

# מהו חלקו של השלטון המקומי בעליית מחירי הדיור?

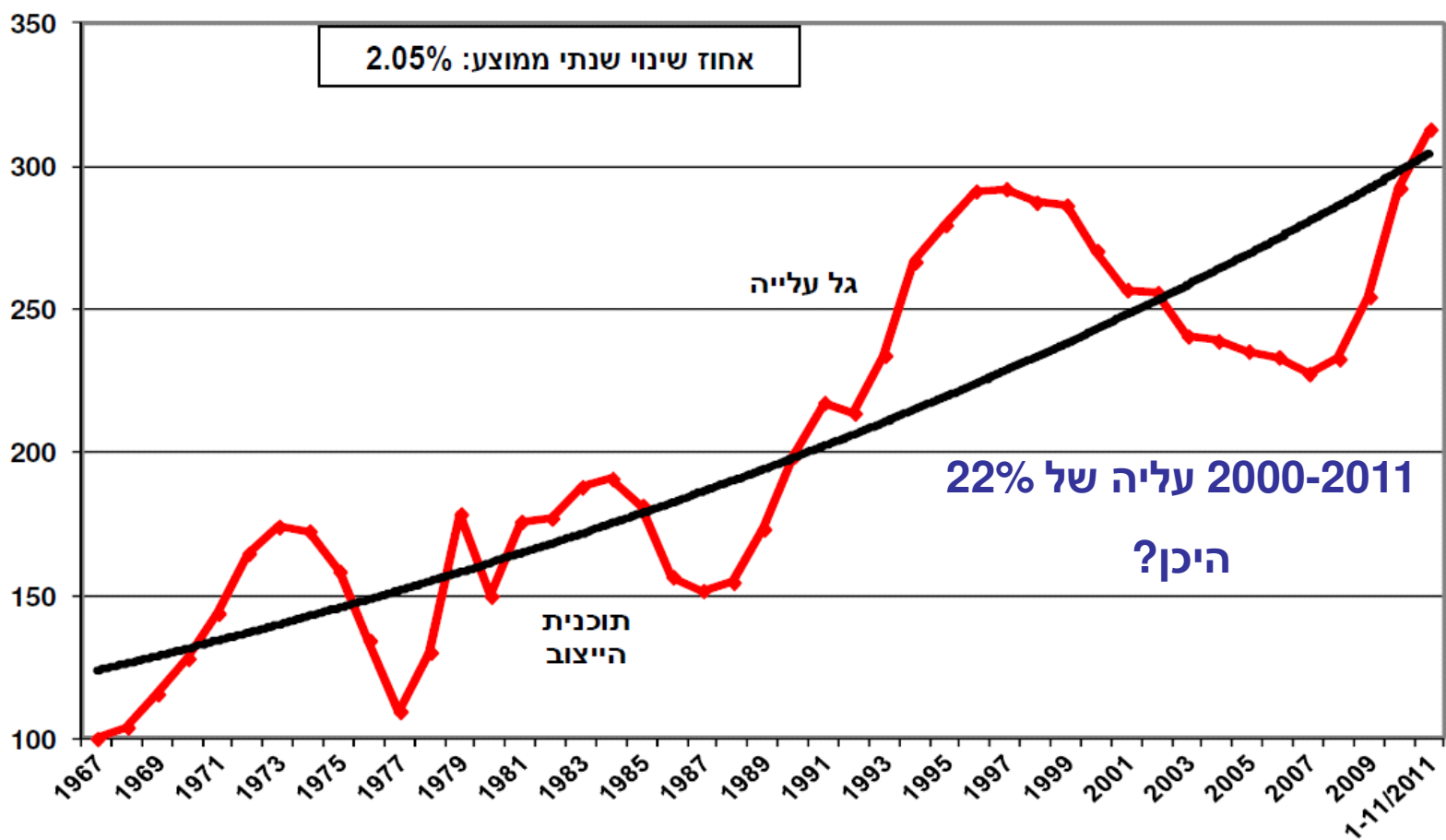
פרופ' צבי אקשטיין

ועידת השלטון המקומי

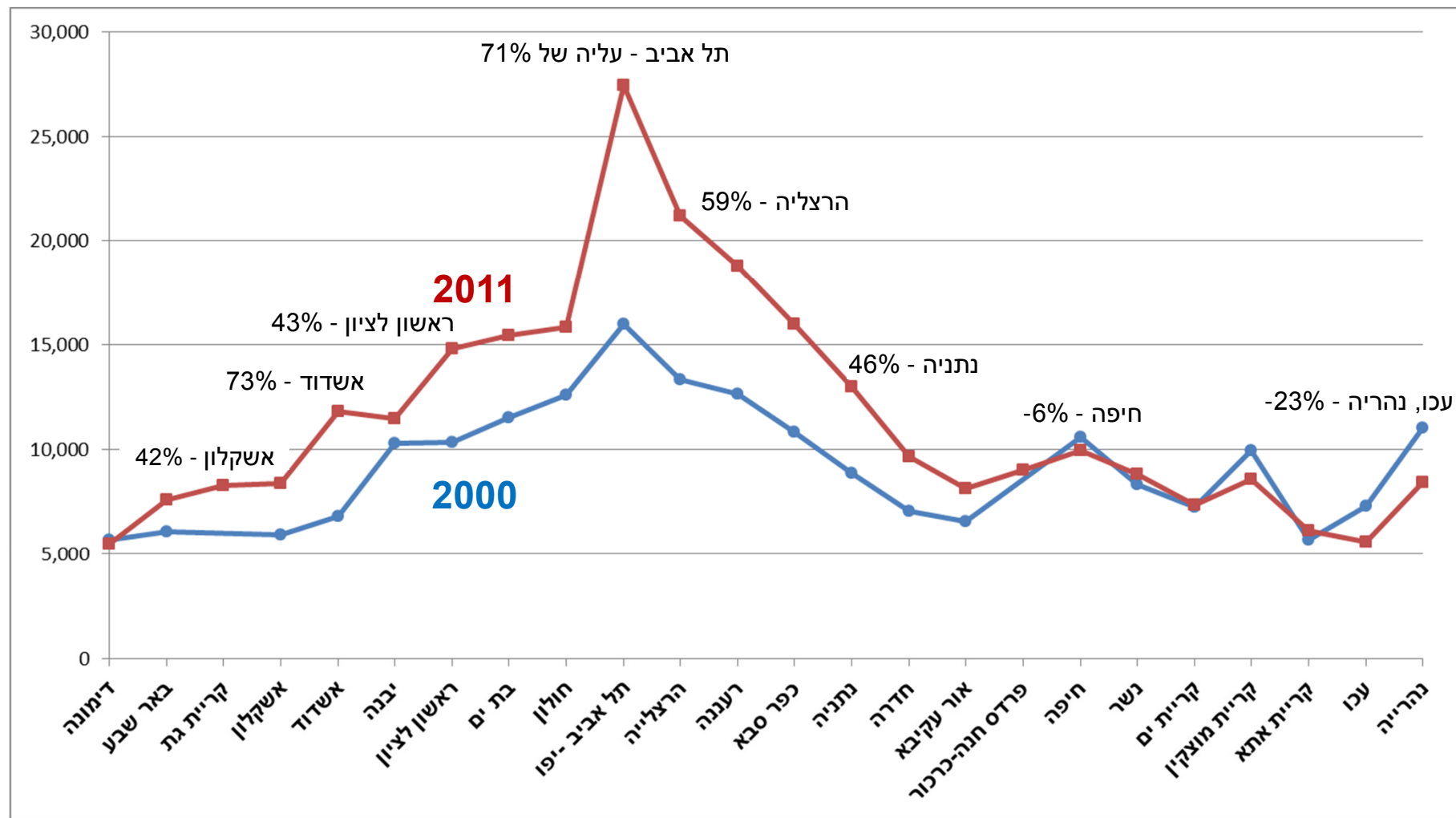
המרכז הבינתחומי, הרצליה ואוניברסיטת תל אביב

1 בנובמבר 2012

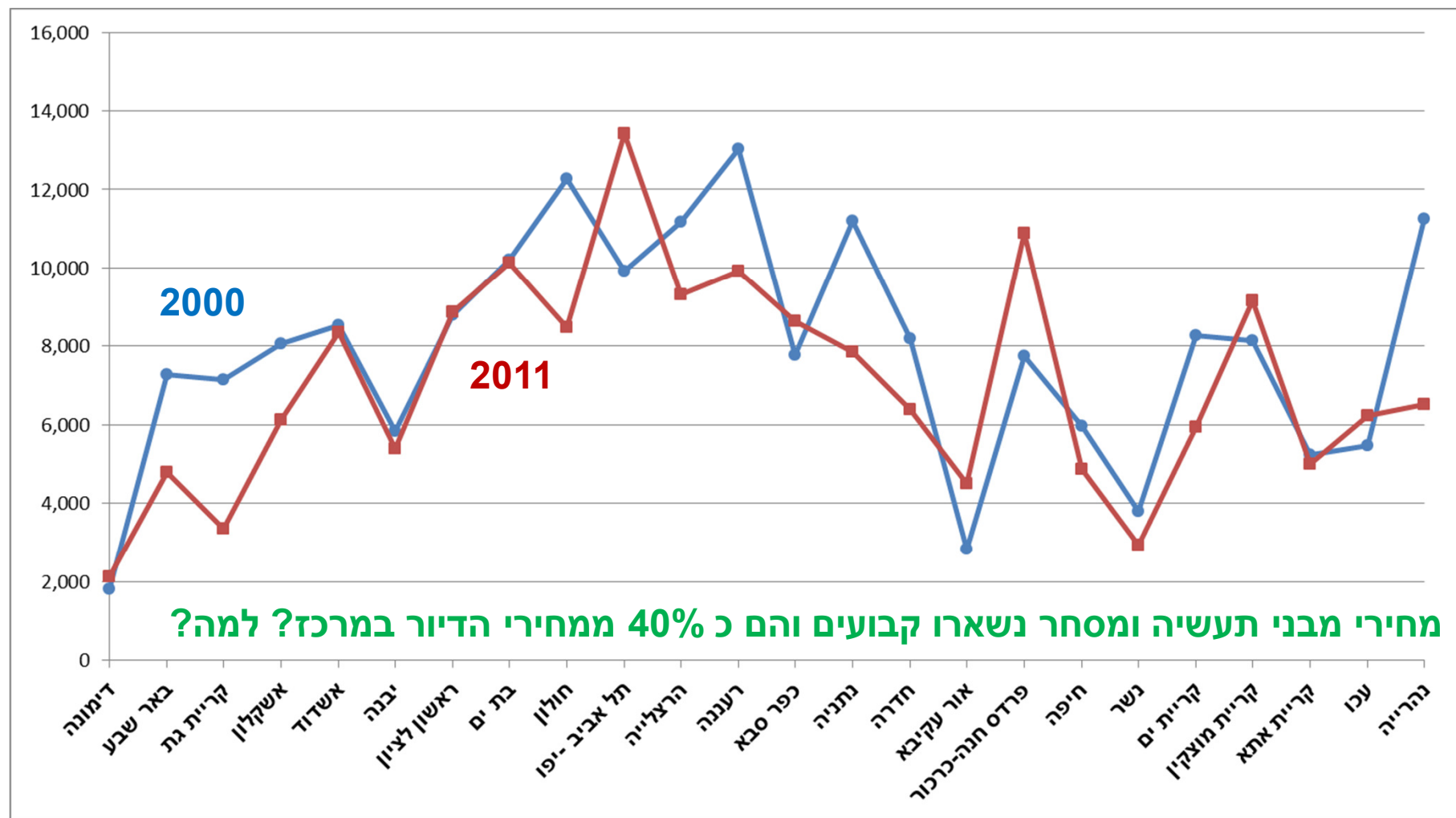
# מדד מחיר ריאלי של דירות (ביחס למדד המחירים לצרכן)



## ציר דימונה - נהרייה: מחיר ריאלי למ"ר מגורים (מחירי 2011)



## ציר דימונה - נהרייה: מחיר ריאלי למ"ר תעשייה ומסחר (מחירי 2011)



## תעריפי ארנונה למ"ר (2012)

סיווג	תעריף מינימום	תעריף מקסימום
מגורים	30.91	107.1
משרדים	60.68	343.13
בנקים	412.67	1235.8
תעשייה	22.12	147.88
בתי מלון	34.15	129.85

תעריפי הארנונה מתמרצים את העיריות לפתח שטחי תעשייה ומסחר ולא שטחי מגורים.

**פתרון: שינוי תמהיל התמריצים וחיוב תכנון למגורים**

## בעיות ביזמות ציבורית

- מנהל מקרקעי ישראל מחזיק במרבית הקרקעות המוסדרות, המפותחות או הניתנות לפיתוח: 93% ברחבי הארץ, 49% במחוז תל אביב, 81% במחוז מרכז (2010)
- 84% מהתחלות הבניה הן ביוזמה פרטית, כולל 51% על קרקע בבעלות פרטית (2011)
- 89% מגמר בניית הדירות הם ביוזמה פרטית, כולל על קרקע בבעלות המדינה (2011)
- פתרון: מכירת קרקע לא מתוכננת – העברת היוזמה לפרטים

## בעיות בתכנון

- חוסר הלימה בין התכנון לאוכלוסייה
- על מנת ליצור תחרות, המלאי המתוכנן בכל אזור צריך להיות גדול פי 4 מכמות הבניה בפועל

מחוז	משקי בית (2010)	מלאי יחידות דיור מאושרות (2010)	זרם תכניות מאושרות (-)2007 (2010)
ירושלים	197,000 (11%)	18,432 (12%)	8,335 (8%)
צפון	274,300 (16%)	40,396 (26%)	16,499 (17%)
חיפה	226,300 (13%)	30,806 (20%)	12,858 (13%)
מרכז	454,300 (26%)	25,093 (16%)	32,502 (33%)
ת"א	338,200 (20%)	5,240 (3%)	11,031 (11%)
דרום	243,800 (14%)	37,433 (24%)	18,394 (18%)
ת"א והמרכז	729,500 (46%)	30,333 (19%)	43,533 (44%)

## התוצאה

- עלייה ריאלית במחירי הדירות באיזור המרכז בלבד
- מחירי הקרקע לתעשייה ומסחר נמוכים משמעותית ממחירי הקרקע למגורים – חוסר יעילות בהקצאת קרקעות
- מחיר דיור ל-100 מ"ר ביחס לשכר החודשי גבוה: 150 בישראל, כ-60 באירופה (2010) ונמוך מזה בארה"ב – **פגיעה קשה בתועלת הצרכנים ומקור המחאה.**
- פתרונות: תכנון מסיבי במרכז על ידי חיוב הרשויות לאישור תכניות, מכירת קרקעות ושינוי תמהיל התמריצים בארנונה כך שמלאי התכנון לדיור יעלה.