניית מרקם חיים חדש ביישובי הקבע שהוקמו כתוצאה מיישום תכנית ההתנתקות

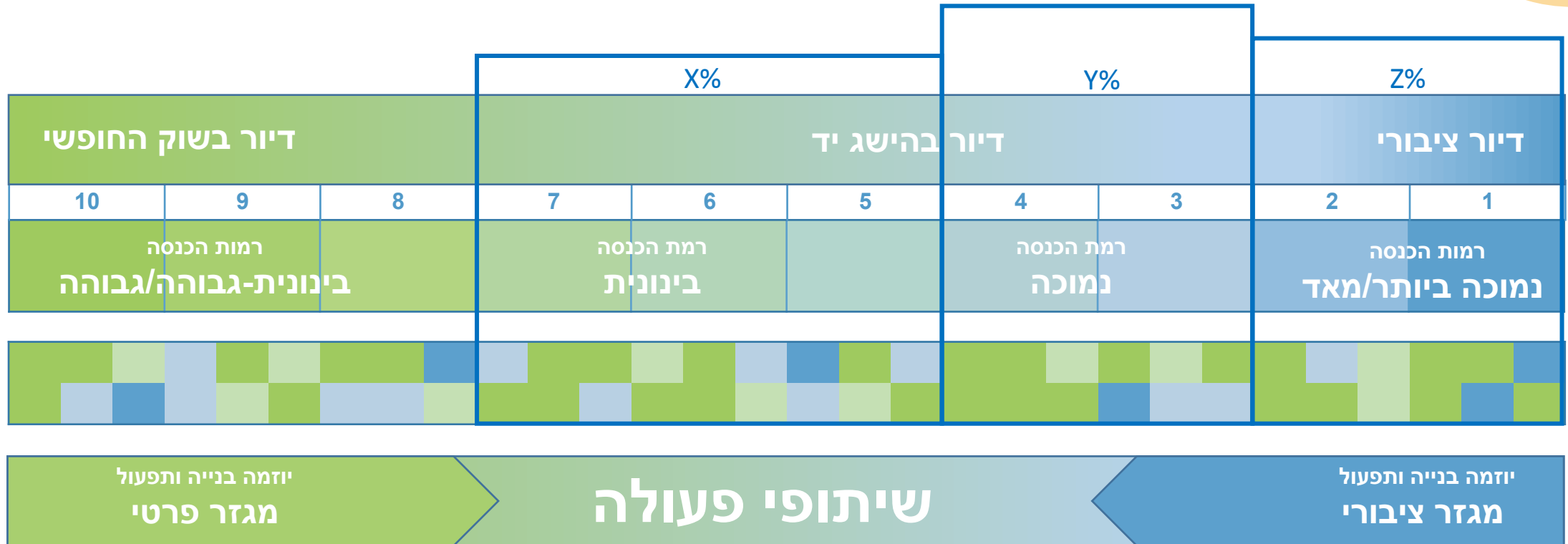
4 שיפור התפקוד ורמת השירות של המשרד

- יעד 4.1: שיפור הרגולציה בתחום הבניה והגנת הצרכן
- יעד 4.2: שיפור השירות לציבור
- יעד 4.3: היערכות המשרד למתן שירות באירועי חירום
- יעד 4.4: קידום תכנון ארוך טווח בתחומי הבינוי והשיכון



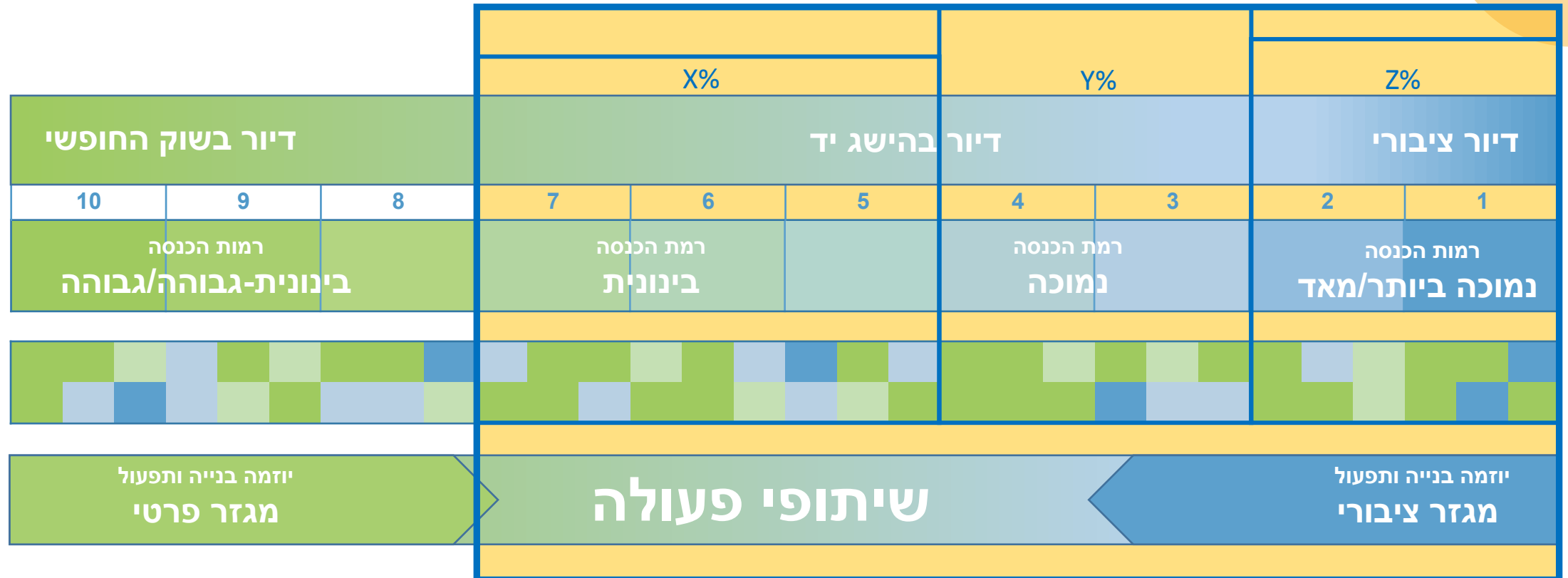
כמה דיור בהישג יד צריך?

הכמות הנדרשת של יחידות דיור בהישג יד נקבעת על ידי "אומדן צרכים" המנתח את שוק הדיור ומאפייני התושבים בעיר או באיזור כלשהו. האומדן מאפשר להעריך את כמות וסוגי הדיור הנדרשים בהתאמה לקהלי היעד.



באילו כלים ניתן לקדם דיור בהישג יד ?

קיים מגוון רב של כלים תכנוניים, כלכליים, מימוניים ומשפטיים שיישומם יביא ליצירת שוק תוסס של דיור בהישג יד המתאים לצרכים משתנים. הפעלה נכונה של כלים אלו תיעשה ע"י שילוב בין מנגנונים ציבוריים ומנגנוני שוק.



באילו כלים ניתן לקדם דיור בהישג יד?

6

**המלצת מרכז הגר:
פיתוח כלים ליצירת דיור בהישג יד**

א. פיתוח שוק חדש לשכירות ארוכת טווח והסדרת שוק השכירות הפרטית הקיים

- פיתוח כלים פיננסים למימון מיזמים של שכירות ארוכת טווח
- מתן הטבות מס נוספות לעידוד מעורבות גופים מוסדיים בשוק הדיור
- מתן סיוע לפיתוח ענף חברות לניהול מבנים המיועדים לשכירות ארוכת טווח
- הסדרת היחסים בין שוכר ומשכיר בשוק השכירות הפרטית

ב. כלים להגדלת הכדאיות הכלכלית בביצוע מיזמים הכוללים דיור בהישג יד

- הפחתת עלות הקרקע במיזמים לדיור בהישג יד
- הגדלת אחוזי בניה בתמורה ליצירת דיור בהישג יד
- צמצום תקן חניה

ג. פיתוח מודלים של בעלות חלקית

דיוור בהישג יד בישראל

- 1. מהו דיוור בהישג יד ולמה זה טוב?** דיוור המיועד לאוכלוסייה ברמת הכנסה בינונית-נמוכה. יש לקבוע זאת בחקיקה ולפעול לכך שההוצאה על דיוור לא תעלה על 30% מהכנסת משק הבית.
- 2. מי זכאי לדיוור בהישג יד?** משקי בית עד עשירון שביעי שאין בבעלותם דירה. יש לעגן זאת בתקנות ולקבוע קריטריונים נוספים מהם ניתן יהיה לבחור ברמה המקומית.
- 3. היכן צריך דיוור בהישג יד?** באזורי ביקוש ובמתחמי התחדשות עירונית. יש לקבוע כי בכל מיזם הכולל 100 יח"ד ומעלה, 20%-40% תהיינה בהישג יד.
- 4. מי אחראי על פיתוח דיוור בהישג יד?** המגזר הציבורי בשותפות עם המגזר הפרטי. יש להרחיב את סמכויות השלטון המקומי וכן לפתח שוק פרטי לשכירות ארוכת טווח.
- 5. כמה דיוור בהישג יד צריך?** ההיקף הנדרש נקבע על בסיס אומדן צרכים. יש לתמרץ רשויות מקומיות לערוך אומדן צרכי דיוור ולקבוע יעד ארצי של 6000 יח"ד בהישג יד בשנה.
- 6. באילו כלים ניתן לעשות שימוש לשם קידום דיוור בהישג יד?** על ידי כלים תכנוניים, כלכליים, מימוניים ומשפטיים להגדלת כדאיות של מיזמי דיוור בהישג יד, ועל ידי שילוב בין מנגנונים ציבוריים ומנגנוני שוק.



אוניברסיטת תל-אביב
TEL AVIV UNIVERSITY

הָגֵר



מחקר ופיתוח מדיניות דיור הוגן
הפקולטה למשפטים | אוניברסיטת תל אביב

דיור בעדיפות לאומית

לקראת מערך כולל של
דיור בהישג יד בישראל

27.11.2014