

# תכנית הדיור

של מרכז



## רקע:

סוגיית יוקר המחייה היא הסוגיה הבוערת ביותר בקרב צעירים היום. זוהי בעיה מורכבת שיש להתייחס אליה מנקודת מבט הוליסטית תוך יצירת מגוון פתרונות: החל מחיסול המונופולים שמייקרים את החיים של כולנו, דרך פיקוח על מחירי הדיור והרחבת היצע של דיור בר השגה, ועד להעלאת שכר המינימום והגדלת הסבסוד על מחירי שירותי החינוך והשירותים החברתיים.

**מרצ מאמינה שלכל אדם יש זכות בסיסית לדיור, ולכן על המדינה מוטלת החובה להבטיח לכל תושביה קורת גג ראויה ובת השגה. ב-30 שנים האחרונות קודמו פתרונות קצרי טווח שהתבססו בעיקרם על אינטרסים כלכליים של בעלי עניין פרטיים, כשלים שהביאו לעליית מחירי הדיור ולמשבר רחב ההיקף בו אנו מצויים היום.**

הדיור קשור באופן הדוק וישיר במכלול השירותים הקיימים בישוב בו מבקשים להתגורר. תכנון המרחב העירוני, קידום עירוניות בריאה והתחדשות עירונית בכל רחבי הארץ ובדגש על הפריפריה החברתית והגאוגרפית, יביאו להקלה במחירי הדיור. מערכת עירונית המספקת בהישג יד שירותים איכותיים בתחום הבריאות, חינוך, חברה ותרבות, לצד פיתוח מקומות תעסוקה, תביא לשיפור דרמטי ותגדיל את שוויון ההזדמנויות וצמצום הפערים בין הפריפריה למרכז.

למען עתיד הצעירים והצעירות בישראל, מרצ תפעל לשנות דיסקט ותייצר סדרת פתרונות: החל בחוק שכירות הוגנת והרחבת היצע הדיור הציבורי, דרך פתרונות דיור קואופרטיבי שכירות לטווח ארוך, חיוב יזמים לשיווק דיור בר השגה בכל פרויקט, וכן שינוי מנגנוני התמחור של שכר הדירה.

## דגשים:

- דיור היא זכות יסוד
- נדרש שינוי פרדיגמה – השוק לא יכול לתת מענה מספק, חייבים לעצור את השתוללות המחירים ולהחזיר את האחריות למדינה.
- נדרשת הרחבה תקציבית – כדי לייצר דיור איכותי לכל, חייבים להשקיע משאבים.
- עירוניות מיטבית – טיוב השירותים העירוניים גם בפריפריה, פיתוח תחבורה איכותית, הרחבת מקומות תעסוקה, ועוד.
- הרחבת תקן בנייה ירוקה כחובה לכל בניין.

## נתונים:

- כ-30% ממשקי הבית בישראל מוציאים יותר משליש מההכנסה החודשית על דיור.
- כ-28% ממשקי הבית שוכרים דירה, בתל אביב יותר מ-53%.
- 2.5% מכלל הדירות בישראל משמשות דיור ציבורי, בערים הגדולות רק 1% (בוניה לדוגמה – 22% מהדירות בעיר הן דיור ציבורי, ועוד 21% דיור חברתי)
- מחירי הדיור עלו ב 8.17% בשנה האחרונה.
- מחיר השכירות עלה ב- 7% עבור שוכרים שנכנסו לדירה בחוזה חדש.
- מחיר דירה ממוצעת התייקר בכ-280 אלף ש"ח בשנה, ועלה ל-1.8 מיליון ש"ח.

## מה צריך לעשות?

### דיוור לכל

- עיגון הזכות לדיוור במסגרת חוק יסוד.
- חקיקת חוק להסדרת מעמדם של מחזיקי קרקע לא מוסדרת (גבעת עמל, ליפּתא וכיו"ב)

### דיוור ציבורי

- הגדלת היצע הדיוור הציבורי לכ-15% מסך הדירות בשוק, כ-450 אלף דירות, בתוך עשור.
- המינימום הנדרש הוא הגדלה ב-60 אלף את מלאי הדירות הציבוריות כדי לתת מענה לזכאים הממתינים היום. היעדים שהוכרזו ב-2018 לא הושגו.
- ממוצע ה-OECD העומד על 10-12%.
- קביעה כי בכל פרויקט 15% יוקצו לדיוור ציבורי או דיוור בר השגה.

### מקורות תקציב:

- הקצאת 10% מהכנסות רמ"י לטובת בניית דיוור ציבורי
- שינוי מכרזי רמ"י כך ש-25% מהדירות שנבנות על קרקעות רמ"י יבנו כדיוור ציבורי או כדיוור לשכירות ארוכת טווח.
- היום מושקעים כ-384 מיליון ש"ח בשנה (2022) בדיוור ציבורי, מתוכם 9.6 מיליון לרכישת דירות חדשות. כדי להגדיל ליעד של 15% נדרשת תוספת של 26.8 מיליארד ש"ח בשנה.
- העלאת מס החברות ב-5%.
- הוספת מדרגת מס נוספת של 10% על המאיון העליון.
- שימוש בקרן העושה.
- הגמשת הקריטריונים לזכאות לדיוור ציבורי
- כיום כ-30% מהזכאים מקבלים זכאות רק דרך ועדת חריגים - דבר המעיד על כך שהקריטריונים מחמירים מידי.
- יש להרחיב את הקריטריונים כך שתניתן זכאות לאנשים עם נכות חלקית או מוגבלות נפשית, ביטול התנאי ל-3 ילדים עבור נשים, שינוי התנאי כך שמי שעובדים במשרה מלאה בשכר נמוך יהיו זכאים (כיום רק מי שמקבלים להבטחת הכנסה או השלמת הכנסה זכאים).
- קריטריונים מיוחדים שיתנו מענה לדיוור ציבורי לצעירים.
- הקמת ועדה ציבורית לבחינת הקריטריונים לזכאות בשיתוף דיירי הדיוור הציבורי, ארגוני החברה האזרחית, חוקרים ועוד.
- הארכת חוק דיוור ציבורי (פג תוקפו בסוף '22) ל-10 שנים לפחות,
- חידוש הקרן לדיוור ציבורי שנצברו מה מעל 3 מיליארד שקלים שלא נוצלו.
- הקמת ועדה ציבורית לגיבוש מתווה כולל לפתרון מצוקת הדיוור בחברה הערבית.

## דיוור בר השגה

- קביעת הקצאה של 7% מהדירות לשכירות ארוכת טווח בכל פרויקט שנבנה על קרקעות רמ"י.
- קביעת תנאי זכאות לדיוור בר השגה בהתבסס על מבנה משק הבית והכנסתו.
- שכ"ד מסובסד ותכניות שכירות ארוכת טווח לקהלי מטרה - צעירים, פריפריה חברתית וגיאוגרפית: מחיר דמי השכירות בדיוור בר השגה יעמוד על 25% לכל היותר מההכנסה של משקי הבית בעשירונים 3-7.
- הקמת פרויקט לאומי של שכירות ארוכות טווח ביעדי בנייה של 50,000 דירות תוך חמש שנים.
- מדיניות הרחבה תמידיית של מלאי הדיוור - קביעת יעדים לשיווק, תכנון והקמת דיוור בהישג יד ברמה מקומית ולאומית - קביעת מכסה של 15%-30% דיוור בר השגה בכל בנייה חדשה בקרקע פרטית וציבורית.
- פיתוח פתרונות דיוור קואופרטיבי ורגולציה תומכת
- הקצאת קרקעות מדינה חנים לגופים ללא כוונת רווח לבניית דירות לשכירות ארוכת טווח.
- מתחמי הדיוור יהיו בבעלות אגודות דיוור שחבריהן הם הדיירים והם בלבד.
- אגודות דיוור יוקמו תוך התחשבות בצרכים של אוכלוסיות מטרה ושילוביות במרחב העירוני - קשישים עם אוכלוסייה צעירה, הנגשה של מבנים לאנשים עם מוגבלות, שילוב של זכאי דיוור ציבורי מהשכבות המוחלשות עם אוכלוסייה ממעמד הביניים.
- פיתוח מנגנון הלוואות / משכנתאות לזוגות צעירים בערבות מדינה
- פיקוח על הריביות ותנאי הלוואות המשכנתא של הבנקים.
- יצירת מנגנון ממשלתי להענקת הלוואות משכנתא, כתחרות לבנקים.
- עידוד ארגונים המעניקים הלוואות לדיוור התנאים מועדפים
- שינוי שיטת הקצאת הקרקעות של רמ"י: תעדוף הצעות בעלות אימפקט חברתי מקסימלי על פני מחיר
- שכונות חדשות לסטודנטים בבנייה ממשלתית: הוספת תקציב של 30 מיליון ש"ח להקמתן (תקציב שנתי של כפרי הסטודנטים היום, כ-3 מיליון ש"ח)

## שוק השכירות

- קידום חוק שכירות הוגנת: קביעת מנגנון לקביעת שכר דירה, הגדרת דמי שכירות מקסימליים, תקופת ההשכרה ותנאים נוספים, הגבלת העלאת דמי שכירות, הגדרת "דירה ראויה למגורים".
- חקיקת חוק מס דירה שלישית ומעלה: כך שבעלי הדירות הרואים בדירה כעסק ישלמו מס בהתאם על מנת להקל על השוכרים.
- בנוסף יש למסות את הדירות להשקעה ולשכירות גם תוך התחשבות בערך הדירה, לא רק בעלות השכירות.
- הרחבת סמכויות הפיקוח של הרשויות המקומיות לפיקוח על שכר הדירה בתחומן.
- עידוד מודל "שכירות רוכשת" בבעלות חלקית ("ליסינג"), במקום תוכניות "מחיר למשתכן" וכדומה.
- העדפה של גופים ללא כוונת רווח במכרזים להקמת פרויקטים של שכירות ארוכת טווח ודיוור ציבורי.

## דיוור לצעירים

מעונות סטודנטים:

- ישראל מפגרת ב-DCEO עם מעונות סטודנטים הנותנים מענה לפחות מ-10% מהסטודנטים, בעוד שממוצע ה-OECD הוא 15%.
- נדרשת הגדלה של מלאי מעונות הסטודנטים ל-15% (כ-52,000 מיטות נוספות) בסבסוד של כ-1.9 מיליארד ש"ח (לפי תחשיב של 380 מיליון ל-10,000 מיטות).