



ע מ ו ת ת  
א ד ר י כ ל י מ  
מ א ו ח ד י מ  
ב י ש ר א ל

8 מרץ, 2018

לכבוד  
ח"כ יואב קיש – יו"ר וועדת הפנים  
כנסת ישראל

**ה נ ד ו ן : הצעת הצו לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (הארכת  
תוקף החוק), התשע"ח – 2018 - נייר עמדה**

א.ג.נ.

להלן עמדת עמותת האדריכלים בנושא חשוב זה, בהמשך לשיבת וועדת הפנים ב-7.3.18.

1. ביום ה-14.5.14 התקיימה ישיבה בוועדת הפנים בכנסת אשר דנה בהצעת חוק הותמ"ל. הצעת החוק נולדה אז בעיקר בגלל הערכת הממשלה שמשבר הדיור מקורו במחסור במלאי תכנוני. לישיבה הנ"ל הוזמנו שני גופים חיצוניים להצגת הנתונים שבידיהם: עמותת האדריכלים והירוקים ומולם מינהל התכנון.
2. אני הח"מ כנציג עמותת האדריכלים הצגתי עבודת מחקר שהובלתי במשך כשנתיים (2011-2012). בעבודה זאת איתרנו מלאי תכנוני בסדר גודל של כ-500 אלף יח"ד במרחב שבין באר שבע למרחב חיפה. (מסרנו את עבודת המחקר על כל נתוניה לשר האוצר דאז, ליו"ר מנהל מקרקעי ישראל דאז, לראש מנהל תכנון דאז ולחברי וועדת הפנים דאז). הירוקים הציגו נתונים דומים מאד תוך שהם מתבססים על מקורות אחרים.
3. גבי בינת שוורץ, ראש מנהל התכנון דאז, התבקשה להציג את נתוני מינהל התכנון. משתתפי הישיבה הוכו בתדהמה כשאמרה גבי שוורץ שאין בידיה נתונים וכי מנהל התכנון נמצא במהלך של מחשוב הנתונים.
4. למרות האמור לעיל, נדחתה עמדת עמותת האדריכלים והירוקים כי אין מחסור במלאי תכנוני וכי משבר התכנון מקורו בסיבות אחרות והוועדה אימצה את גישת מינהל התכנון ומשרד האוצר כי יש צורך אקוטי בהגדלת המלאי התכנוני וחוק הותמ"ל אושר.



עמותת  
אדריכלים  
מאוחדים  
בישראל

5. בימים אלו התפרסם כי רשות מינהל מקרקעי ישראל ומינהל התכנון סיימו את הכנת המאגר התכנוני וכי המלאי התכנוני המעודכן שאיננו כולל אדמות פרטיות ותכניות התחדשות עירונית עומד על כמליון (1,000,000) יח"ד. דהיינו, יש להניח שהמלאי התכנוני הכולל עולה בהרבה על מיליון יח"ד. נתון זה מתאים למידע שמפרסם מנהל התכנון – בכל השנים האחרונות נוספו מדי שנה מעל 100 אלף יח"ד למלאי התכנוני בעוד שהבניה השנתית בפועל עמדה על כ-50 אלף יח"ד ופחות.

6. **למרות מה שנראה כהצלחת הממשלה לעצור את עליית מחירי הדיור המטורפת, אנחנו מעריכים בזהירות שלא ניתן להצהיר שמשבר הדיור הגיע אל סופו.** לדעתנו, הסיבה העיקרית למשבר הדיור היא מחסור אקוטי ביח"ד בנויות. שורשי המחסור – בניה בעודפים גדולים לקליטת מיליון עולים בשנות ה-90 ומשק הבניה הישראלי שמצא עצמו לאחר סיום קליטת העלייה עם עודפי דירות – ונכנס כתוצאה מכך למיתון בבניה.

7. בשנים 2000-2008 נבנו בין 20,000-30,000 דירות מדי שנה, לעומת ביקוש קשיח של כ-50,000 דירות בשנה. ב-2008 "התעוררנו" למציאות של מחסור בדירות ולחוסר יכולת לספק את צרכי השוק השנתיים בעוד השוק הקבלני התקשה להתאים עצמו למציאות המשתנה. המשק הישראלי התעורר ל"משבר הדיור".

8. עולה השאלה, מה עומק המחסור? לפי מחקר של פרופ' אקשטיין (משנה לנגיד בנק ישראל בעבר, דיקן בב"ס טיומקין לכלכה במרכז הבין תחומי בהווה) – בשנת 2017 יש 0.95 דירות לכל משק בית. דהיינו חוסר של כ-125 אלף דירות. המצב הרצוי למשק דינמי שבו פועלים כוחות השוק שמאזנים עליות וירידות חדות הינו מציאות שבה מספר הדירות הקיימות עולה בלפחות 5%-10% על מספר משקי הבית. כדי להגיע למצב כזה חסרים במשק הישראלי לפחות 200 אלף יח"ד בנויות. אי לכך, אין ספק כי משבר הדיור ימשיך ויקשה על חיינו כל עוד נהיה במציאות של גרעון בהיקפים כאלה.

9. אשר על כן, המשימה של קברניטי המשק צריכה להיות הגדלת היקפי הבניה לפחות לכ-80 אלף דירות מדי שנה - כ-30 אלף מעל לביקוש הקשיח. עלינו לעשות זאת עד לסיום הגרעון ויצירת יחס מתאים בין מספר משקי הבית למספר הדירות הבנויות. ולכן, המשך הגדלה סיטונאית של המלאי התכנוני לא יקדם במאום את הפתרון הנדרש של הגדלת היקפי הבניה השנתיים.

10. יתרה מזאת, לדעתנו הגדלה סיטונאית כזאת תביא לכשלים הבאים :

- הרוב המוחלט של תכניות הותמ"ל הינם שכונות פרבריות המוקמות על חשבון שטחים פתוחים שמייקרות את התשתיות ומאליו את מחירי הדיור ויוקר המחיה.



ע מ ו ת ת  
א ד ר י כ ל י מ  
מ א ו ח ד י מ  
ב י ש ר א ל

- היצע גדול של שכונות פרבריות פוגע קשות בקידום תהליכי התחדשות עירונית. לשכונות פרבריות על קרקע לא בנויה תהיה תמיד עדיפות בהתמודדות עם בניה בערים הוותיקות בתהליכי התחדשות עירונית.
- מציאות של מלאי תכנוני של למעלה ממיליון יח"ד בשוק שבונה רק כ-50 אלף דירות בשנה, מביא לתכנויות שיבנו רק עוד כ-20 שנה. כלומר מדובר בתוכניות שיבנו במציאות אחרת, שבה התכנויות יהיו כבר לא רלוונטיות ויהיה צורך לתכנן מחדש.

**לאור כל האמור לעיל, אנחנו סבורים שאין להאריך את חוק הותמ"ל, ככל שמדובר במתחמים פרבריים. אנחנו מציעים לשקול בזהירות את התאמת את חוק הותמ"ל אך ורק לקידום תהליכי התחדשות עירונית, תהליכים שבהם, למרות מאמצים רבים וכנים – אנחנו מול שוקת שבורה.**

בברכה,

חיימי שניידר אדריכל

שד' בנימין 60 נתניה 42314

טל : 09-8616024

פקס : 09-8320936

נייד : 052-5362424

חבר הנהלת עמותת אדריכלים מאוחדים בישראל

העתק : חברי הכנסת חברי ועדת הפנים ואיכות הסביבה.