

רפורמה בתחום הדיור

סיכום דיון

מסמך זה מהווה את תמצית הדיונים שנערכו במסגרת המושב בכנס השנתי, מתוך מטרה לשתף את הקהל הרחב בעיקרי הדברים. בקריאת המסמך יש להביא בחשבון שמדובר בתמצית הדיון ולא בפרוטוקול מלא. יודגש, כי הדברים מייצגים את עמדותיהם האישיים והמקצועיות של חברי הפורום ואינם מייצגים בהכרח את העמדות הרשמיות של הגופים אליהם הם משתייכים.

הדוברים מובאים כאן לפי סדר הדברים במהלך הדיון.

תאריך הכנס: 29.07.2015

עיקרי הדברים:

- במסגרת הכנס השנתי של מכון אהרן נערך דיון בנוגע לרפורמות בשוק הדיור הישראלי. הדיון החל בהצגת עבודה של דרור אבידור, דניאל גרף ותמיר קוגוט, בהנחיית צבי אקשטיין ואפרת טולקובסקי, שנעשתה במשותף עם מכון גזית גלובל לחקר הנדל"ן במרכז הבינתחומי.
- במסגרת העבודה הציגה טולקובסקי את המגמות המרכזיות של השנים האחרונות: עליית מחירי הנדל"ן למגורים ללא שינוי מקביל בעלות תשומות הבנייה, הרווח היזמי ומחירי הנדל"ן המסחרי. ניתן לראות כי עליית המחירים היא בעיקר באזורי הביקוש שבהם המחירים היו גבוהים מלכתחילה, ותופעה זו של נהירה אל מרכזים עירוניים גדולים מתרחשת גם במדינות אחרות בעולם. למרות זאת שיעור האוכלוסיה שגרה באזור המרכז לא השתנה באופן משמעותי – ישנה עלייה בביקושים אך אין תגובה מבחינת היכולת של משקי הבית לגור היכן שהם היו רוצים.
- המלצותיה של אפרת טולקובסקי למדיניות בנושא כוללות מתן דגש חזק על יצירת מלאי תכנוני לטווח הבינוני של 439,000 יחידות דיור מתוכננות ברמה הארצית, תקצוב הרשויות המקומיות באופן שיתמרץ אותן להגדיל את אוכלוסייתן, וכן צעדים נוספים כגון חלוקה מחדש של הארנונה המסחרית בין הערים, התחדשות עירונית, שיווק קרקעות לא מתוכננות ליזמים, ויתור על מחירי מינימום במכרזים ותיעוש הבנייה למגורים.
- בתגובה למחקר תיארו פקידים בכירים כגון ערן ניצן ממשרד האוצר ואשל ערמוני ממשרד הבינוי והשיכון את הצעדים הנעשים כעת מתוך כוונה להגדיל את ההיצע, לשנות את תמריציהם של ראשי הערים, לשנות את שיטת שיווק הקרקעות, ועוד. מספר מגיבים, כגון עדי פוזנר ועומר מואב, ביקרו את המדיניות של ממשלת ישראל המתמקדת בפתרונות זמניים ורעיונות פופוליסטיים אשר חלקם עומדים בסתירה האחד לשני.
- בדיון נכחו גם ראש עיריית הרצליה משה פדלון, ראש עיריית אשדוד יחיאל לסרי וראש עיריית בני ברק לשעבר מרדכי קרליץ. משה פדלון ויחיאל לסרי טענו שהם מנסים להגדיל את מספר יחידות הדיור בעריהם למרות נושא התמריצים, הזכירו את הבירוקרטיה הבעייתית המלווה לתהליכי התכנון בועדות המחוזיות, והציעו לאשר לרשויות לבנות על קרקע חומה ולהעניק יותר רוח גבית לתהליכי תכנון ויוזמה עצמאית מצד הרשויות.
- מספר מגיבים, כגון מרדכי קרליץ, מיכל פינק ועופר אבן, הזכירו את נושא ההשקעה הנדרשת בפריפריה בשטחים ציבוריים, תחבורה ומוקדי תעסוקה, מתוך כוונה לפזר את האוכלוסיה

לשם. בתגובה לכך טענה אפרת טולקובסקי כי נדרש לאפשר לאנשים לגור היכן שהם רוצים
לגור, באזורי הביקוש, בהתאם למגמה העולמית שכל הנראה איננה הולכת להשתנות.

מהלך הדיון:

אפרת טולקובסקי (המרכז הבינתחומי הרצליה)

- העבודה שאני אציג נעשתה במשותף עם מכון גזית גלוב לחקר הנדל"ן שנמצא פה במרכז הבינתחומי.
- מטרת הרפורמה היא הגדלת הגמישות וההיצע של הדיור, בניגוד לכיוון שבו הולכת הממשלה, של עיסוק בביקושים.
- מדוע מחירי הדירות הגבוהים מעסיקים אותנו? יש הטוענים שמחירי דירות גבוהים מיטיבים עם בעלי הדירות שהם רוב הציבור. עם זאת עליית מחירי הדיור מייצרים אי שיויון. ישנו אי שוויון גבוה בבעלות על דירות. בחמישון התחתון שיעור משקי הבית שאינם מחזיקים דירה הוא 35%, לעומת 10% בחמישון העליון. עליית מחירי הדירות הגדילה בעיקר את העושר של משקי הבית בחמישונים העליונים.
- אני אעבור עכשיו על סדרה של שקפים המציגים את הממצאים העומדים בבסיס המלצותינו:
 - בגרף הראשון ניתן לראות השוואה בין שינויי מחירים בנדל"ן המסחרי ובנדל"ן למגורים. מחיר של נכס נדל"ני מורכב מעלות הבנייה, הרווח היזמי ומחיר הקרקע. בגרף ניתן לראות שאין שינוי דרמטי בעלות תשומות הבנייה בשנים האחרונות. גם הרווח היזמי לא השתנה לאורך השנים האלו. למרות כל אלו ישנה עליית מחירים משמעותית במחירי הנדל"ן למגורים.
 - בנוגע לנדל"ן המסחרי, למרות ירידת הריבית ניתן לראות כי אין שינוי משמעותי במחירו. נתייחס לרגע להסבר הפשטני של הריבית בתור גורם המסביר את שינויי המחירים, כאשר לפי הטענה ישנו יחס הפוך בין שווי נכס פיננסי לבין הריבית: ההסבר הזה נכון רק כאשר יש לנו במונה מספר קבוע. אם הריבית גורמת לבנייה של עוד שטחים אז המונה יורד וכאשר מחולק בריבית יותר נמוכה השווי לא בהכרח אמור לעלות. תוצאה זו עולה ממודלים בכלכלה אורבנית, ואכן רואים את התופעה בנדל"ן המסחרי – אבל לא בנדל"ן למגורים. כלומר, משהו קורה שם, וזה לא רק ריבית.
 - השקף הבא מציג שינויי מחירים במרחב הגיאוגרפי של מדינת ישראל, שלפיו ניתן לראות את ישראל כ-"מדינת עיר אחת", בעלת מרכז אורבני אחד. אני מציגה כאן מחיר למטר לאורך קו החוף. המחירים הם הגבוהים ביותר באזורי הביקוש שבמרכז, ושם גם התרחשה עיקר העלייה במחירים בשנים האחרונות. ישנה העדפה בולטת של האזרחים לכיוון אזור המרכז.
 - תופעה זו איננה יוצאת דופן ביחס לעולם, גם במדינות אחרות משקי הבית מעוניינים יותר ויותר לגור במרכזים הבנויים הגדולים, היכן שמתרחשת עיקר הפעילות הכלכלית.
 - למרות כל זאת שיעור האוכלוסיה שגרה באזור המרכז לא השתנה באופן משמעותי. אין תגובה מבחינת הפריסה המרחבית של משקי הבית. כלומר, יש לנו עלייה גדולה בביקושים ואין תגובה מבחינת היכולת של משקי הבית לגור היכן שהם היו רוצים. אין תגובה של ההיצע לביקושים.
- לאור זאת אנחנו מציעים את צעדי המדיניות הבאים:
 - הצעד הראשון הוא לתת דגש מאוד חזק על תכנון ארצי ומקומי. המהות של הרפורמה אומרת כי אנחנו צריכים מלאי תכנוני ל-10 שנים. ישנו כאן מעבר מחשיבה על מלאי הדירות המוכנות בטווח הקצר אל חשיבה בטווח הבינוני, על התכנון, מה היזם רואה בתור עורף תכנוני שיש לו ולשחקנים האחרים בשוק.
 - כיום היזם רואה מולו כמות קטנה יחסית של יחידות מתוכננות. אנחנו מאמינים שהוא צריך לראות מולו עומק תכנוני של 439,000 יחידות דיור מתוכננות ברמה הארצית, על מנת שזה יהיה שוק עמוק ואמיתי שבו יהיה ניתן להתאים את ההיצע לביקוש העתידי.

- המספר שציינתי הוא ברמה הארצית, והוא נובע מהגידול במספר משקי הבית כפול עשר – מספר שבחרנו כי הוא נראה לנו מספיק גדול. את אותה הנוסחה נדרש להפעיל בנפרד ברמה האזורית, כך שבכל אזור יהיה מלאי תכנוני מספיק גדול שיאפשר למשקי הבית לגור איפה שהם רוצים ולא איפה שהם נאלצים לגור. וליזמים לראות עורף תכנוני עמוק.
- זה השלב הראשון ברפורמה, שדורש כמובן היקפי תכנון מאוד גדולים ותשתיות מתאימות.
- עוד רפורמה חשובה בעינינו היא תקצוב הרשויות המקומיות. המצב כיום הוא אבסורדי: רשויות מקומיות כיום אינן מעוניינות במשקי בית נוספים. לראשי עיר אין תמריץ להגדיל את אוכלוסיית הערים. למרות הארנונה עבור ראש עירייה משק בית חדש הוא בסופו של דבר הוצאה שנתית של אלפי שקלים בשנה, שבאה על חשבון השירותים לתושבי העיר.
- עיריות היום מאזנות ארנונה מסחרית לעומת ארנונה למגורים מחוסר ברירה. אם ראש עיריית פתח תקווה אינו מעוניין להוסיף לעירו יחידות דיור, כל מה שאמרת ברמת העורף התכנוני לא יקרה וגם אם יקרה לא יתרגם להיתרים. ראשי הערים יעצרו את ההיתרים והתכנון ובצדק, מכיוון שהם נבחרו על מנת להעניק שירות לתושבי הערים.
- אנחנו מציעים בשלב המיידית להבטיח לכל עיר באזור הביקוש תוספת תקציב של חמשת אלפים שקלים בשנה לעשר השנים הקרובות לכל תוספת של יחידת דיור, על מנת לשנות את התמריץ של ראשי הערים.
- לאחר מכן אפשר לבחון צעדים נוספים, למשל בנוגע לחלוקת הארנונה המסחרית בין הערים.
- התחדשות עירונית היא נגזרת של השלב הקודם, עיריות כיום לא מקדמות אותה כפי שהיה ניתן אם היה להם תמריץ לעשות זאת.
- אנחנו קוראים לרשות מקרקעי ישראל לשווק גם קרקעות לא מתוכננות ליזמים. אם נסדר את הבעיה אל מול העיריות אז ניתן לתת גם להן לתכנן, למשוך את הקרקעות ממנהל מקרקעי ישראל בעצמן ולבצע במהירות את מה שנעשה כיום באיטיות רבה.
- צעדים נוספים כוללים ויתור על מחירי מינימום במכרזים ותיעוש הבנייה למגורים.

ערן ניצן (משרד האוצר)

- הדברים שנאמרו כאן הולמים במידה רבה את הדברים שבהם אנחנו עוסקים כיום. ישנם גם דברים שנעשו.
- הצורך ביצירת מלאי תכנוני בישראל הוא הבסיס של השבר שבו אנחנו נמצאים. הדרך לבנות את המלאי התכנוני היא חוק הוותמ"ל שכבר חוקק, ואנחנו עובדים על מנת ליישם אותו.
- פעולה נוספת של האוצר היא לקדם את פינוי הבסיסים הגדולים במרכז הארץ.
- לצד פעולות אלו יש פעולות שנעשות בתחום המוניציפלי. אנחנו בדיונים עם שר הפנים לגבי שינוי שיטת הארנונה, ברור שהיא מעוותת את התמריצים הנוכחיים. לצד זאת אנחנו תומכים בעידוד הרשויות המקומיות, אנחנו משפים את הרשויות המקומיות על הגדלת היתרים. ישנם גם את הסכמי הגג שפותרים חלק מהקשיים בנושא הפיתוח.
- שר האוצר תיאר אסטרטגיה שמתחלקת לשלושה שלבים:
 1. השלב הראשון הוא יצירת היצע מהיר וזריז. חלק מהדברים כבר אושרו וחלקם נמצאים בחוק ההסדרים הקרוב. כל זה בתנועת מלקחיים מול פעולות שעוררו לא מעט הד והתנגדויות, שנועדו לצמצם את פעילות המשקיעים בתחום, שהתעוררה בעקבות סביבת הריבית הנמוכה, על ידי תמריצי מיסוי, עידוד מכירת דירות בהורשה באמצעות מס שבח ועוד.

2. שלב שני שאושר הוא שיטת השיווק של ישראל, שהשתנתה לחלוטין בשבועות האחרונים. היחידות כולן יצאו משיטה שבה הממשלה ממקסמת את רווחיה מהקרקע לשיטה של מחיר למשתכן, שבה הקרקע משמשת כלי ליצירת היצע זול. זה מעמיד אותנו בפני אתגרים לא פשוטים, אך בעזרת שיתוף פעולה עם הגורמים השונים נעמוד בהם.
 3. שלב שלישי של התכנית הוא נושא השכירות. גם נושא שאינו פשוט. כיום כמעט שאין רגולציה על שכירות בישראל, יש הצעת חוק ממשלתית וכוונה לעודד שכירות ארוכת טווח בישראל.
- ברקע של כל הצעדים האלו מצויה הפעילות המבנית שמוביל שר האוצר, שריכזה את כל הגורמים האחראיים לנושא כדי לבלום את עליית המחירים. הריכוז מייצר עוצמה רבה ואת הכלים הנדרשים לבלימת מגמת המחירים.
 - יש אופטימיות אצלנו בתוך המערכות, אנחנו יכולים להתמודד עם האתגר הזה. אחרי שנתמודד איתו נצטרך להתמודד עם ההשלכות שבאודאי יהיו. אנחנו סמוכים ובטוחים שמחירי הדיור בסופו של דבר ישנו את המגמה שלהם.

משה פדלון (עיריית הרצליה)

- אני מדבר כאן בשם העיר הרצליה. המטרה שלי היא להשאיר את הצעירים בארץ ולאפשר לצעירים לרכוש דירות במחירים סבירים.
- יש לנו בהרצליה תכניות לבנייה אבל מישהו צריך לקבל החלטה, ברגע שינתן לנו אור ירוק נוכל לצאת לדרך.
- יש לנו ועדה עצמאית מיוחדת עם סמכויות בנוגע לנושאים רבים. למשל, באמצעות הועדה אישרנו תכניות רחבות של פינוי בינוי, יש לנו סמכויות בנוגע להתחדשות עירונית וגמישות שלא הייתה קודם.
- אני חושב שהרפורמה של הממשלה היא רפורמה טובה מאוד, היא נותנת לנו כלים רבים וסמכויות נוספות. למשל, אנחנו יכולים להוסיף דיוריות רבות על שטחים בנויים, אנחנו פועלים בנוגע להתחדשות עירונית.
- אנחנו יכולים להתחיל לבנות מחר בבוקר, אבל יש לנו הרבה מאוד חסמים בדרך. אם יתנו לנו את הסמכות והאחריות אנחנו יכולים להתחיל לעבוד.
- אישרנו יחידות דיור נוספות בפינוי בינוי, בקשות חדשות של תמ"א 38. יש לנו הסכמי גג עם המדינה לבניית יחידות נוספות.
- יש לנו הרבה תכניות, אנחנו רק צריכים שהממשלה תסייע לנו כדי שנוכל להתחיל לממש הכל. יש לנו פוטנציאל של למעלה מארבעים אלף יחידות דיור, ועוד שלוש עשרה אלף יחידות דיור של הסקטור הפרטי.
- יש לנו כאן ליד המרכז הבינתחומי שדה תעופה עם כמה פייפרים, יש לנו תכנית לפינוי ובניית יחידות דיור במקומו [מציג מפות ותצלומי אוויר של התכניות]. כל מה שנדרש זה לקבל אישור.
- אני פונה לממשלה, אנא, תבואו לקראתנו, תנו לנו רוח גבית, אחריות וסמכות ואנחנו נצא לדרך. אני מבטיח לכם אלפי יחידות דיור בשנים הקרובות, תודה רבה.

אשל ארמוני (משרד הבינוי והשיכון)

- בפעם האחרונה שהייתי פה הייתי מנכ"ל עירייה, ועכשיו אני רואה את הדברים מהצד השני, אך יש לי עדיין את הפרספקטיבה של העיריות.

- מבחינת החוויה שלי התחושה היא שיש חוסר רגולציה באסטרטגיה ועודף רגולציה בטקטיקה. מצד אחד אין תכנית מובנית שמסתכלת קדימה, ומצד שני יש המון חסמים קטנים.
- למשל, ביקשתי מאנשים במשרד לספור כמה פרויקטים המשרד עושה וכמה שלבים יש בפרויקטים וכמה זמן זה לוקח. זה לוקח בערך 14 שנה – לפי דוח של מקינזי אין לזה שום תקדים ביחס לעולם, הממוצע הוא 5 שנים ואפילו בהודו זה לוקח 8 שנים. חברה אחרת שבדקה את זה מצאה כי בתהליך ישנם 387 שלבים, רובם מסתיימים בחתימה על משהו, ושיש כרגע 1,037 פרויקטים שמשרד הבינוי עושה. זאת המטריצה שמסבירה מדוע דברים לוקחים 14 שנים.
- האתגר פה הוא קודם כל אתגר ניהולי. זה לא שאין לנו תכניות לטווח הבינוני, יש לנו תוכניות בצינור אבל הצינור ארוך מדי. המכפלה היא לא כפול עשר, עבור שנה מסוימת נדרש שבמלאי התכנוני יהיו 5-6 שנים לפני כן מספר דירות הגדול פי שלוש ממספר הדירות המשוקות. זו הנוסחה שמביאה אותנו דרך הפחתים למספר השיווקים שאנחנו רוצים.
- יש תכנית המציבה מולנו מראה, והמצב בעייתי, אבל לפחות את שלב ההכחשה כבר עברנו. אנחנו עובדים ביחד עם משרד האוצר, עם בינת שוורץ, יש לנו תכנית, משימות ויעדים.
- כתוב פה במצגת שאורבניזציה היא תהליך אורבני, נדרש לשתף פעולה עם ראשי הערים. אני מסכים במאה אחוז. לא צריך לשווק מעל ראשי הערים.
- בשנים הקרובות הולכים להיות כאן אירועים של אורבניזציה שהמדינה לא חוותה מאז התקופה שבה אריאל שרון בנה פה. ישנן ערים בארץ שעומדות לצמוח באופן דרמטי, וכמובן שהתושבים החדשים יהיו מעוניינים גם בתשתיות, גני ילדים, פארקים ודברים נוספים מסביב. כפי שנאמר פה הארנונה ממגורים איננה מספיקה על מנת לכסות את העלויות עבור העיריות. זה נושא מסובך, לא ניתן לחתוך גירסה אחת עבור כולם.
- כרגע ההסתכלות של הממשלה היא דרך צוות משימה אחד שהוא כולו סביב הדיור. בתקופה הקרובה הדברים יהיו שקופים, הציבור יוכל למדוד אותנו על ההתקדמות.

גל הרשקוביץ (לשעבר משרד האוצר)

- אני חושב שצריך להגדיר מטרות עבור תכנית כוללת, והמטרה העליונה היא הגדלת ההיצע תוך שינוי במבנה ההיצע.
- נדרש להתמקד בארבע נקודות:
 1. הנקודה הראשונה היא שינוי המבנה הארגוני. נושא זה כבר נעשה. נדרש שגורם יחיד יחזיק בכל הסמכויות הנדרשות, תוך חפיפה בין סמכות לאחריות.
 2. שינוי במבנה – הגמשת צד ההיצע, תוך הקטנת הריכוזיות בכל שרשרת הייצור
 3. הסרת חסמי בנייה, בעיקר בשלב הקרקעות שכבר שווקו ונמצאות בבעלות פרטית, עם תכניות מפורטות מאושרות.
 4. ביזור הביקושים לפריפרייה. ההתייחסות לפריפרייה היא שונה – מחיר הקרקע נמוך, מחירי הדירות נמוכים, הבעיה היא ליצור את התשתיות, של תעסוקה חינוך תחבורה תרבות וכדומה, על מנת שיהיה ביקוש. ההשקעות צריכות להיות יותר כוללות, ולא רק בנושא הדיור.
- בנוגע לצד ההיצע, ישנו כאן מונופול יחיד, שהוא אינו מונופול על השיווק אלא על הייצום, התכנון, השיווק והפיתוח. המשמעות היא שכאשר ישנו משבר חיצוני כמו העלייה מרוסיה והפחתת הריבית העולמית שמשפיעים על צד הביקושים לא ניתן להגיב במהירות בצד ההיצע וזה בנוסף לתופעות השליליות של מונופול של חוסר יעילות ייצור מצומצם רמת שירות גרועה ועוד. כאשר גורם הייצור מבוזר התגובה היא מהירה. אין דבר כזה בכל העולם, אולי רק בקובה. זו איננה גזירה משמיים. בנוסף יש להקטין את הריכוזיות במקטע התכנון

תוך קיצור זמן התכנון ויצירת מלאי תכנוני מתאים, הטיפול הוא מבני וכולל מספר נקודות פשוטות:

1. מכירה של קרקעות לא מתוכננות עם תמ"א לבנייה לגורמים פרטיים שיחזיקו בקרקע, וכשיהיה משבר הם ידעו לבנות במהירות.
 2. מתן יותר כוח לרשויות מקומיות על מנת שיוכלו לפעול. לאפשר לרשויות לבצע פרויקטים מלאים לרבות התכנון שיווק ובנייה גם על קרקע מדינה תוך הגדרת היקפי דירות התמהיל זכאויות לוחות זמנים שיטות ועוד.
 3. קרקעות בחכירה – ניתן בהחלטה מנהלית לאשר לתכנן ולפתח אותן ללא אישור מקדמי מהמינהל כאשר בקרקעות משווקות חדשות ללא תשלום נוסף, בתנאי שלא מדובר בקרקעות חקלאיות.
 4. ישנם גופים נוספים כגון חברות עירוניות המסוגלים לפעול בתחום היזום, התכנון השיווק והפיתוח. אין סיבה שזה לא יקרה.
 5. גופים פרטיים נוספים יכולים לקבל קרקע במכרזים ולנהל אותה על פי מדדי תפוקה ושירות ברורים.
- לגבי נושא החסמים – גם היחידות ששווקו כבר לא ייבנו תוך זמן קצר בשל חסמי בנייה וזמן ארוך לקבלת היתר בנייה. בצד הרשויות נדרש לטפל בתמריצים וסנקציות ביחס למספרי היתרים נדרש. יש ליישם במהירות את עבודת מכוני הבקרה הפרטיים. בצד הממשלה נדרש לטפל בפיתוח, בתשתיות, בהסדרי קדם מימון. יש להשתמש בתמ"א חדשה להרחבת הבנייה שתעניק גידול באחוזי הבנייה להתחלות בנייה מהירות הסרת התניות בתכניות ובמתן ההיתרים אלא הפיכת ההתניות בתכנית לתנאי לאיכלוס כדי לא לעכב קבלת היתר איסור ואכיפה על העיריות להוסיף תנאים נוספים במתן ההיתר במס רכוש על מנת ליצור תמריצים לבנייה מהירה ועוד.
 - נדרש לטפל גם בשורה ארוכה של חסמים נוספים, גם בפינוי בינוי. השוק הזה הוא שוק של צפייות. ברגע שמאמינים שאתה מבצע את הצעדים הביקוש יגיב בהתאם והמחירים ירדו.

מרדכי קרליץ (לשעבר עיריית בני ברק)

- כמה הערות בנוגע לעבודה שהוצגה פה. ברור שמבחינת זיהוי הבעיה היצע זמין הוא עניין מרכזי. בנוגע לפתרונות, דיברו על כך שצריך להגדיל את ההיצע במרכז ובתל אביב וזה ברור.
- אבל יש עוד משהו חשוב: לדאוג שהפריפרייה תקלוט יותר. זה דבר מאוד משמעותי שיוריד מעוצמת הביקושים במרכז. יש הרבה ערים שלא היה בהן גידול באוכלוסיה בעשר עשרים שנים אחרונות. בצפון למשל יש ירידה מספרית באוכלוסיה היהודית. שם מחיר הקרקע הוא אפס, זו לא הבעיה. הפתרונות הם חיזוק התחבורה, חינוך, זו נקודה שחסרה פה.
- נקודה נוספת: לא יהיה מנוס מלתת תמריצים לאנשים לרכוש דירה בפריפרייה. זה נעשה בעבר, כשהפסיקו עם זה גדלו הביקושים במרכז.
- נושא נוסף הוא המסחרי לעומת הנדלן. לפני 15 שנה הייתי חבר בועדה המחוזית בתל אביב וכולם ביקשו להמיר ממגורים למסחרי, אחרי זה זה התהפך. זו תוצאה ולא הסיבה.

מיכל פינק (משרד הכלכלה)

- רציתי לדבר על הפריפרייה. הרפורמה מ-2009 שאמרה לא לבנות במרכז לא חיזקה את הפריפרייה, וגם הרפורמות הנוכחיות המתמקדות במרכז לא יחזקו את הפריפרייה. בסופו של דבר אם לא עושים פיתוח כלכלי אמיתי בפריפרייה, מכניסים מנועי צמיחה ומייצרים תעסוקה אז הדברים לא ישתנו.

- חינוך ותחבורה הם דברים חשובים אבל בסופו של דבר מה שנדרש זה מקומות עבודה עם שכר גבוה. זה יכול לעשות שינוי שלא ישאיר אותנו במצב של עיר אחת.

חיים פייגלין (צמח המרמן)

- יש לי מספר הערות. הראשונה היא לגבי מלאי תכנוני זמין, שאפשר לבנות אותו מחר בבוקר. כיום המלאי התכנוני הזה עומד על אפס אחד גדול. משרד הבינוי והשיכון משווק כיום קרקע ליזמים שיהיה ניתן לבנות עליה בעוד שנתיים-שלוש במקרה הטוב.
- אני חסיד של תיאוריות ומספרים כמותיים. המספר שצריך להיות במדינת ישראל הוא 2 מיליון של דירות במלאי תכנוני שיתממש לאורך 20 שנה. זה אומר שאנחנו צריכים 4 מיליון דירות מתוכננות, בגלל הפחיתים. המספרים האלו לא קרובים למה שהממשלה מתכננת. זה לא יקרה, זה לא מתחיל בכלל לדגדג את המספרים המתבקשים.
- 10 שנים זה לא מספיק. אנחנו היום בונים פרויקטים שיזמנו לפני 20 שנה ולא לפני 10 שנים, כגון המשולש הגדול ברמת גן, הגוש הגדול בתל אביב. 10 שנים אינם מספיקים.
- לגבי תקורות: מדד תשומות הבנייה איננו אמין.

עופר אבן (הורוביץ אבן אוזן ושות')

- אני חושב שזה עצוב, אבל נלכדנו בעידן דיגיטלי שבו החיפוש הוא אחר גזירת סרטים מהירה.
- קודמי כאן דיברו על תוכניות אסטרטגיות שנמצאות במימוש, על הסתכלות חמש שנים קדימה, עשר קדימה, עשרים שנים קדימה. היה פילוסוף רומאי בשם סנקה שאמר "באין לך נמל בית, אף רוח היא לא טובה". אני כל פעם מתבונן על התכניות שמזגזגות ימינה ושמאלה של הממשלה, כל השינויים האלו מהווים חוסר וודאות בשוק שמקשה על תכנון והתקדמות. בישראל אין תוכניות ארוכות טווח לעשרים או שלושים שנים קדימה, למעט משרד הביטחון.
- אתמול התפרסמה כתבה בידיעות אחרונות שיזמתי בעקבות מחקר של פרופסור ערן רזין על יוממות לפי נתוני סלולר. יש מפה של אמצע יום העבודה שרואים בה שכולם נמצאים באזור מדינת תל אביב.
- המפה הזו הזכירה לי את תכנית החלוקה של ועדת פיל ב-1937. למעשה היא יותר קטנה מהחלוקה של ועדת פיל. הגשמו את תכנית החלוקה בצורה מלאה.
- ללא התערורות ברמה הממשלתית לתכנון ממשלתי ארוך טווח, ללא העברת תעסוקה לפריפרייה – אנשים שיעבדו בתל אביב ירצו גם לגור בתל אביב, תחבורה ציבורית איננה מספיקה - ללא כל אלו אנחנו יכולים בעוד חמישים או מאה שנה להזדכות על הציוד ולוותר על כל מה שהקמנו כאן.

ויצמן נגר (בנק ישראל)

- אני לא שותף לזיהוי של הבעיה של מחסור בהיצע. זה לא אומר שלא צריך תכנון אסטרטגי ארוך טווח, אבל אני חושב שקצב התחלות הבנייה הנוכחי של 45000 יחידות דיור לשנה הוא נכון.
- נתחיל עם העולם. מאז המשבר יש מספר מדינות עם התנהגות דומה לישראל בנוגע למחירי הדירות: אוסטרליה, קנדה, שבדיה, שוויץ ואחרות, לא סביר להניח שבכולן חסר דירות. בכל המדינות האלו יש בעיה של היצע?

- צריך להבדיל בין צורך למגורים לבין דירה להשקעה. מגורים זה שכר דירה. שכר הדירה למשל עלה ריאלית רק בשני אחוזים בשנה מאז 2009. זה נתון סביר כי זה דומה לצמיחה לנפש, שיעור העלייה של הדיור בטווח הארוך. לעומת זאת, מחירי הדירות עלו פי חמש. יש כאן בעיה של אלטרנטיבות השקעה, וזהו עניין מחזורי והוא יחלוף מהעולם.
- זה לא אומר שלא נדרש תכנון אסטרטגי ולהסתכל קדימה, אבל אנחנו בהחלט עלולים לחטוף לא עוד הרבה זמן מכה הפוכה בתחום מחירי הדירות.
- כבר הרבה שנים דנים איך להגדיל את ההיצע, וכמו שנאמר כאן היום יקח המון שנים להגדיל את ההיצע. אם זו הבעיה, אז זה אומר שנימצא בתוכה עוד הרבה שנים. אני ממש לא סבור כך.

עדי פוזנר (אוניברסיטת תל אביב)

- מה שמטריד אותי הם הניסיונות של שרי האוצר למצוא פלסטרים פיסקאליים זמניים לבעיה, כאשר חלקם עומדים בסתירה אחד לשני.
- בעיקר מפריעות לי הפעולות שעושים כדי להרחיק משקיעים, אויבי הציבור לכאורה. למעשה המשקיעים משכירים את הדירות, מאפשרים לפרטים לגור בשכירות. מנסים לגרום להם לצאת מהשוק בין אם ע"י מיסוי (כמו מס רכישה שיזם כחלון) או הטבות (הקלות במס שבח שיזם שטייניץ בזמנו). הוצאת המשקיעים מהשוק פירושו פחות דירות להשכרה.
- בו זמנית מנסים לעודד גופים מוסדיים לקחת קרקעות המיועדות לבנייה ולבנות עליהן דירות להשכרה, במקום שעל אותה קרקע יבנו דירות למכירה. כלומר, אנחנו מנסים לגרום לאנשים פרטיים להפוך דירה להשכרה לדירה למכירה, ואז אנחנו נותנים סובסידיה לגופים מוסדיים כדי שיעשו את ההפך.
- אני רוצה להזכיר כאן את משחק הכיסאות המוזיקאליים ששיחקנו כשהיינו ילדים. יש עשרה ילדים שעומדים, יש תשעה כיסאות ובסופו של דבר ילד אחד נשאר עומד. כל עוד יהיו פחות דירות מהביקוש אז יהיו משקי בית שישארו בלי דירה. אי אפשר לפתור את הבעיות האלו על ידי פעולות פיסקאליות. עד שלא תיבנה דירה אנשים לא יוכלו לגור בה. הפוקוס צריך להיות על האם פיזית מייצרים מספיק דירות בהשוואה לביקושים, ולא על לופטגשפט של משחקים פיסקאליים.

יחיאל לסרי (עיריית אשדוד)

- אני חושב שמעניקים משקל יתר למדיניות של ראש עיר שמעדיף נדל"ן לעסקים על פני נדל"ן למגורים בגלל שיקולי הכנסה. גם אם ראש העיר החליט על מדיניות הפוכה, כפי שקורה אצלנו באשדוד, ישנם עדיין חסמים על תכנון ובנייה.
- נהוג להתנפל על רשות מקרקעי ישראל, אך הועדות המחוזיות הן גם חסם אדיר עבורנו באשדוד. אנחנו לא מצליחים לקדם בנייה מסיבות רבות ומגוונות.
- דווקא אין לנו בעיה במתן שירותים לציבור במקרה של בנייה של יחידות דיור רבות.
- כן הייתי רוצה להוסיף את נושא הבנייה על קרקע חומה. רשויות מקומיות יכולות להוסיף אלפי יחידות דיור בבנייה על קרקע חומה, שכמובן תוגבל לזוגות צעירים, חסרי יכולת וקדומה.
- החסם הזה בא לידי ביטוי גם בהגירה, אנחנו בהגירה שלילית באשדוד, רובה היא של צעירים שמוצאים דיור בישובים אחרים באזור.

אורן לוינטל (המרכז הבינתחומי הרצליה)

- שוק הדיור הוא לא רק הדירות שנבנות אלא גם הדירות שנבנו בעבר. מה שחסר לי בכל הדיון פה זה איזה שהוא יעד לצפיפות הדיור.
- בחינוך בודקים צפיפות תלמידים לכיתה, גם בבריאות, וצריך לבצע השוואה כזו גם בנושא הדיור. יתכן שצפיפות הדיור בישראל היא גדולה יותר מאשר במדינות אחרות.

אפרת טולקובסקי (המרכז הבינתחומי הרצליה)

- נתייחס קודם להערה האחרונה. הדירות שנבנו בעבר באמת חשובות, היתה בישראל בניה בטכניקות לא אופטימאליות, הפחת בישראל הוא די מסיבי, זו בעיה שתבוא לידי ביטוי בשנים הקרובות ויש דירות רבות שצריכות להתחדש.
- מבחינת הצפיפות בישראל הצפיפות היא נמוכה ולא גבוהה, והשאלה היא מדוע. זה נושא מאוד חשוב. למשל, לפי תחזיות שנעשו ב-1930 היו אמורים להיות בעיר תל אביב כיום כחמש מאות אלף איש, אבל יש פחות. יש פה איזו שהיא בעיה תכנונית.
- בנוגע לכך שזו בעיה עולמית, אני מסכימה, זו בעיה תכנונית עולמית.
- הייתה עכשיו כתבה בנושא בפייננשל טיימס, שלפיה בתכנון העולמי לא מתייחסים לביקושים. יש פה סקטור מקצועי שהוא gone loose.
- יש משבר תכנוני עולמי שנובע מהאורבניזציה. מדברים למשל על ביטול החגורה הירוקה מסביב ללונדון. בנוגע לפיזור אוכלוסיה - אנשים רוצים לגור במרכזים צפופים. זה משמעותי זו מגמה כלכלית מאוד מאוד חזקה. קשה להתמודד איתה, ולהערכתי לא ניתן לפזר את האוכלוסיה.

עומר מואב (המרכז הבינתחומי הרצליה)

- אני אנסה לסכם את הדברים בקצרה. התחושה שלי היא שבשונה אולי מהסוגיות האחרות, כאן אין קונצנזוס והסכמה בקרב המומחים בנוגע למקור הבעיה של יוקר הדיור. הערכות נעו בתחום הרחב של מחסור בהיצע ועד לבעיית מחיר בלבד ללא מחסור בצד ההיצע. אני מברך על זה שהמערכת הפוליטית והפקידות הבכירה במשרדים הרלוונטיים עובדים בשיתוף פעולה.
- אני רוצה לנצל את ההזדמנות הזו, כאשר ישנה כאן הפקידות הבכירה שעוסקת בדברים, אם כי היא עדיין כפופה לפוליטיקאים העובדים בשליפה מהמותן. התחושה המתקבלת, והדברים נשמעו כאן לא מעט, היא שאין מדיניות ברורה, ויש כל הזמן שליפות, של רעיונות ישנים וגרועים וגם רעיונות חדשים ולא מוצלחים. אני מקווה שהדברים ישתנו בעתיד.
- אסתפק בדוגמה אחת לעיוותים לא נבונים. לאחרונה החליטה הממשלה במקום לפקח על שכר דירה להעניק תמריצים למי שיעמוד בתוואי המומלץ של שכר הדירה. מדובר למעשה בסבסוד שכר דירה, בצורה עקומה. צריך לציין גם שעדיין ישנו על השולחן את האיום של פיקוח שכר דירה, פיקוח שנכשל לחלוטין בכל מקום שבו נוסה בעולם. אני מניח שהפקידות מתנגדת לזה אבל אתם צריכים לטעמי להפעיל יותר לחץ, ולומר את הדברים בצורה ברורה.

אודות מכון אהרן:

מכון אהרן למדיניות כלכלית החל את פעילותו בחודש מרץ 2014, וחזונו הוא לתמוך בצמיחה כלכלית ובחוזק חברתי בישראל על ידי עיצוב אסטרטגיה והצעות לתוכניות מפורטות למדיניות כלכלית המבוססות על ידע בין לאומי מעודכן. בראש המכון עומד פרופ' צבי אקשטיין, ועם חברי הדירקטוריון נמנים: פרופ' מרטין אייכנבאום, מר שלמה דוברת (יו"ר), מר ארז ויגודמן, פרופ' אמיר ירון, פרופ' רפי מלניק, פרופ' דני צידון, ד"ר טלי רגב, הגב' עופרה שטראוס, מר חיים שני ומר שאול שני.