

מצע דיוור לקראת בחירות 2022

מחירי הדיוור עלו ב 17.8% בשנה האחרונה.

מחיר דירה ממוצעת התייקר בכ- 280 אלף ש"ח בשנה, ועלה ל-1.8 מיליון ש"ח.

מחיר השכירות עלה ב- 7% עבור שוכרים שנכנסו לדירה בחוזה חדש

*לפי מדד מחירי הדיוור של הלמ"ס ביולי 2022.

בשם הארגונים המובילים בישראל בתחום התכנון החברתי - מרכז הגר,¹ האגודה לזכויות האזרח, במקום מתכננים למען זכויות תכנון² ומרחב, התנועה לעירוניות בישראל – אנו מתכבדים להציע מספר צעדים אופרטיביים ליצירה של **דיוור בהישג יד**.

אנו מציעים לאמץ צעדים אלו כחלק מהמצע ומתכניות העבודה לקראת בחירות 2022.

רקע: סוגיית הדיוור היא הסוגיה ה'בוערת' ביותר בסדר היום האזרחי בישראל. עליית מחירי הדיוור, ובשנה האחרונה גם מחירי השכירות, הובילו לשחיקת היכולת של חלק הולך וגדל מהאוכלוסיה לעמוד בנטל עלות הדיוור ולמצוא קורת גג נאותה ויציבה, בין בשכירות או ברכישה. לתהליך זה השלכות מרחיקות לכת ברמת הפרט על מוביליות חברתית, יציבות, איכות ורמת הצפיפות בדיוור, היקף החיסכון ועוד. יש לו גם השלכות ברמה העירונית והלאומית, בהיבטים של צמצום ההטרונגניות העירונית, התפוררות קהילות, העמקה של קיטוב על בסיס כלכלי ודחיקה של אוכלוסיה אל מחוץ לאזורים הנגישים לתעסוקה ושירותים ועוד. נקודת המוצא להתמודדות עם המשבר היא **ההכרה והמחוייבות לכך שלמדינה יש אחריות להבטיח דיוור נאות לכל**.

ניסיונות שנעשו בשנים האחרונות להציע דיוור במחיר מופחת לרכישה לחסרי דיוור בתכניות דגל, לא הביאו למיתון מחירי הדיוור, ואף הותירו אכזבה קשה אצל ציבור גדול של 'זוכים' שלא יכולים לממש את זכיותם. זאת בין היתר כיוון שהדיוור בתכניות הדגל כפוף לאותם החסמים מהם סובל שוק הדיוור בכללותו. מורכבות המשבר, והכשלונות של תכניות דגל, מעידים על כך **שאינן 'פתרון קסם' יחיד למשבר הדיוור – ונדרש סל כלים מגוון** כדי לענות על צרכי הדיוור של האוכלוסיה בישראל.

להלן התייחסות ל-3 כלים שחסרים/דורשים עדכון, במדיניות הדיוור הממשלתית הקיימת. נדגיש כי הכלים המפורטים רלוונטיים לאוכלוסיה במעמד נמוך ומעמד בינוני (עשירונים 3-7), ויש לפתח אותם במקביל למחוייבות ממשלתית לשקם ולהרחיב את מלאי הדיוור הציבורי ולהנגיש דיוור זה למשקי בית הזקוקים לכך (לרוב בעשירונים 1-3), תוך הרחבה של תנאי הזכאות לדיוור ציבורי.

דיוור בהישג יד

החקיקה שמסדירה דיוור בהישג יד אינה אחידה ולוקה בחסר. להלן השינויים שיש לבצע על מנת לפתח שוק משמעותי של דיוור בהישג יד בישראל:

¹תכנית קרסו למחקר ופיתוח דיוור חברתי, הגר – הפקולטה למשפטים ע"ש בוכמן אוניברסיטת תל אביב הוקמה בשנת 2014 על מנת לפתח ידע וכלים חדשים בתחום הדיוור ולקדם מדיניות שתאפשר דיוור הולם, נגיש ובהישג יד לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה. התכנית עוסקת במחקר אקדמי יישומי בתחום של דיוור בהישג יד והתחדשות עירונית, בליווי פרויקטים 'מחוללי שינוי', בגיבוש הצעות חקיקה ופיתוח כלי מדיניות חדשים. התכנית פועלת בראייה רב-תחומית ומעסיקה אנשי מקצוע מתחום המשפט, התכנון, והכלכלה. למידע נוסף: www.israhc.org

² עיקר מימונה של עמותת במקום מישויות מדיניות זרות.

הגדרה: דיור בהישג יד הוא דיור להשכרה ארוכת טווח בתנאי מחייה נאותים, שמחירו מותאם להכנסות משקי בית ברמת הכנסה נמוכה עד בינונית, באופן שאינו פוגע בהוצאות חיוניות אחרות ובמטרה להגשים מטרת חברתיות.

1. **להגדיר** שדיור בהישג יד הוא דיור להשכרה ארוכת טווח, במחיר שמבוסס על רמת ההכנסה של אוכלוסיית יעד מוגדרת (ולא כהפחתה ממחיר שוק כפי שמוגדר היום). לקבוע שמחיר דמי השכירות בדיור בהישג יד יעמוד על 25% לכל היותר מהכנסות משקי בית בעשירונים 3-7.

2. לקבוע תמריצי מס

- לאמץ מנגנון 'תעודות זיכוי מס סחירות' (Tax Credits), שמאפשר קבלת מימון ליזום דיור בהישג יד על ידי שחקנים פרטיים, בקרקע פרטית וציבורית.
 - לתקן את חוק עידוד השקעות הון המעניק הטבות מס ליזמים, כך שמיזמי דיור בהישג יד יתועדפו על פני מיזמי דיור להשכרה במחיר שוק.
3. **להקצות קרקע ציבורית במחיר מופחת או ללא עלות** לייצור דיור בהישג יד. יש לערוך שינוי מהותי בשיטת מרכזי רמ"י, באופן המתעדף הצעות בעלות אימפקט חברתי מקסימלי כחלופה לשיטה של כל המרבה במחיר.
4. **להתחייב ליעדים לשיווק, תכנון והקמה של דיור בהישג יד** ברמה מקומית ולאומית - לקבוע שרשות מקומית בה מעל 20,000 יח"ד תערוך תוך 3 שנים תכנית מדיניות סטטוטורית לדיור בהישג יד, המפרטת יעדים כמותיים מחייבים. רשות שלא תאשר תכנית תהיה מחויבת במכסה של 15% - 30% דב"י בכל בניה חדשה בקרקע פרטית וציבורית, כולל התחדשות עירונית, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה.
5. **לתמוך בהקמת ספקי דיור** - פיתוח תשתית לפעילות של גופים ללא מטרת רווח המספקים ומנהלים דיור בהישג יד הוא תנאי חיוני לפיתוח ושגשוג של שוק זה. מדובר בחברות עירוניות, ארגונים חברתיים, עמותות או אגודות דיור ציבוריות שמשמשים כבעלים/מנהלים/מפקחים של דיור בהישג יד.
6. **להעניק כלים לשלטון המקומי להקים ולנהל דיור עירוני בהישג יד** - הסמכת רשויות מקומיות לפעול להקמה, ניהול ופיקוח של בניית דיור בהישג יד בתחומן, לרבות חקיקה המיועדת להסיר את החסמים מהתקשרויות בין רשויות ויזמים, בפרט באמצעות שותפויות ציבוריות פרטיות - PPP.
7. **להגדיר תנאי זכאות לדיור בהישג יד** - תנאי סף מבוססי הכנסה והון עצמי של משקי בית בעלי הכנסה נמוכה ובינונית. תנאי זכאות נוספים – בהתאם לצרכים עירוניים כגון תעודף בעלי משלח יד חיוני, בעלי מוגבלות ועוד. הגדרת תהליך ברור זכאות יעיל מבוסס הצהרה.

דיור בבעלות חלקית – אלטרנטיבה לרכישה ולשכירות עבור בעלי הכנסה נמוכה

בעלות ושכירות פרטית הם המודלים הכמעט בלעדיים בשוק הדיור בישראל (לצד שיעור זניח של דיור ציבורי, שכירות מוסדית ודיור להשכרה בהישג יד). יש לגוון את האפשרויות להגיע לבעלות בנכסים באמצעות שימוש במודלים אלטרנטיביים הנעים בין שכירות לבעלות בנכס.

מודלים אלו נותנים מענה במיוחד למשקי בית בעלי הכנסה נמוכה, שכן לרוב אינם מצריכים השגת הון ראשוני גבוה לצורך רכישת דירה. כמו כן הם מהווים אמצעי ליצירת בסיס הון בין - דורי. מודלים אלו חיוניים בעיקר בפריפריה הגיאוגרפית, בה האפשרות להגיע לידי רכישה של דירה או חלק ממנה יכולה לסייע בהפחתת הפער בהזדמנויות בין מרכז ופריפריה.

בעלות חלקית - צורת חזקה בנכס המאפשרת לחלק את זכויות הבעלות בדיוור בין אישיות משפטיות בעלות מאפיינים שונים (אדם פרטי וגוף ציבורי או פרטי). החזקה מתחלקת בין 'בעלים מחזיק' המתגורר בנכס לבין 'בעלים סביל' שהוא גוף ציבורי או פרטי. רוב המודלים כוללים אלמנט של **סבסוד ציבורי**, וכן הגבלות חוזיות על הבעלים המחזיק בנוגע לאופן השימוש והמכירה של הנכס.

מודל לדוגמה: **שכירות חכשת** (Rent/Lease-to-Own) נועדה לסייע למשקי בית להגיע לבעלות על דירה. בדרך כלל המודל כולל **תשלום ראשוני עבור האופציה לרכישה עתידית של דירה, ותשלום חודשי של שכר דירה, תוך הגבלות על גובה שכר הדירה למשך תקופת השכירות.** לרוב, גובה השכירות נקבע לפי שווי השוק של הנכס, אך בתוכניות המיועדות לבעלי הכנסה נמוכה (בתוכניות ממשלתיות או של ארגונים ללא מטרת רווח), שכר הדירה יכול להיות מסובסד חלקית.

שיפור מנגנוני התחדשות עירונית

התחדשות עירונית יכולה להוות כלי לפיתוח חברתי המעניק לאוכלוסיות מוחלשות הזדמנות לשגשוג ומוביליות חברתית, ולרשויות מקומיות מוחלשות אמצעי לפיתוח ויצירת ביקושים. על מנת לממש את מלוא הפוטנציאל החברתי של תהליכי התחדשות עירונית יש לפתח:

1. **מסלול חדש להתחדשות עירונית רחבה בפריפריה** – נדרשת מעורבות ממשלתית בעידוד פרויקטים מחוץ לאזורי הביקוש, באמצעות מתן סבסוד ישיר ותמריצים ליזמים, תוך פיתוח מעטפת שירותים נלווית לרשות המקומית בתחומי הרווחה, החינוך והתעסוקה.
2. **כלים להתחדשות עירונית מכילה** – כלים שיאפשרו שימור מלאי דיוור זול באזור שעובר התחדשות עירונית, כגון מלאי של דיוור בהישג יד להשכרה ארוכת טווח במחיר מותאם הכנסה; שיאפשרו לממן את תחזוקת המבנה לטווח הארוך; שיבטיחו שיתוף של הדיירים במתחם בהליך התכנון; וייתנו מענים לצרכים חברתיים ותכנוניים של אלו החוששים חשש לגיטימי מהריסת ביתם ובנייתו מחדש.