

משרד העבודה הרווחה

והשירותים החברתיים

חוסן חברתי לישראל



תכנון דיור חברתי - מכון הגר- אונ' ת"א

עפרה כרמון-אבן - מנהלת תחום היבטים חברתיים בתכנון ובנייה
יולי 2019

אוכלוסיות יעד

- ▶ אוכלוסייה עם צרכים מיוחדים ואוכלוסיות בסיכון - מש"ה, אוטיזם, לקויות חושיות ועוד
- ▶ אוכלוסיות הנמנות על עשירוני הכנסה נמוכים
- ▶ אזרחים ותיקים, שוכרי מעמד הביניים לעת פרישה, ילדים

אוכלוסיות עם צרכים מיוחדים

מערך מגורים מופרט בקהילה- היקפים ומחירים במצב הקיים, מצב מוצע

‣ מצב קיים

‣ כ-1560 מסגרות דיור בהתקשרויות קצרות טווח,

בהתאם לזמינות מצאי לעת המכרז

- הוסטלים, מעונות, פנימיות וכיוב', מתוכם כ- 350 דירות

‣ מחיר הארעיות בקרב אוכל' עם צרכים מיוחדים -השתלבות בקהילה

‣ מצב מוצע

‣ הקצאת מעני קבע בהתאם לפריסת האוכלוסין

‣ הגדרת אחוזים בודדים מסך הדירות המשווקות בכל מכרז על קרקע ציבורית

בבעלות הרשות המקומית למגורי אוכל' עם צרכים מיוחדים

אוכלוסיות הנמנות על העשירונים התחתונים

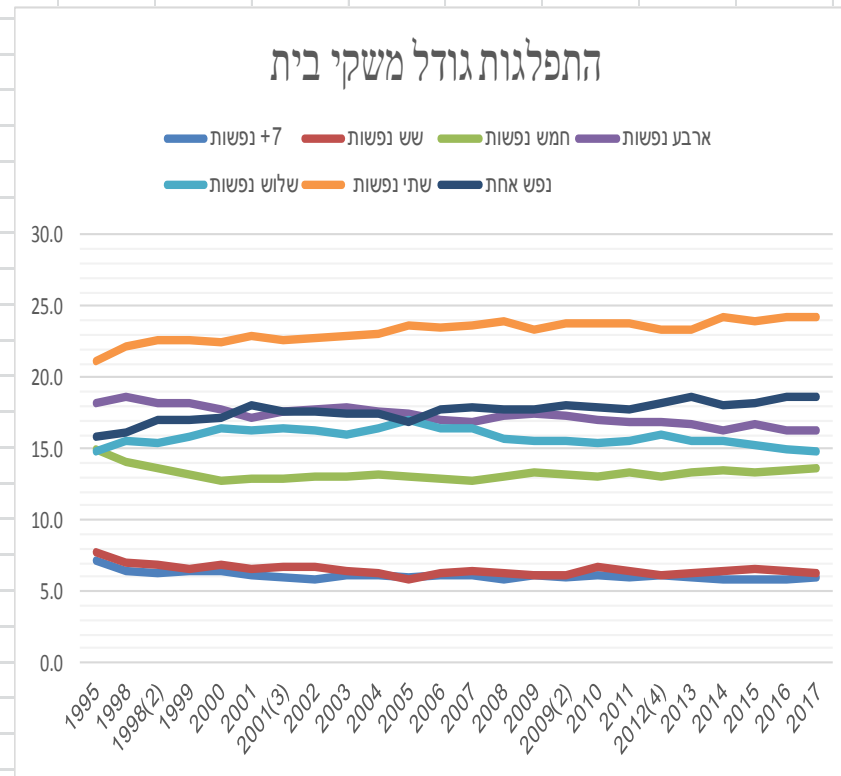
1. האם קיימת הלימה בין מצאי הדיור אשר נבנה ב"כוחות השוק" בעשורים האחרונים אל מול התפלגות עשירוני ההכנסה

השוואה ראשונית ביותר של:

- ▶ התפלגות משקי הבית לפי גודל
- ▶ הכנסה כספית נטו למשק בית לאחר הוצאות הדיור
- ▶ גמר בניה 1995-2018 של יח"ד לפי מספר חדרים בדירה

2. תכנית הדיור האסטרטגית 2040 – התכלות מצאי הדיור הזול בתהליכי התחדשות עירונית באזורי הביקוש- מחוזות ת"א, המרכז וירושלים

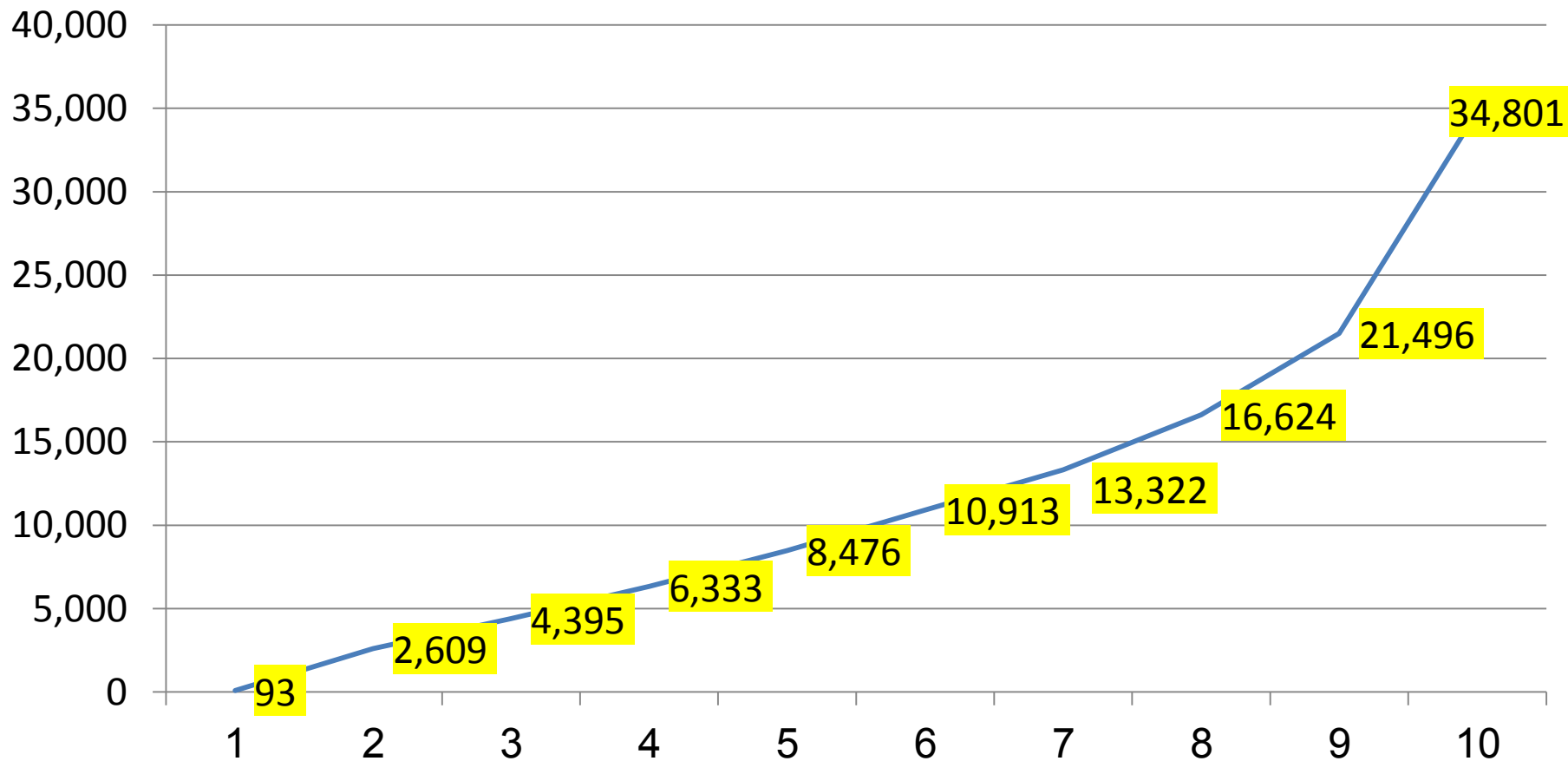
שנים	+7 נפשות	שש נפשות	חמש נפשות	ארבע נפשות	שלוש נפשות	שתי נפשות	נפש אחת
1995	7.2	7.8	15.0	18.2	14.8	21.1	15.9
1998	6.5	7.0	14.1	18.6	15.5	22.2	16.2
(2)1998	6.3	6.9	13.6	18.2	15.4	22.6	17.0
1999	6.4	6.7	13.2	18.2	15.8	22.6	17.1
2000	6.4	6.9	12.8	17.7	16.5	22.5	17.2
2001	6.1	6.6	12.9	17.2	16.3	22.9	18.0
(3)2001	6.0	6.7	12.9	17.6	16.5	22.7	17.7
2002	5.9	6.7	13.0	17.7	16.3	22.8	17.6
2003	6.1	6.5	13.1	18.0	16.0	22.9	17.4
2004	6.1	6.2	13.1	17.6	16.4	23.1	17.4
2005	6.0	5.9	13.1	17.5	17.0	23.7	16.9
2006	6.2	6.3	12.9	17.0	16.5	23.5	17.7
2007	6.1	6.4	12.8	16.9	16.4	23.7	17.9
2008	5.8	6.3	13.1	17.4	15.7	23.9	17.8
2009	6.2	6.2	13.4	17.5	15.5	23.4	17.7
(2)2009	6.0	6.1	13.2	17.4	15.6	23.8	18.0
2010	6.1	6.7	13.1	17.0	15.4	23.8	17.9
2011	6.0	6.5	13.4	16.9	15.6	23.8	17.7
(4)2012	6.2	6.2	13.1	16.9	16.0	23.3	18.2
2013	6.0	6.3	13.3	16.8	15.5	23.3	18.7
2014	5.9	6.5	13.5	16.3	15.5	24.2	18.1
2015	5.8	6.6	13.4	16.7	15.3	24.0	18.2
2016	5.8	6.5	13.5	16.3	15.0	24.2	18.7
2017	6.0	6.3	13.6	16.3	14.9	24.2	18.6



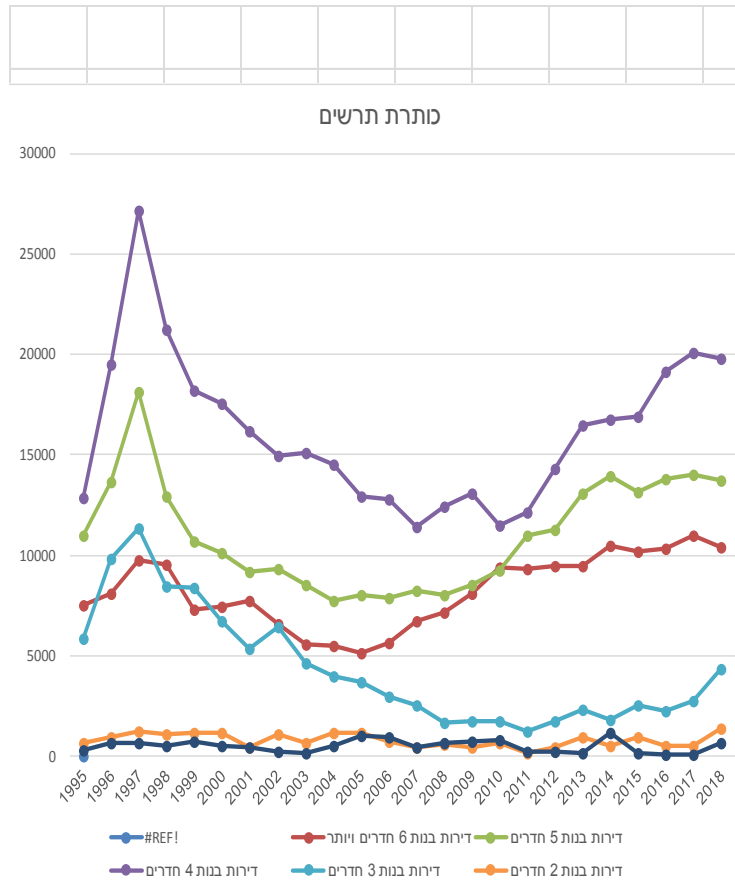
הכנסה והוצאה חודשית לתצרוכת בעשירונים של משקי בית, לפי הכנסה כספית נטו למשק בית- למ"ס (לוח 4)

עשירון	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
הכנסה לאחר הוצאות דיור	93	2,609	4,395	6,333	8,476	10,913	13,322	16,624	21,496	34,801
<u>דיור</u>	2,442	2,804	3,144	3,433	3,667	3,731	4,195	4,476	4,794	5,777
מזה:										
שכר דירה חודשי	606	883	913	857	894	916	978	911	922	954
	74 ±	94 ±	93 ±	99 ±	109 ±	103 ±	133 ±	126 ±	129 ±	154 ±
צריכת שירותי דיור	1,797	1,873	2,124	2,511	2,649	2,720	3,065	3,413	3,695	4,409
	100 ±	87 ±	100 ±	100 ±	99 ±	101 ±	105 ±	108 ±	107 ±	107 ±
הוצאות דיור אחרות	(27)	(38)	(57)	(58)	(107)	88	119	122	166	278
	9 ±	15 ±	28 ±	19 ±	40 ±	25 ±	30 ±	28 ±	43 ±	61 ±
<u>תחזוקת הדירה ומשק הבית</u>	678	817	950	1,148	1,289	1,447	1,574	1,707	2,054	2,644
	60 ±	55 ±	51 ±	60 ±	81 ±	88 ±	75 ±	81 ±	135 ±	132 ±
הכנסה כספית נטו למשק בית	2,535	5,413	7,539	9,766	12,143	14,644	17,517	21,100	26,290	40,578
הוצאה כספית למשק בית	5,075	6,778	8,458	9,711	11,439	12,797	14,331	16,532	18,556	24,248

הכנסה כספית נטו למשק בית לאחר הוצאות דיור (בש"ח), למ"ס- לוח 4



גמר בניה 1995-2019 לפי מספר חדרים בבנייה, למ"ס



דירות בנות 1 חדר אחד	דירות בנות 2 חדרים	דירות בנות 3 חדרים	דירות בנות 4 חדרים	דירות בנות 5 חדרים	דירות בנות 6 חדרים ויותר
294	684	5,844	12,883	10,971	7,497
639	943	9,826	19,500	13,681	8,115
672	1,258	11,365	27,144	18,127	9,737
476	1,122	8,472	21,205	12,903	9,508
723	1,187	8,377	18,190	10,724	7,283
487	1,166	6,702	17,570	10,119	7,450
413	465	5,327	16,161	9,169	7,763
222	1,072	6,404	14,974	9,338	6,601
178	684	4,629	15,123	8,542	5,582
530	1,174	4,006	14,495	7,745	5,461
987	1,158	3,692	12,937	7,994	5,148
922	724	2,977	12,819	7,878	5,649
452	432	2,533	11,444	8,253	6,696
629	608	1,685	12,391	8,015	7,138
720	435	1,729	13,107	8,499	8,114
769	684	1,726	11,498	9,225	9,371
247	177	1,251	12,112	11,016	9,323
218	456	1,716	14,291	11,278	9,452
138	969	2,334	16,435	13,094	9,494
1,160	532	1,788	16,730	13,970	10,488
171	936	2,545	16,913	13,170	10,177
76	532	2,264	19,128	13,816	10,322
57	513	2,724	20,108	14,015	11,015
623	1,406	4,333	19,782	13,760	10,435

תכנית הדיור האסטרטגית 2040 - התכלות מצאי הדיור הזול בתהליכי התחדשות עירונית באזורי הביקוש - מחוזות ת"א, המרכז וירושלים

- ▶ 75% ו- 50% מתוספת יח"ד במחוזות ת"א והמרכז בהתאמה, מקורן בהתחדשות עירונית
- ▶ השלכות על זמינות דיור זול להשכרה
- ▶ מהו שכ"ד בר השגה לעשירונים 1-5?
- ▶ ניתוח ממ"גי של מחירי שכ"ד למגורים בחתך אזורים סטטיסטיים של עשירוני הכנסה
- ▶ יצירת חלופת דיור בשכירות ארוכת טווח ברת השגה