

# דיור בהישג יד: על מגבלות התכנון (הרגולטיבי)

---

ערן פייטלסון  
האוניברסיטה העברית

# שני פנים ל"דיור"

- הצבר הון (בין-דורי)
- דירות בבעלות פרטית:
- המשמשות למגורי הבעלים
- המשמשות להשקעה בלבד
  - עם שכירות
  - דירות רפאים
- ירידת מחירי דירות שוחקת הון מ"ב
- קורת גג
  - לבעלי אמצעים בפוטנציה (זמניים)
  - לחסרי אמצעים (עשירונים תחתונים)

# נשיגות לדיור

- לרכישה
- דרך השוק
- מחיר שוק ביחס להכנסה
- מחיר מסובסד
- לקורת גג (שכירות)
- שכירות בשוק החופשי
- שכירות באמצעות סיוע ציבורי

# המשמעות: מדיניות שיכון רב-מימדית

- להגדלת ההזדמנויות להצבר הון בין-דורי

- סיוע ברכישת דירות

- כהנחה מערך דירות

- עפ"י מבחני הכנסה או מנגנון הקצאה אחר

- להספקת קורת גג לכל

- ייצור דירות לשכירות ארוכת טווח

- מנגנון הקצאה של דירות מתחת למחיר שוק

## מדיניות נוכחית ומהותה

- מחיר למשתכן/מחיר מטרה
- פונקציה של מחיר שוק של קרקעות
- הבדלים בהטבות בין אזורים
- הבדלים בנשיגות – מתאימים רק לבעלי יכולות
- דיור ציבורי
- חוק דיור ציבורי נועד לאפשר הצבר הון לשכבות חלשות
- העדר השקעות חוזרות פוגע בהספקת קורת גג
- הגדלת היצע לשוק
- משרת בעיקר הצברי הון

# על התכנון

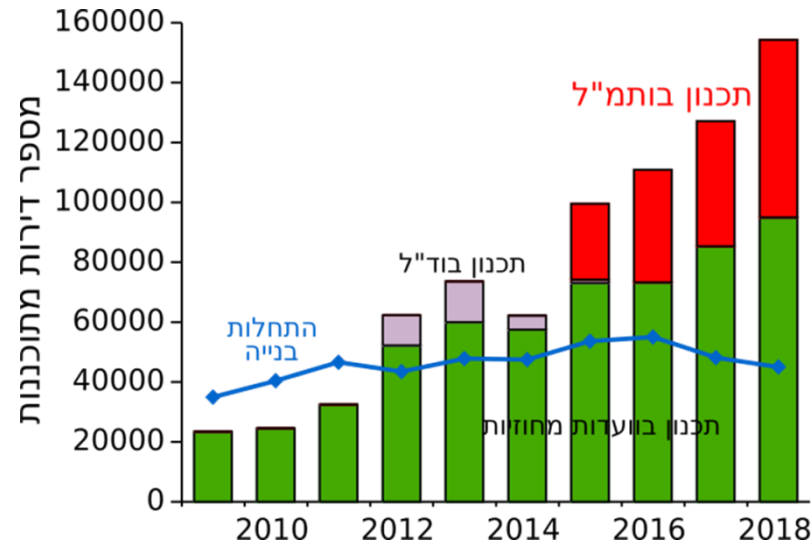
## • תכנון יוזם

- בא לכוון השקעות
- קיים בתחומי תשתיות
- קיים אצל יזמים פרטיים
- אין תכנון יוזם ממשלתי לדיור

## • תכנון מסדיר

- קובע זכויות ומגבלות פיתוח
- יכול להגביל דיור להישג יד – ניתן להסיר מגבלות
- לא מייצר או מקצה יח"ד

# המדיניות התכנונית הנוכחית: מבט ביקורתי



- תכנית "אסטרטגית" לדיור
- גורמת לקידום פוליגונים לתכנון
- לא קשורה לבינוי בפועל
- לא מתייחסת למדיניות שיכון
- דיקטטורת מספרים

- כדאיות כלכלית היא אבן בוחן עיקרית
- עדיפות על שיקולים חברתיים (ביטול חובת השכרה בותמ"ל)

- קדושת המכפיל מייקרת דיור
- נובעת מאידיאולוגיה ניאו-ליבראלית

# אז מה ניתן לעשות

- מדיניות שיכון דיפרנציאלית:

- לעשירונים 6 ומטה

- לקבוצות אוכלוסיה שונות

- מדדים לנשיגות

- הונית

- קורת גג

- חיוב הקצאת דירות למשרד שיכון

- לא פונקציה של גודל

- בתפזורת בפרויקטים שונים