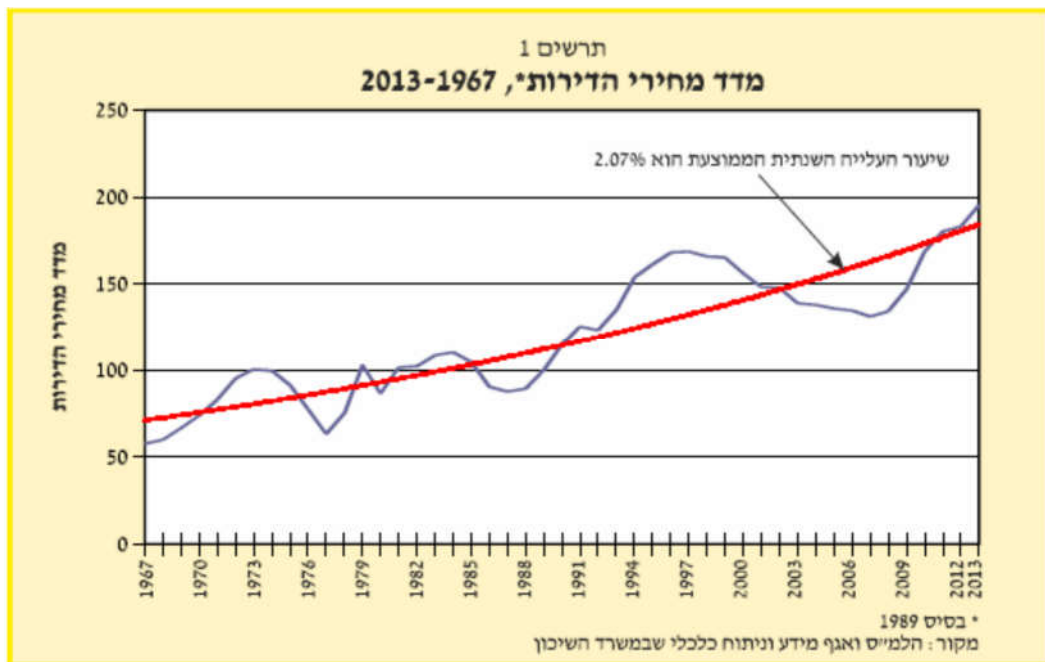


משבר הדיור והפתרונות שהוצעו לו

לפי דו"ח מבקר המדינה שסקר את משבר הדיור, החל משנת 2008 ועד דצמבר 2013, חלה עלייה ריאלית חדה במחירי הדירות ובגובה שכר הדירה בישראל. כאשר מדד מחירי הדיור בכ- 55% והמחיר הממוצע של שכר הדירה עלה בכ- 30%. לפי המבקר הגורם המרכזי לכך הוא מחסור בעשרות אלפי דירות שנוצר עקב היקפן המצומצם של התחלות הבנייה ביחס לגידול במספר משקי הבית. לפי מחקרים שנעשו בעולם, לבעלות על דירה יתרונות שאינן בהכרח מוגבלים לתחום הכלכלי, ביניהם תחושת בטחון רבה יותר, תחושת יציבות ואף עלייה ברמת ההזדהות עם מקום המגורים.

על מנת לפתור את הבעיה הועלו בישראל מספר הצעות, ביניהם, שינוי נהלי תכנון, מכרזי "מחיר למשתכן", בניית להשכרה ארוכת טווח ובניית מעונות לסטודנטים. לכל אחת מההצעות יתרונות וחסרונות. חלק גדול מההצעות שהועלו לא הגיעו לידי ביצוע בפועל בגלל שיוניים פוליטיים, אך בוצעו ברחבי העולם וניתן ללמוד מהניסיון המצבר שם, חלק מההצעות בוצעו באופן חלקי במקומות בודדים, וניתן להסיק מהניסיון שמצטבר שם. בעבודה זו אסקור את כל אחת מהצעות ואת ההשלכות הפוטנציאליות שלה על מחירי הדיור בישראל, בין אם הן בוצעו בפועל ובין אם הן רק הועלו בדיון הציבורי. בנוסף אסקור בקצרה כמה מהפתרונות אשר מוצעים על ידי חוקרי מדיניות דיור בשנים האחרונות.

ביתר פירוט, לפי מבקר המדינה, הגידול בשיעור ההוצאות בולט בעיקר בקרב ששת העשירונים הנמוכים.. אשר מהווים כ- 73% מסך משקי הבית השוכרים דירות. בנוסף לכך, נמצא על ידי המבקר כי שיעור ההוצאות על שכר דירה מההכנסה נטו בקרב שלושת העשירונים הנמוכים (כ- 285,000 משקי בית) עמד על רף של 30% או עבר אותו. עלייה אל מעבר לרף ה-40 אחוזים מהווה פגיעה משמעותית ברמת חייהם של משקי הבית בעשירונים אלו, מכיוון שהוצאות הדיור שלהם דוחקות הוצאות אחרות המכוונות לסיפוק



הערכת הפתרונות לטווח הקצר

להמלצה הראשונה של הועדה, אי פרסום מחירי מינימום למכרזים, נתגלתה השפעה מועטה או אפסית על ירידת מחירי הקרקע. לפי רשות מקרקעי ישראל¹ עלה כי אי פרסום מחירי המינימום הביא לעיתים להגשת הצעות העולות פי כמה על מחירי המינימום ולעיתים אף על השומה עצמה, דבר שייקר את עלות הקרקע. לפיכך החליטה מועצת מקרקעי ישראל לשנות את מדיניות פרסום המכרזים ולאפשר פרסום מחירי המינימום.

בנוסף, מבדיקה של מכרזי רשות מקרקעי ישראל במהלך 2014 במחוז מרכז², שערך שמאי המקרקעין עו"ד חיים מסילתי, עולה כי בשנה זו הסתיימו בהצלחה 20 מכרזים שהניבו כ-1.4 מיליארד שקל לקופת המדינה. אם משווים את סכומי הזכויות במכרזים אלה לסכום שהייתה המדינה מרוויחה על הקרקע בהתאם למחירי המינימום שהיא קבעה - כ-960 מיליון שקל - הרי שמדובר בהפרש של כ-400 מיליון שקל לטובתה. כלומר לביטול מחירי המינימום לא רק שלא הורידו את מחירי הדיור, אלא אף תרמו לעלייתם. לסיכום המלצה זו של הועדה התגלתה כלא יעילה להורדת מחירי הדיור ולמעשה נכשלה.

המלצה נוספת שיושמה הייתה העלאת הארנונה על דירות רפאים, על מנת לעודד את בעליהן להשכיר. ההמלצה יושמה בעיר תל אביב וירושלים, שבהן מספר רב של דירות ריקות. בחודש מרץ 2016 עריית תל אביב³ שלחה חיובי ארנונה מוגדלת לכ-1,400 בעלי דירות אשר יחויבו בתעריף של 220.78 שקל למ"ר לשנה, לעומת תעריף ממוצע של כ-46.42 שקל למ"ר (נכון ל-2015), תוספת המוערכת על ידי העירייה ב-10,000 שקל לשנה עבור כל דירה. למהלך זה של עיריית תל אביב הצטרפה באותו חודש גם עיריית חיפה⁴.

לעיריות תל אביב וחיפה קדמה עיריית ירושלים⁵, שבמרץ 2015 דווח כי תתחיל בשנת 2016 לגבות ארנונה כפולה מבעלי דירות ריקות בעיר – מרביתם תושבי חוץ. זאת, לאחר שהמהלך אושר על ידי שרי האוצר והפנים. על פי ההערכות, בירושלים יש כיום כ-9,000 דירות העומדות ריקות במהלך רוב תקופת השנה, ומוגדרות על ידי העירייה כ"דירות רפאים". מאחר והצעדים הם נעשו רק בתחילת השנה, קשה להעריך את יעילותם בהורדת מחירי הדיור.

¹ http://www.land.gov.il/Hodaotmmitnt/show_h.asp?key=1807&CodeMaarecet=1, מנהל מקרקעי ישראל, "מחיר למשתכן", דף הנחיות.

² http://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3652784,00.html, כלכליסט, "מי צריך מחיר מינימום? למהלך החדש להורדת מחירי הדיור אין משמעות בשטח" פברואר 2015, אוחר ב-9.6.2016.

³ http://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3684593,00.html, כלכליסט, "עיריית ת"א נגד בעלי דירות רפאים: שלחה חיובי ארנונה מוגדלים", מרץ 2016 אוחר ב-9.6.2016.

⁴ <http://nadlan.walla.co.il/item/2943657>, וואלה, "חיפה החלה לחייב דירות רפאים בארנונה כפולה", מרץ 2016, אוחר ב-9.6.2016.

⁵ <http://nadlan.walla.co.il/item/2920367>, וואלה, "לא גרים בדירה? הארנונה שתשלמו בירושלים תוכפל", פברואר 2015, אוחר ב-9.6.2016.