

אסטרטגיה אפקטיבית לפתרון משבר הדיור



איתן שישינסקי

פרופסור (אמריטוס) הקתדרה לכלכלה
ציבורית, האוניברסיטה העברית



אחד על אחד



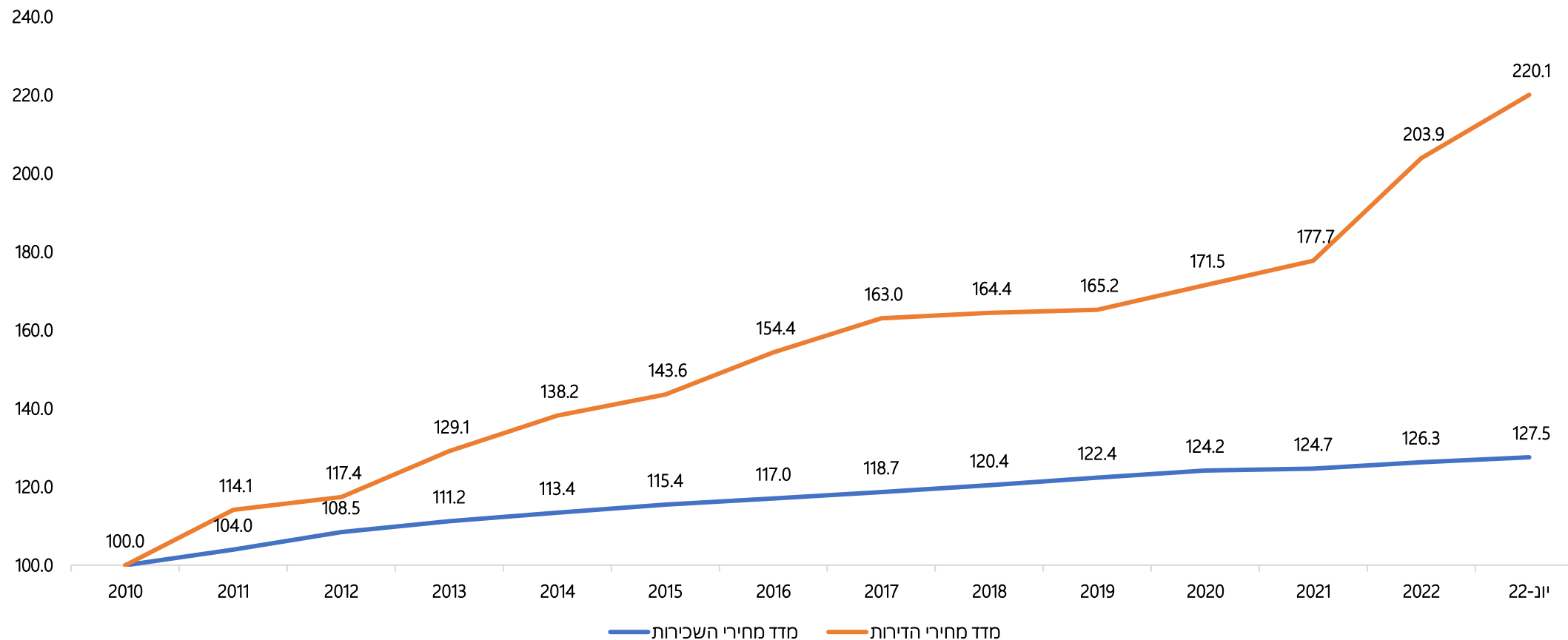
דן קצ'נובסקי
מנכ"ל מרכז הנדל"ן



מדדי המחירים משוק הדיור

מדד מחירי הדירות עלה בשיעור של 17.8% ב-12 החודשים האחרונים

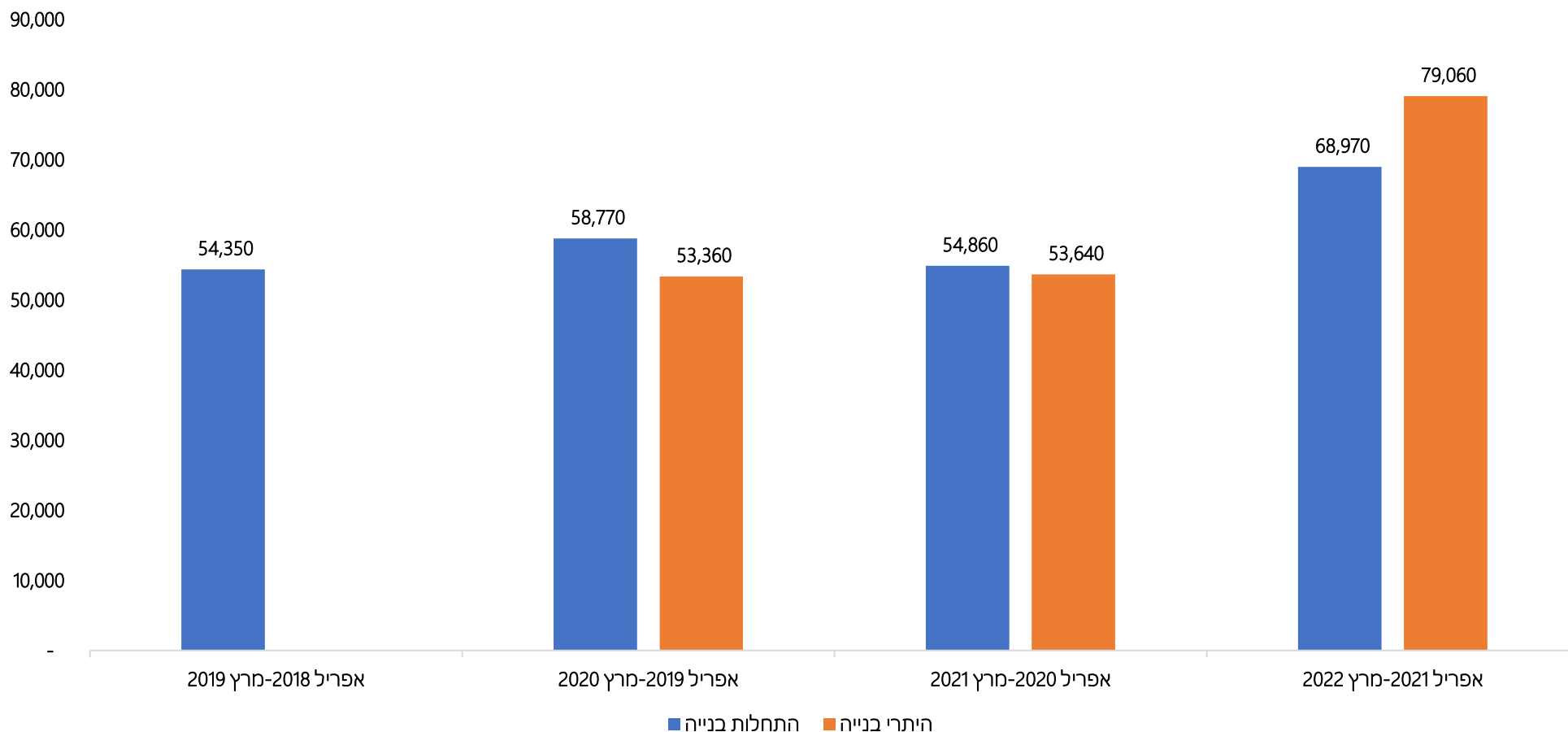
מדדי מחירים משוק הדירות



גידול משמעותי בהיצע

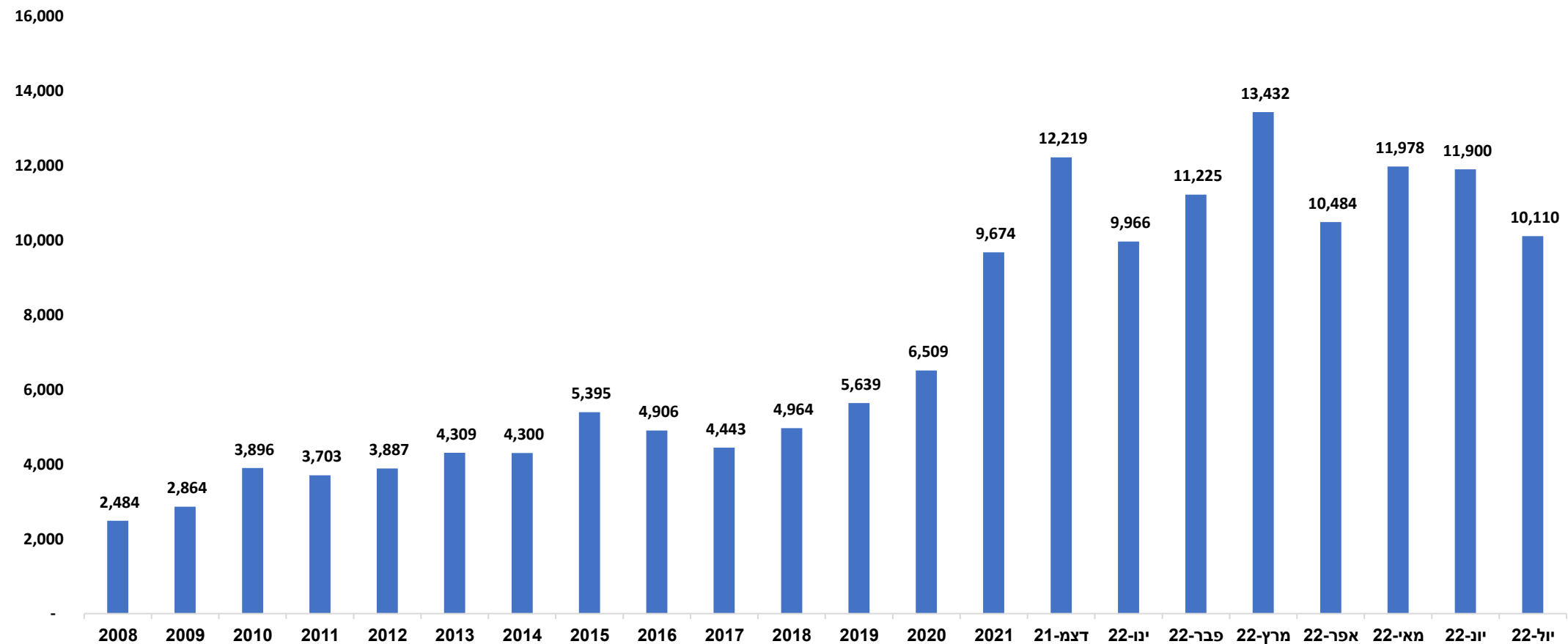
בשני הרבעונים האחרונים עומד קצב התחלות הבנייה על 20 אלף יח"ד ברבעון

התחלות בנייה והיתרים – 12 החודשים האחרונים בהשוואה לשנים קודמות (יח"ד)



החלה מגמת ירידה בסך המשכנתאות החדשות?

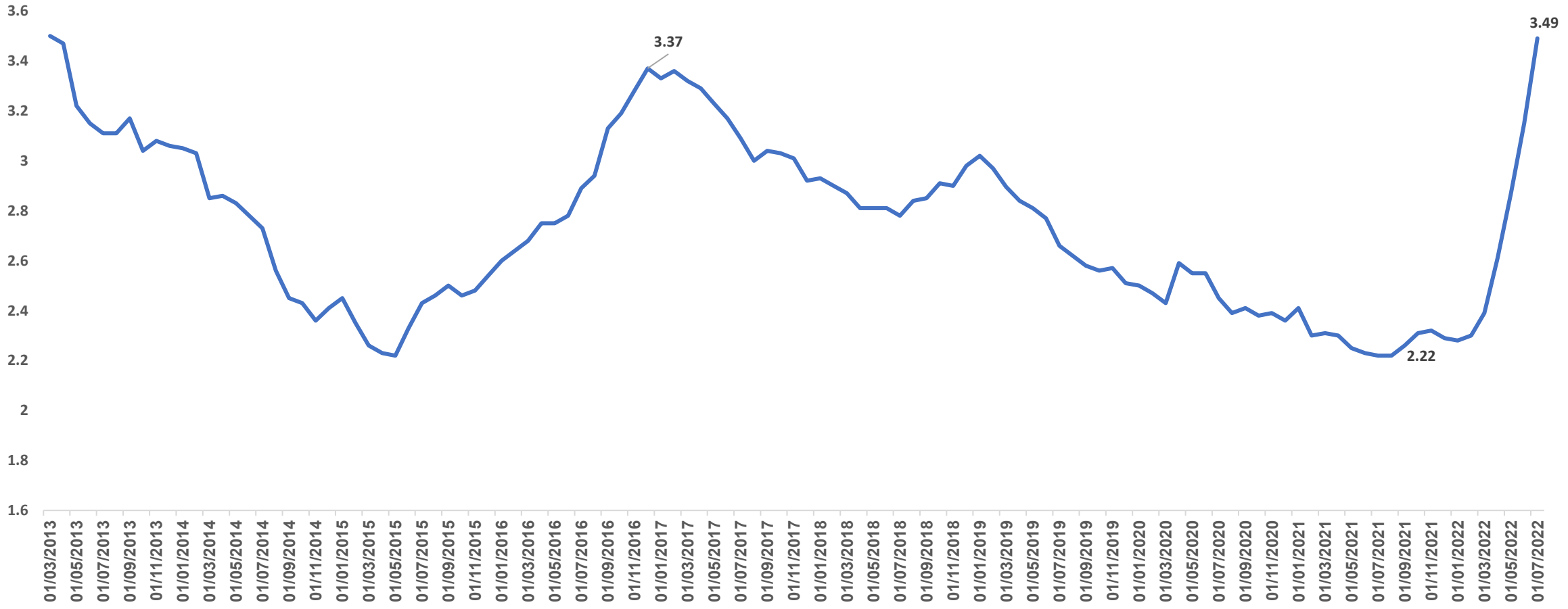
ממוצע שנתי למשכנתאות חודשיות (במלשח)



עלייה חדה בריבית הממוצעת על משכנתאות בריבית קבועה

ציפוייה לעצירת עליית המחירים?

ריבית ממוצעת על משכנתאות חדשות (לא צמוד)

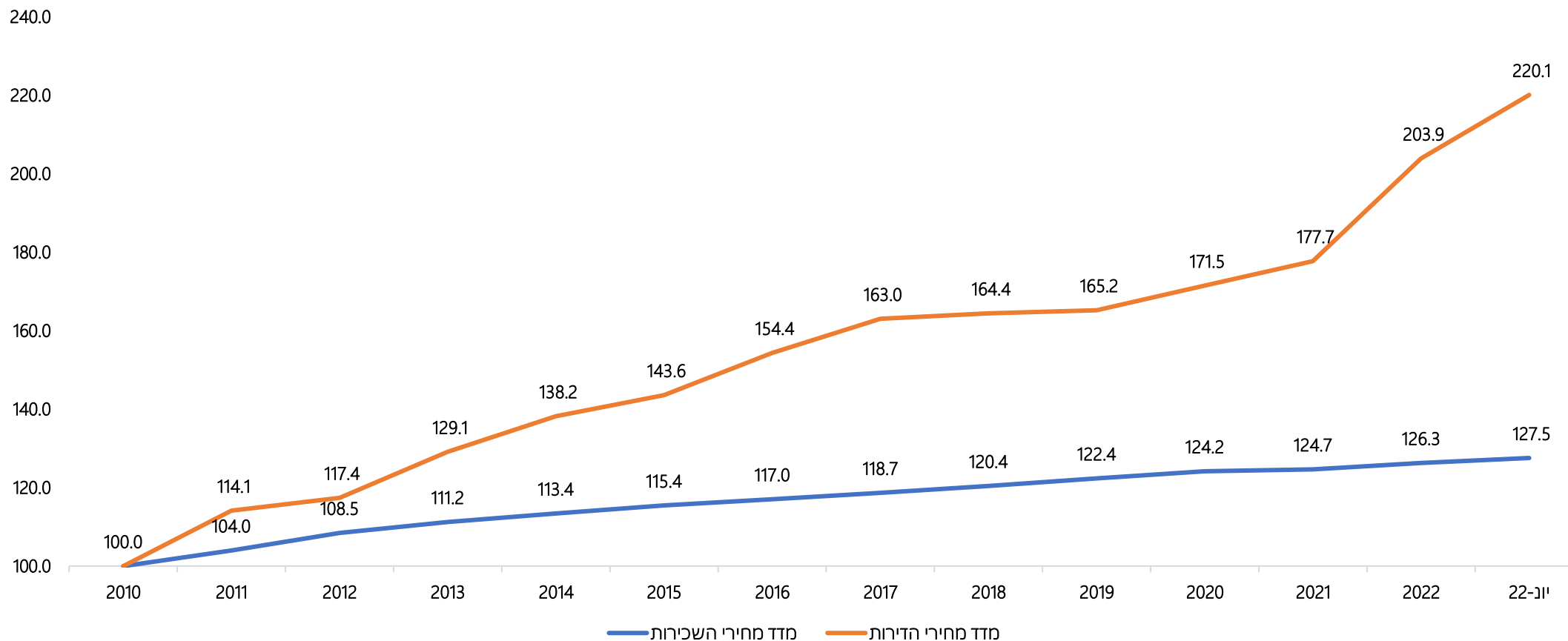


ריבית ממוצעת על משכנתאות חדשות (לא צמוד)

הפער בין מחיר שכירות לבעלות גדל

שוק השכירות משקף שווי משקל בין היצע לביקוש – ללא ציפיות ארוכות טווח

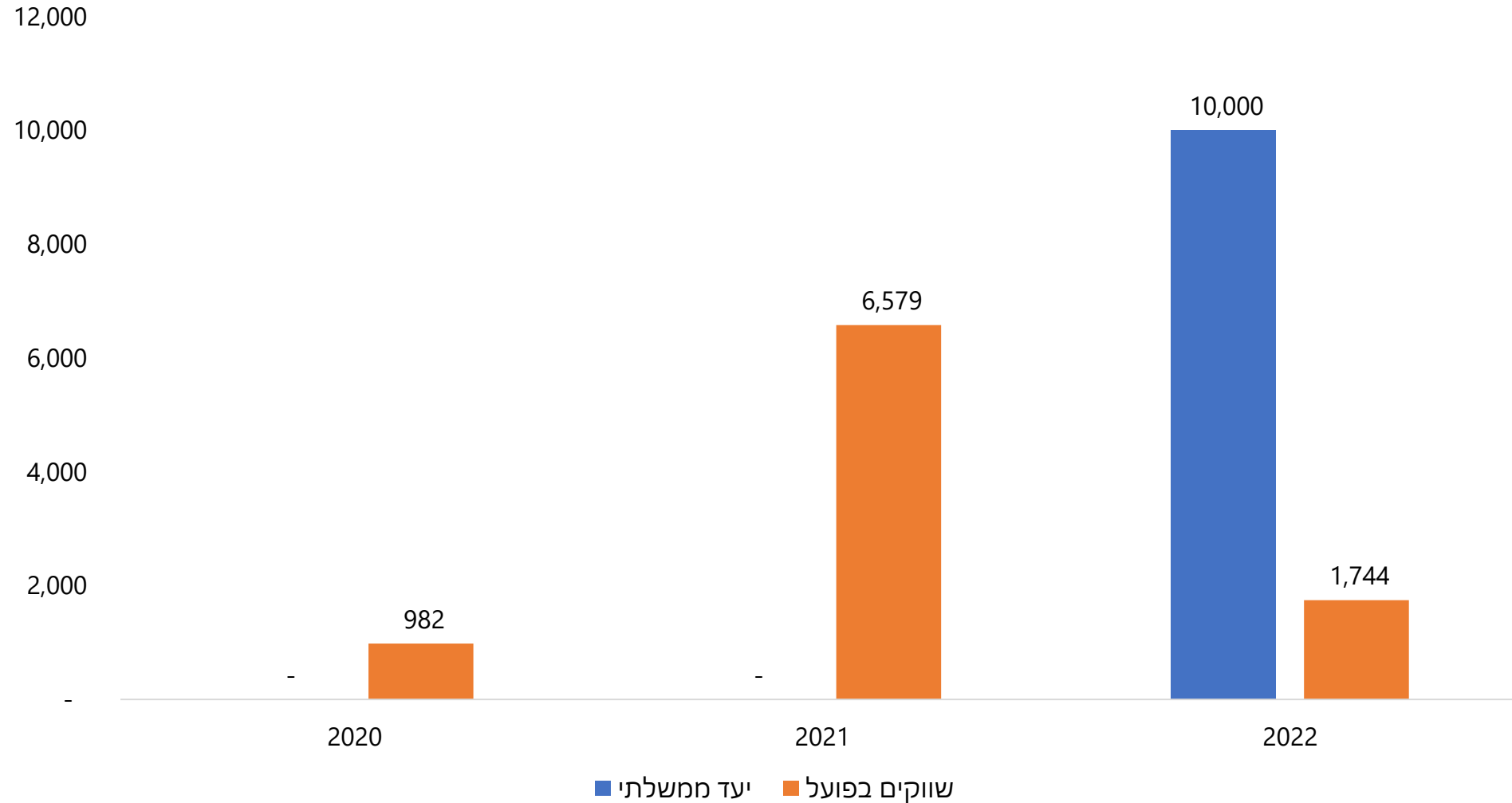
מדדי מחירים משוק הדירות



הגברת שיווקי לשכירות ארוכת טווח

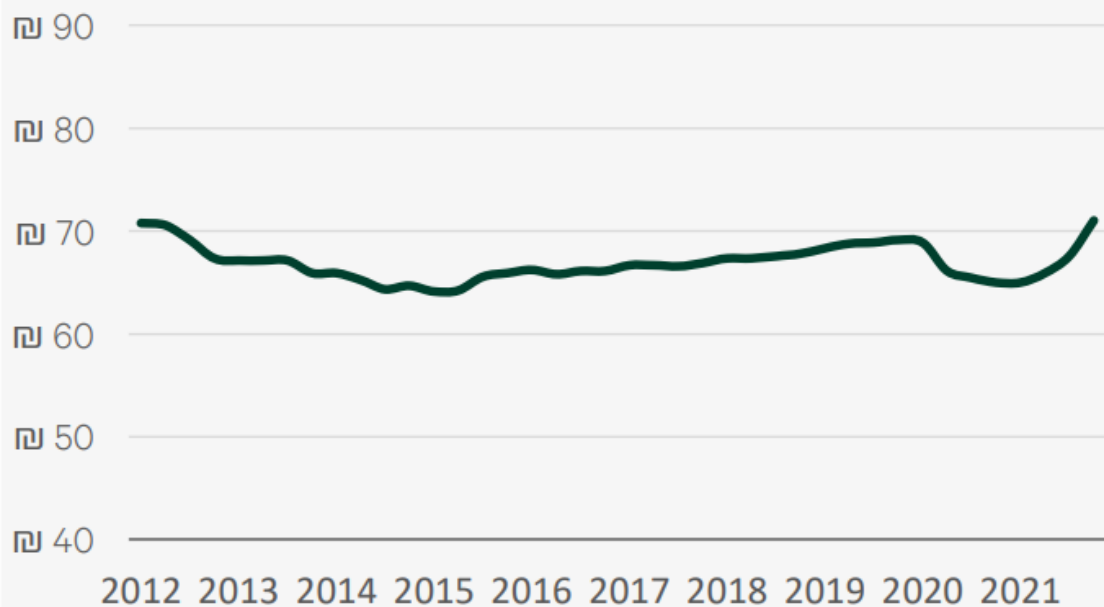
אי-עמידה ביעד הממשלתי לשנה זו

יעדי הממשלה ומספר שווקים



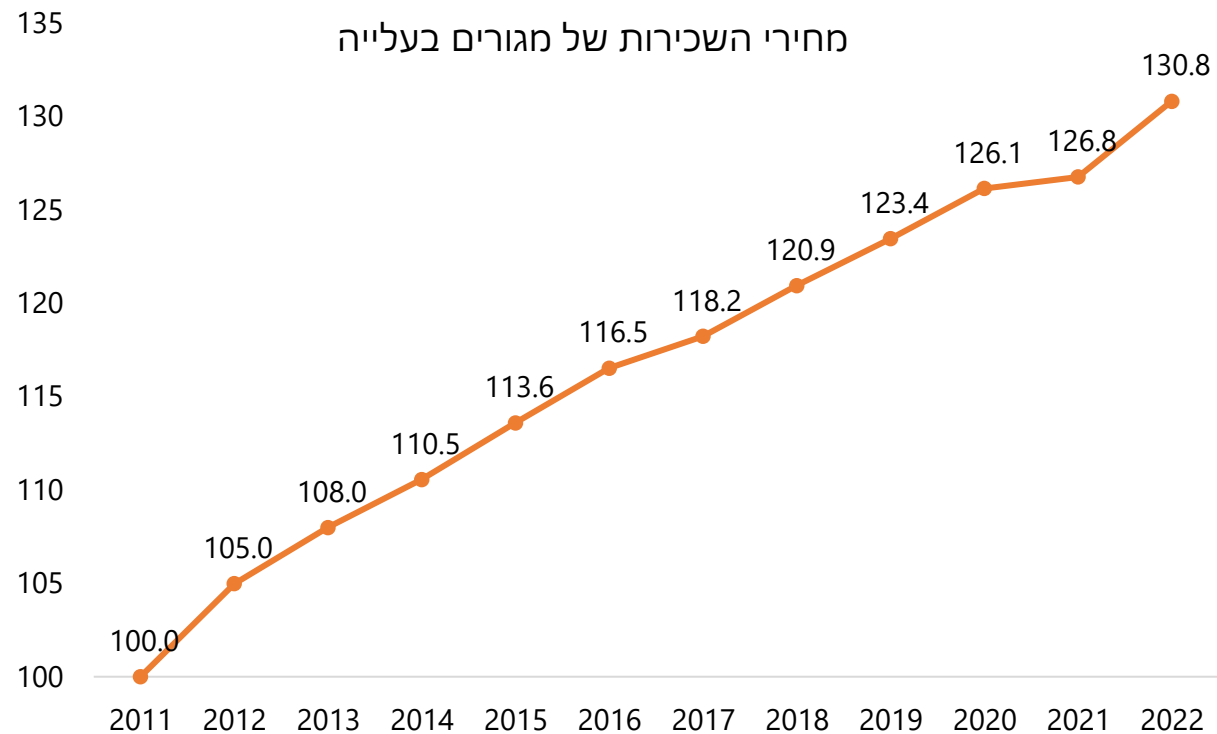
מחירי השכירות בעלייה, מחירי המשרדים בקיפאון

Figure 10 : National Average of Office Rental Fees (ILS/Sq m)



Market Outlook 2021, CBRE: מקור

מחירי השכירות של מגורים בעלייה



מקור: הלמ"ס

Minnesota מודל מבוסס: הקמת קרן לתמרוץ דיור

תוספת מקורות
ממשלתיים



הכנסות מגידול עתידי
בארנונה עסקית

קרן תמרוץ קליטת דיור

אך בפני הרשויות עומדת מערכת תמריצים לקויה המונעת הגדלה משמעותית של ההיצע



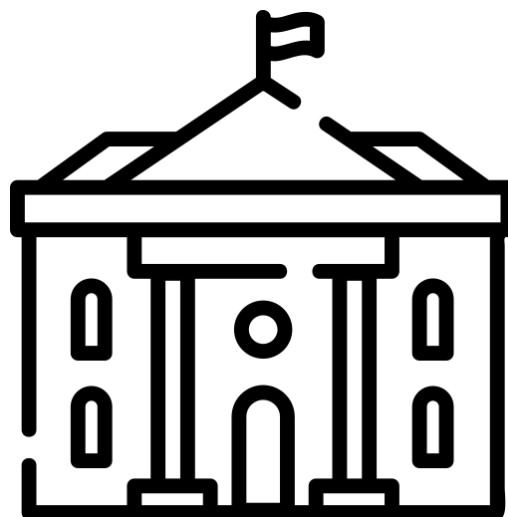
עסקים

184

ש"ח למ"ר

הכנסות

הוצאות



רשות מקומית



תושבים

52

ש"ח למ"ר

הכנסות

הוצאות



הליכי תכנון





אזהרת השתתפות במכרז רמ"י

בימים אלו פרסמה רמ"י מכרז המקרקעין
לבניית 733 יח"ד ב"קריית שחקים", בהרצליה.
(תמ"ל/1082, מכרז מספר תא/147/2021)

**עיריית הרצליה מזהירה: התכנית
כוללת כשלים תכנוניים מהותיים!**

כל עוד לא חעמוד המדינה בהתחייביותיה לתשתיות לאומיות (מים, תחבורה, ביוב,
חשמל ועוד), כל עוד לא יפתרו כשלי התכנון - לא תאפשר העירייה בנייה במקום!

פרטים באתר העירייה herzliya.muni.il

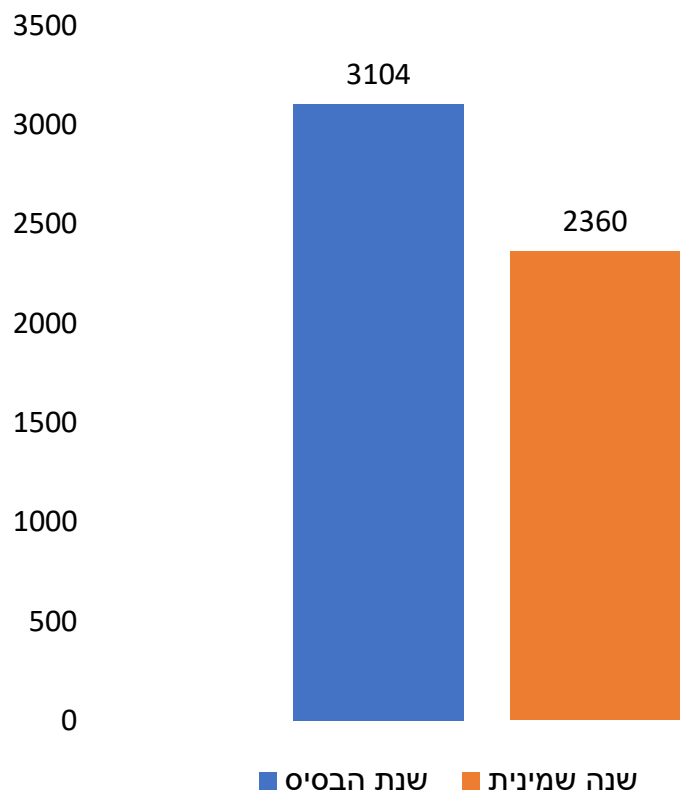


הרשות המקומית
היא שחקנית
מרכזית בקביעת
היצע המגורים

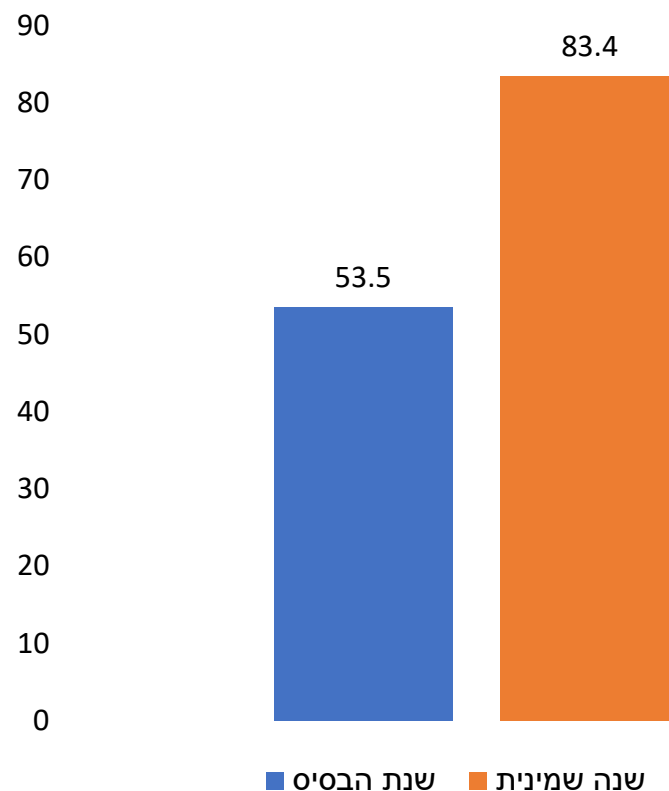
השפעת קליטת דיור מסיבית: ירידה ברמת השירותים

קריית גת בעקבות הסכם הגג: ירידה של 700 ש"ח לתושב בהכנסות מארנונה עסקית

הכנסה שנתית מארנונה עסקית לפני ואחרי מימוש הסכם הגג (ש"ח לנפש)



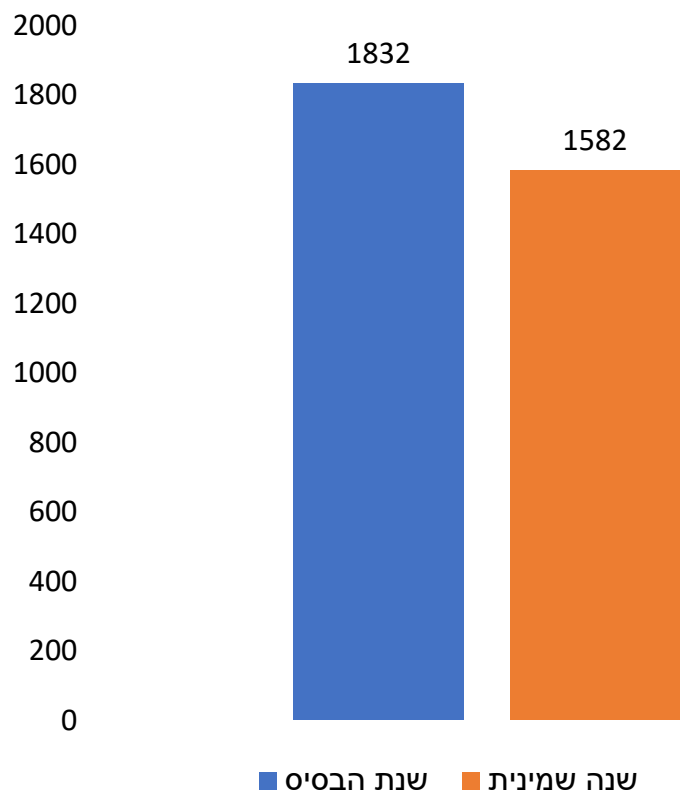
מספר התושבים בעיר לפני ואחרי מימוש הסכם הגג (אלפי תושבים)



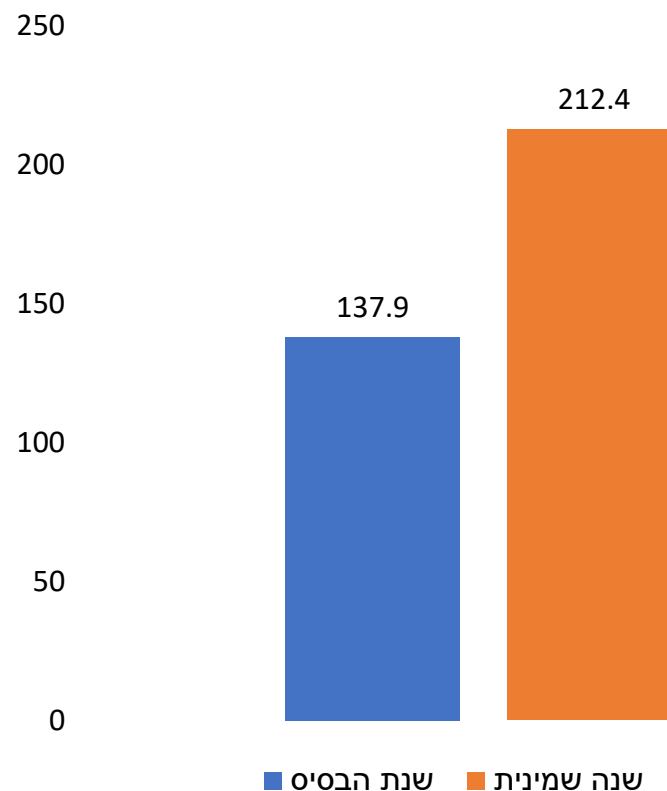
השפעת קליטת דיור מסיבית: ירידה ברמת השירותים

אשקלון בעקבות הסכם הגג: ירידה של 250 ש"ח לתושב בהכנסות מארנונה עסקית

הכנסה שנתית מארנונה עסקית לפני ואחרי מימוש הסכם הגג (ש"ח לנפש)



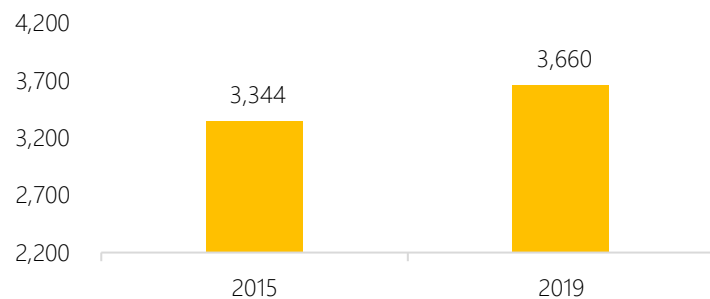
מספר התושבים בעיר לפני ואחרי מימוש הסכם הגג (אלפי תושבים)



רשויות שאינן קולטות דיור מגדילות את ההכנסות פר תושב

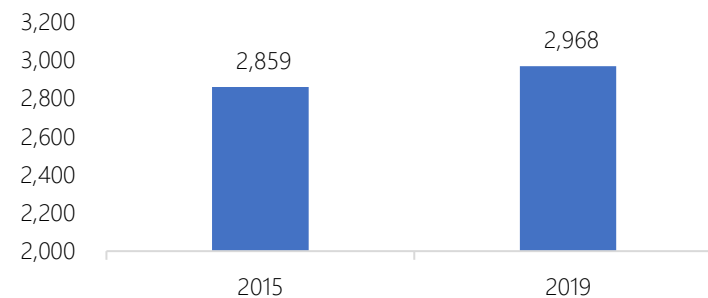
הרצליה

ארנונה עסקית לתושב

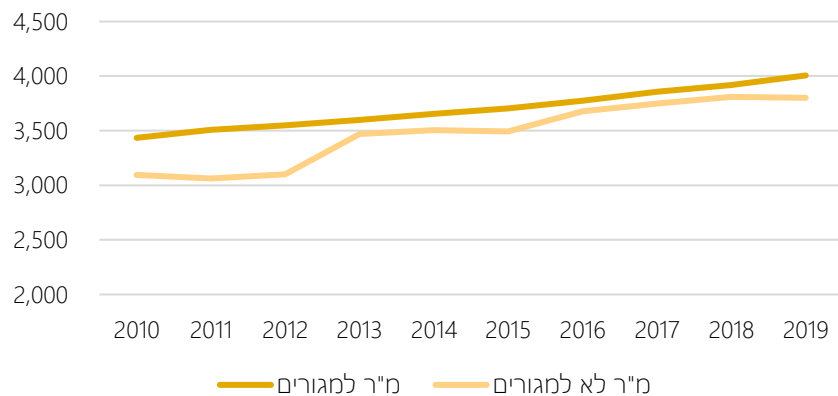


חיפה

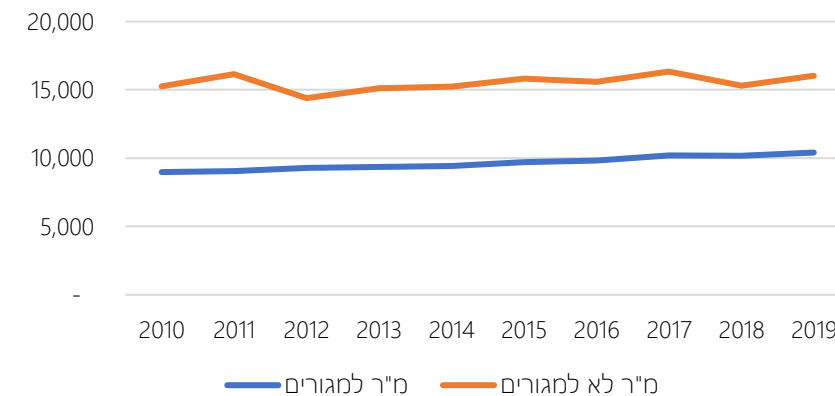
ארנונה עסקית לתושב



מטראז'



מטראז'



מקורות הקרן - מנגנון הפרשה דיפרנציאלי בהתאם לחוסן הכלכלי של הרשות

המקורות של הקרן יהיו מתוך הגידול בהכנסות של הרשות המקומית מארנונה עסקית



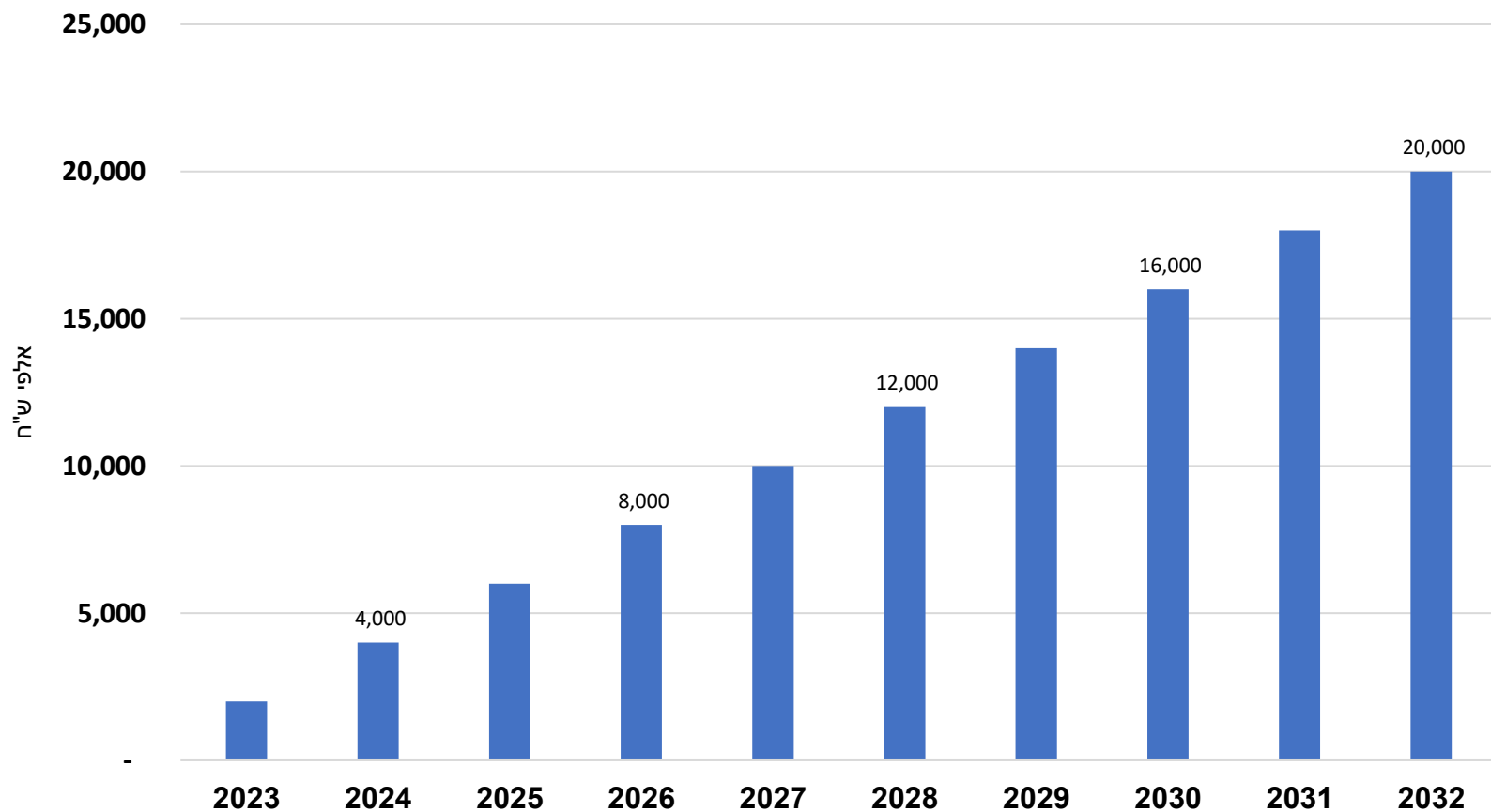
מנגנון הפרשה יהיה דיפרנציאלי בהתאם לחוסן הכלכלי של הרשות



החלק העיקרי של הגידול בהכנסות יישאר אצל הרשות המקומית



דוגמה – סך המענקים לפי שנים
רשות שמנפיקה 1,000 היתרי בנייה בשנה



הקצאת כספי

הקרן-

מענק לבסיס בסך
2,000 ש"ח בשנה
לכל יח"ד הנבנית
ברשות, לצורך
שיפור השירות
לתושב

אסטרטגיה אפקטיבית לפתרון משבר הדיור



איתן שישינסקי

פרופסור (אמריטוס) הקתדרה לכלכלה
ציבורית, האוניברסיטה העברית



אחד על אחד



דן קצ'נובסקי
מנכ"ל מרכז הנדל"ן

