



מדיניות דיור לאומית

על מנת לפתור את בעיית שוק הדירות, ישראל זקוקה למדיניות דיור לאומית

למדינת ישראל אין מדיניות דיור לאומית ארוכת טווח. לאור מצוקת הדיור, המחאה החברתית והפערים הסוציו-אקונומיים, הגיעה העת לקביעת מדיניות דיור לאומית לישראל. מדיניות הדיור צריכה להיקבע על ידי הרשות הלאומית להתחדשות עירונית, אשר תתאים את היצע הדירות לצרכים ולביקושים של כל סקטור ותייצר מאגר של דיור חדש בהיקפים לאומיים.

דיור - כרוניקה של ניגוד אינטרסים

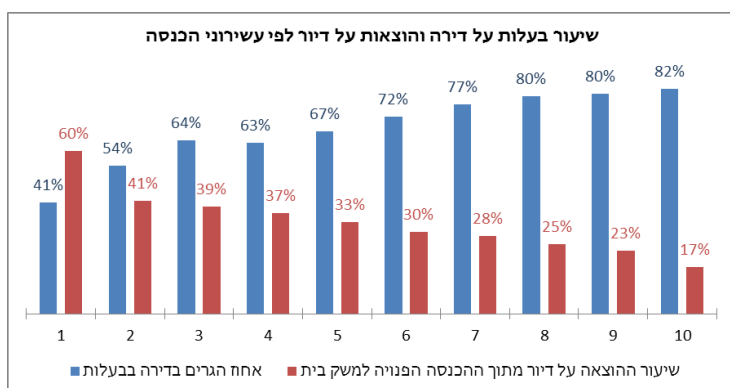
מדיניות דיור לאומית תפתור את כשלי השוק ותדע לאזן בין הביקושים להיצעים של הדיור באמצעות פילוח לכל אחד מהמגזרים על פי צרכיו הספציפיים. שוק הדיור הכולל כיום כ-2.4 מיליון יחידות דיור, טומן בחובו ניגוד אינטרסים מובנה בין אלה שיש להם דירות, כ-1.5 מיליון בתי אב, המעוניינים בעליית מחיר דירותיהם, ובין אלה שאינם בעלי דירה, המעוניינים במחירים בהישג ידם, עד לרגע שבו הם מצטרפים למגזר בעלי הדירות.

מדיניות דיור הינה רגולציה המסדירה את המתאם שבין ההיצעים לבין הביקושים על פי פילוח סקטוריאלי, באופן שמחד יתאפשר דיור בהישג יד ומאידך תשמר יציבות מחירים, אשר תמנע קריסה של המערכת הפיננסית התומכת בשוק הדיור.

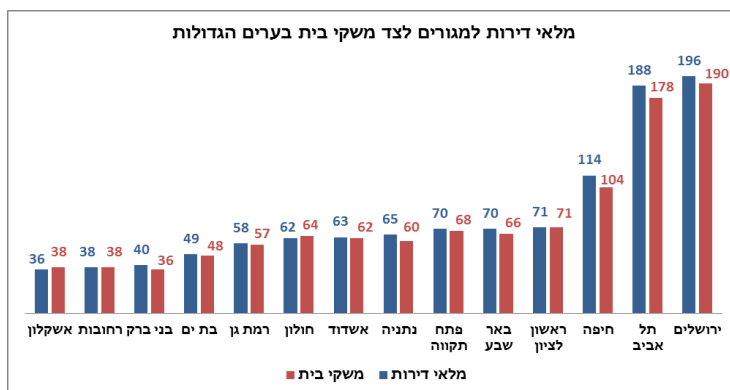
כשלי השוק אינם נובעים רק ממחסור בדירות אלא גם מהעובדה ששוק הדירות אינו מוכוון לכמעט ממצצית האוכלוסיה של מדינת ישראל - ארבעת העשירונים התחתונים מרוויחים מעט מידי כדי לרכוש דירה.

תוצאות כשלי השוק

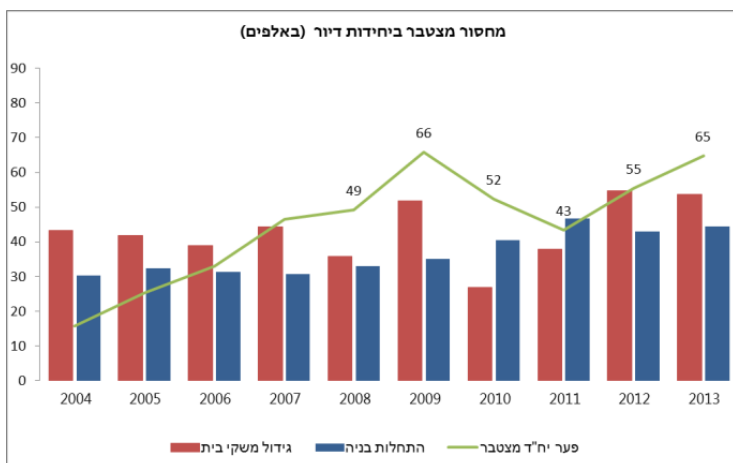
■ שיעור הבעלות על דירות במדינת ישראל ירד באופן משמעותי. לפי נתוני בנק ישראל, בשנת 1963 כ-87% מכלל האוכלוסייה החזיקו בבעלותם דירת מגורים, בשנת 1995 שיעור הבעלות ירד ל-73% וכיום עומד שיעור זה על כ-68% מכלל האוכלוסייה.



מקור: הלמ"ס סקר הכנסות והוצאות לשנת 2012



מקור: נתוני הלמ"ס, 2010





▪ **כ- 150,000 בתי אב הינם מחוסרי דיור**, כלומר ידם אינה משגת דירה או שכר דירה (ראה טבלה).

▪ **מלאי הדירות בערים הגדולות עולה על מספר בתי האב מחד ופער מצטבר בביקוש מאידך**. נתוני הלמ"ס מצביעים על סתירה: מחד, מלאי הדירות גדול ממספר בתי האב בערים המרכזיות. מאידך, ניתן לראות כי קיים פער מצטבר בביקושים כתוצאה מגידול משקי הבית ביחס להתחלות הבניה. נתונים סותרים אלו מוכיחים כי הבעיה אינה אך ורק בהיצע הדירות אלא בעיקר בסוג הדירות המוצע.

משמע, אין קורלציה בין הביקושים ובין ההיצעים בכל אחד מהסקטורים בשוק הדיור.

מה הפתרון?

2008	1995	
2,278,950	1,587,000	סך כל משקי הבית
66%	73%	גרים בדירה בבעלות
27%	22.7%	גרים בדירה בשכירות
4.3% (97,760)	2.9% (38,760)	הדירה לא בבעלות ולא בשכירות
2.3% (51,880)	1.5% (20,000)	גרים בדירה בהסדר אחר

השיח על "דירה" בצורה כוללנית על הגדלת היצע הדירות חוטא לאמת ועושה עוול למעמד הביניים, לחסרי הדיור, לזוגות הצעירים ולמשפרי הדיור בתחילת דרכם. הפתרון לבעיית הדיור בישראל הוא **סגמנטציה של שוק דירות** מבחינת המיקום, התכנון, הגודל, דרכי המימון, השיווק והתייחסות נבדלת לדיור בהישג יד, לדיור סוציאלי, לדיור למעמד הנמוך, לדיור מוגן, לדיור לגיל הזהב ועוד. נדרש שיווק דירות לכל אחד מהמגזרים בהתאם ליכולותיו ולצרכיו: דיור סוציאלי, דיור בהישג יד, דיור למעמד הביניים ודירות להשכרה לטווח ארוך. כך ניתן יהיה להבטיח כי למרבית אזרחי מדינת ישראל תהיה דירה בבעלותם, בה יוכלו לגור ולהעביר בירושה לדורות הבאים. במקום ניסיונות לשבור את השוק הדירות או להציף את השוק - כל זאת על מנת להוביל לירידת מחירים, יש לקבוע מדיניות דיור לאומית, שתאזן את השוק ותעסוק במתאם בין ביקושים ספציפיים והיצעים.

יש מאין או איך מייצרים שוק דירות מפולח?

ישנן כיום כ-190 שכונות ברחבי מדינת ישראל המשועות לשיקום. אם נכפיל פי חמש את אחוזי הבנייה בשכונות אלו, נוכל לייצר דיור במרכזים עירוניים עבור כל המגזרים שידם אינה משגת לרכוש דירה או לשכור דירה לטווח ארוך במחיר הוגן.

גיבוש מדיניות דיור לאומית, המפלחת את הביקושים ומתאימה את ההיצעים לביקושים הראליים, תגבר על ניגוד האינטרסים בין אלו שבעלותם דירה לבין אלו שידם כיום אינה משגת. מדיניות דיור לאומית תביא לפתרון בעיית הדיור בישראל מבלי לפגוע משמעותית במערכת הפיננסית בישראל ובאלו אשר להם דירה בבעלותם. כך יתאפשר למחוסרי הדיור ולמבקשים להיות בעלים של דירה ושידם אינה משגת כיום, לרכוש דירה אשר מותאמת לצרכיהם ולכיסם.

לשם כך דרושה רפורמה מבנית אשר תוסדר בחוק ותפתור את כשלי השוק באמצעות יצירת מאגר עירוני רב היקף לאספקת דיור, באמצעות רפורמה בתכנון והשבתת 750,000 יחידות דיור בשכונות העוני, אשר יהוו חלק משוק הדירות במדינת ישראל.