

מצעד האיוולת בשוק הדיור והשלכותיו העירוניות

ערן פייטלסון

האוניברסיטה העברית

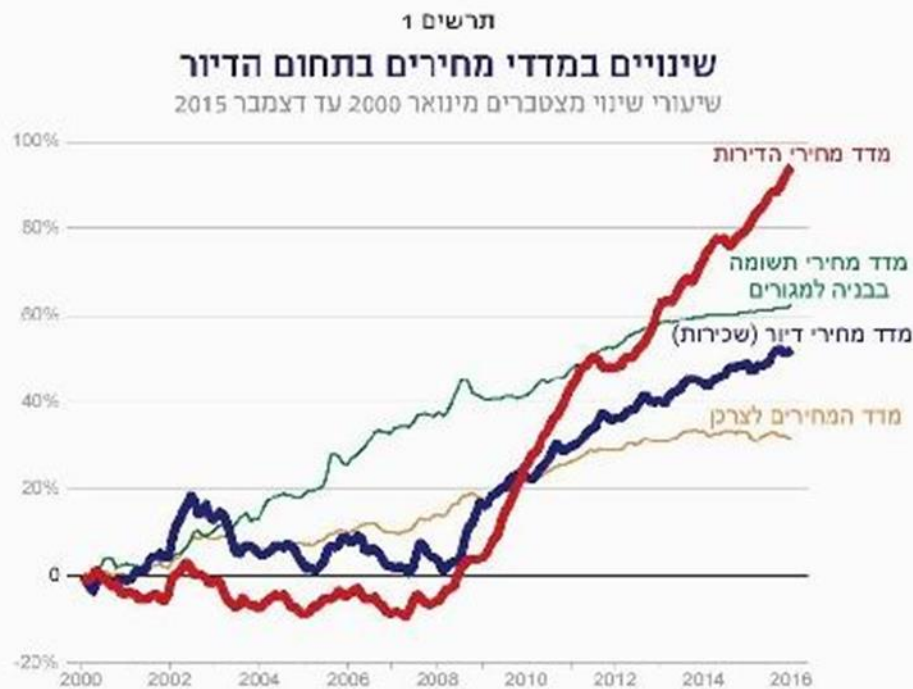
מצעד האיוולת (ברברה טוכמן)

- מצעד האיוולת הוא כאשר ממשלה נוקטת במדיניות בניגוד לאינטרסים של עצמה, ועל אף קיומן של חלופות
- השאלה: האם מדיניות הדיור של ישראל בחמש עשרה השנים האחרונות עונה להגדרה זו?

ההתמודדות עם השאלה

- מה קרה?
- מה התופעה הבלתי רצויה (תב"ר)?
- מה הבעיה (מדוע נוצרה התופעה הבלתי רצויה)?
- מה עשתה הממשלה?
- מה העדויות האמפיריות?
- מדוע הממשלה נהגה כפי שנהגה?
- מה ההשלכות של המדיניות הממשלתית?
- האם הממשלה למדה ותיקנה את דרכיה?
- האם ניתן לישם מדיניות אחרת?

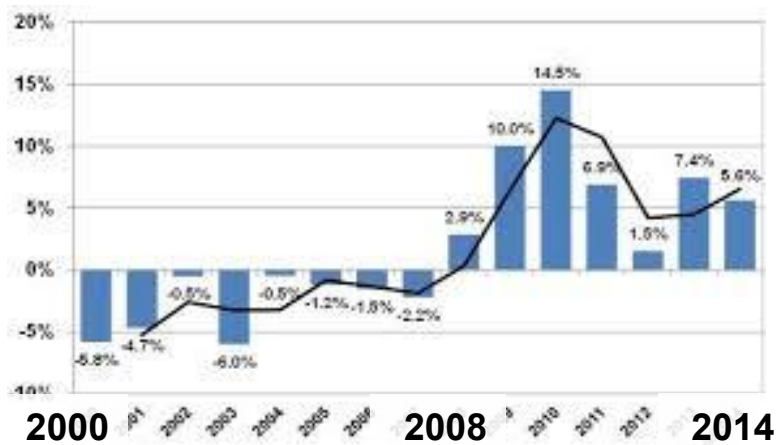
מה קרה?



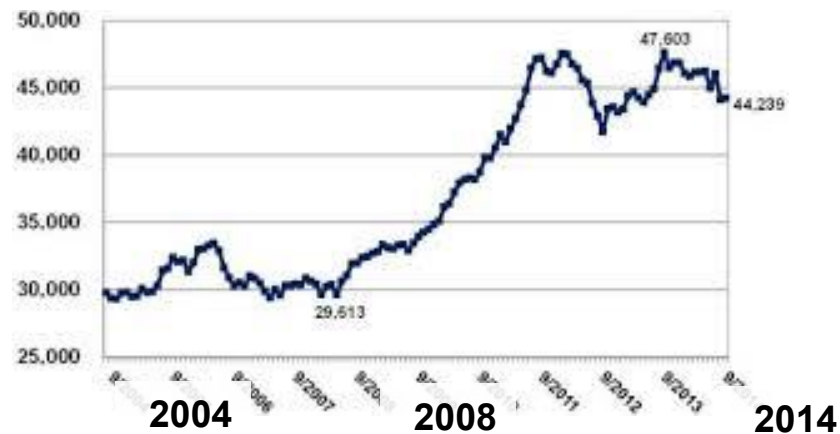
מקור: נעם גרובר, מוסד שורש למחקר כלכלי-חברתי
נתונים: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

תגובות השוק לעליית מחירי הדיור

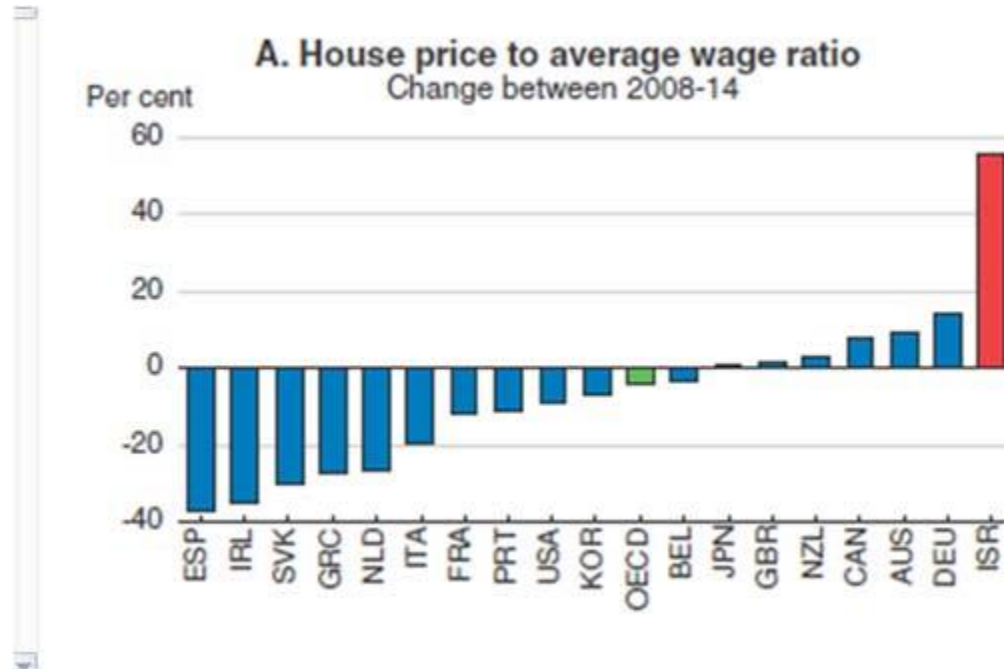
שינויים במחירי הדיור



התחלות בניה



התופעה הבלתי רצויה: נשיגות דיור פוחתת



מקור: OECD

הגדרות בעיה אפשריות

● שכר נמוך מדי

- היעדר מדיניות שיכון התומכת בעשירוני ביניים ועשירונים נמוכים

● שער ריבית גבוה מדי

- כניסת משקיעים
- משכנתאות זולות ומסוכנות

● היצע נמוך מדי של דירות

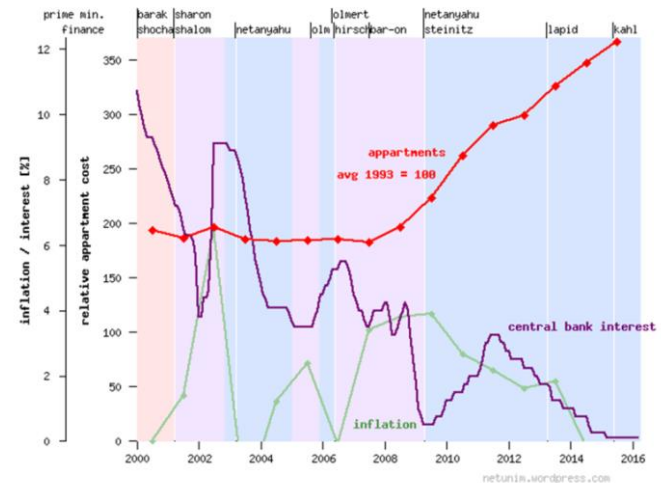
- בגין חוסר תכנוני
- בגין הצטברות קרקעות אצל יזמים

מה עשתה הממשלה?

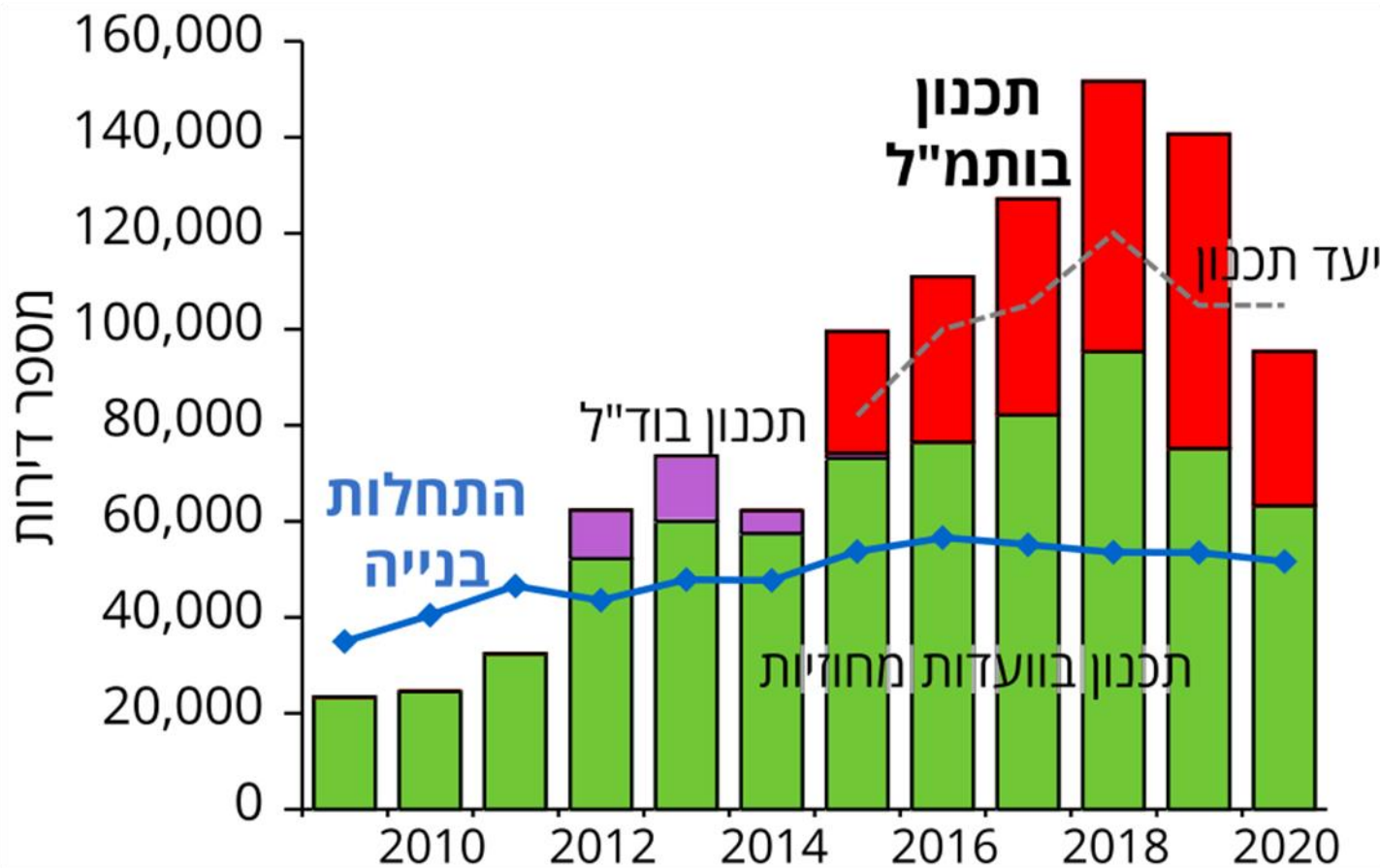
- הגדרת בעיה כחסר היצע תכנוני וקרקעי
- קידום תכניות ענק ליח"ד ע"י רמ"י ומשהב"ש
- וועדות עוקפות
 - וד"לים
 - ותמ"ל
- שינוי הליכי תכנון
 - הקלות (והקלות חובה)
 - עדכוני תמ"א 38
 - תיקונים לחוק תו"ב
- תכנית אסטרטגית לדיוור (2.6 מיליון יח"ד עד 2040)
- הסכמי גג
- מינויים
 - ראשת מנהל התכנון
 - יו"ר וועדות (בדגש ותמ"ל)

עדויות אמפיריות

- היה צבר קרקעות זמינות בידי יזמים
- לא היה מחסור בדיוור, שכן מחירים ירדו בשנים 2000-7
- עליות המחירים נגרמו בגין הורדת הריבית
- העלאת הריבית גורמת להחלשות הביקוש כעת
- הרחבת ההיצע התכנוני לא הביא לעליה בהתחלות הבניה



איז קשר בין תכנון להתחלות בניה



מדוע הממשלה פעלה כפי שפעלה?

תמונת העל



קואליציות בתחום הקרקע והתכנון

| כלכלית | התיישבותית | חברתית | סביבתית |
|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------------|
| קרקע כמוצר | תפיסה ושליטה | מקור לעושר | משאב מתכלה |
| אוצר | מש' חקלאות | תנועות חברתיות | מא"ס, משרד פנים |
| כלכלנים | תנועות מיישבות | עו"ד וקבוצות מיעוטים | גיאוגרפים, אקולוגים |
| עתונאים כלכליים | בטאוני התיישבות | עיתונאים ופעילי שמאל | עיתונאים סביבתיים |
| קפיטליסטים | ימין ישראלי | ערבים וחוקרים | לובי סביבתי |
| יזמים | חקלאים | אקדמאים ביקורתיים | מתכננים |
| הפרטת קרקע | עידוד התיישבות | חלוקה מחדש | שמירה על שטחים פתוחים |

השלכות תכנון היתר

- ריבוי תכניות שלא ימומשו בעתיד הנראה לעין
- תכניות שיהיו מיושנות ביום המימוש שלהן
- תכנון בשיטת "גזור הדבק" בשל הצורך לתכנן מספר רב של יח"ד בעלות מינימלית
- בינוי אחיד חסר קשר לרוח המקום ובמקרים רבים לא מעודד עירוניות
- תכנון עפ"י פרמטרים כלכליים ובהתאם לטבלאות אקסל
- אין קשר בין תכנון מגורים לבין תשתיות-על

השלכות תכנון היתר



מדיניות שיכון נוכחית ומהותה

- **מחיר למשתכן/מחיר מטרה**
- **פונקציה של מחיר שוק של קרקעות**
 - **הבדלים בהטבות בין אזורים**
 - **הבדלים בנשיגות – מתאימים בעיקר לבעלי יכולות**
- **דיוור ציבורי**
 - **חוק דיוור ציבורי נועד לאפשר הצבר הון לשכבות חלשות**
 - **העדר השקעות חוזרות פוגע בהספקת קורת גג**
- **הגדלת היצע לשוק**
 - **משרת בעיקר הצברי הון**

האם הממשלה למדה לקחים?

- **המשך תכנון מסיבי של מגורים עפ"י טבלאות אקסל ללא קשר לביצוע וללא התייחסות לשינויים בשוק**
 - התכנית האסטרטגית לדיוור, התחדשות עירונית
 - דו"ח מבקר המדינה לוקח את התכנית האסטרטגית כאמת מידה
- **דגש על זמן תכנון ולא איכות תכנון**
 - הצעות בחוק ההסדרים באות לזרז תהליכים ולוחות זמנים
 - דו"ח מבקר המדינה
- **הקשר בין תכנון מגורים לתשתיות תחבורה עדיין חסר**
 - שיפור מסויים בקשר למתע"ן בתוך המטרופולינים
- **מדיניות סיוע לדיוור היא פונקציה של ערכי קרקע ולא של יכולות והכנסה**
 - המשך ההתעלמות מעשירונים תחתונים הנזקקים לדיוור ציבורי

אז מה ניתן לעשות

- **מדיניות שיכון דיפרנציאלית:**

- לעשירונים 6 ומטה

- לקבוצות אוכלוסיה שונות

- **מדדים לנשיגות**

- הונית

- קורת גג

- **חיוב הקצאת דירות למשרד שיכון**

- לא פונקציה של גודל

- בתפזורת בפרויקטים שונים