



לשכת שר הבינוי והשיכון
 ושר במשרד רוה"מ

כג' אייר תשפ"ג
 14 במאי 2023
 2023051102061

לכבוד
 חה"כ בנימין נתניהו
 ראש הממשלה

מכובדי ראש הממשלה שלום רב,

הנדון: הערמת קשיים מצד משרד האוצר למימוש תכנית הדיור של ישראל

1. לאחר עשרות מפגשים שלי ושל אנשי משרדי עם אנשי משרד האוצר, ובהמשך לישיבת ראשי המפלגות שנערכה ביום 7.5.2023 ולבקשתך לקיים תוך שבוע ימים ישיבת ועדת שרים לענייני דיור ומקרקעין (קבינט הדיור), הריני להביא לידיעתך כי על אף שמשרד הבינוי והשיכון פועל לילת כימים מזה חודשים על מנת לגבש תכניות דיור מקיפות למען אזרחי מדינת ישראל, לא ניתן להתקדם עם אף אחת מהתכניות, וזאת בשל קשיים וחסימים תקציביים אשר מערים משרד האוצר.
2. כידוע לך, שוק הדיור נמצא במשבר מזה שנים, ונדרש לבצע בדחיפות תכניות שונות במטרה להגדיל את היצע יחידות הדיור באופן מהותי. בשנה זו, בנוסף לאתגר של היצע יחידות הדיור המשווקות, הריבית במשק מצויה במגמת עליה, ועל כן גם ניכרת ירידה במספר המציעים במכרזים, במספר המכרזים הנסגרים בהצלחה ובמספר התחלות הבנייה. לצד זאת, עליית הריבית אף מטילה נטל נוסף על רוכשי הדירות בבואם ליטול משכנתאות.
- על מנת למנוע עליית מחירים בעוד מספר חודשים, כאשר הריבית תרד והרוכשים יחזרו לשוק הדיור ויאלצו להתמודד עם היצע מוגבל מצד היוזמים, מתחייבת הרתמות ממשלתית וריכוז מאמצים להגדלת היצע יחידות הדיור בעת הזו.
3. בשנה שעברה היעד הממשלתי לשיווק יחידות דיור עמד על 84,000 יחידות דיור, כאשר בפועל שווקו 107,000 יחידות דיור. בשנה הקרובה, אנו נדרשים להציב יעד גבוה יותר על מנת שמשבר הדיור לא יחריף, במקביל עלינו להעמיק ולהרחיב את הסבסוד בתחום הפיתוח על מנת שמכרזים לא ייכשלו, וכן להעמיק את ההנחות מחוץ לאזורי הביקוש לטובת הקלה וסיוע לרוכשים שנאנקים תחת יוקר המחיה.
4. דא עקא, חרף מאמצי המשרד לפעול להגדלת יעדי השיווק בשנה הקרובה ולמתן פתרונות בשוק להצלת האמור לעיל, נראה כי לא נוכל לעשות כן, מהסיבות שלהלן – אשר רובן ככולן נעוצות בקשיים אותם מערים משרד האוצר:





לשכת שר הבינוי והשיכון ושר במשרד רוה"מ

- א. מודל דירה בהנחה: במסגרת דיוני התקציב הביע משרד הבינוי והשיכון הסכמה להקטין את ההנחה באזורי ביקוש במרכז הארץ, וחלף זאת, להגדיל את ההנחה לזוכי דירה בהנחה מחוץ לאזורי הביקוש. בעוד שביד אחת משרד האוצר מבקש לקדם את הקטנת ההנחה באזורי הביקוש, בידו השנייה, מחוץ לאזורי הביקוש, הוא מסרב להגדיל את הסבסוד שיש להעניק ליזמים לצורך הקטנת עלויות הפיתוח ואת המענקים הנדרשים לרוכשים.
- אי הגדלת הסבסוד והמענקים מחוץ לאזורי הביקוש יוביל הן לכשלון מרכזי שיווק, והן לצמצום יכולתם של זוגות צעירים לרכוש דירות באזורים אלה בהנחות משמעותיות יותר מהתכניות המוצעת כיום, אשר אינן מספקות מענה הולם עבור זוגות צעירים הרוכשים דירה ראשונה.
- ב. תוספת מימון מוסדות ציבור לרשויות: משרד האוצר כופה את תיקון החלטת מועצת מקרקעי ישראל (פרק 3.4.4א), כך שגובה התוספת שאושרה לפני כשנה וחצי על ידי ממשלת לפיד-ליברמן, להשתתפות בעלויות הרשות המקומית לטובת הקמת מוסדות ציבור, יקטן מסך של 30,000 ₪ ליחידת דיור, לסכומים נמוכים משמעותית.
- תיקון החלטה כאמור, מבלי שיינתן מענה הולם ומשמעותי אחר לרשויות המקומיות, יכול ויוביל לכך שראשי רשויות לא ירתמו למתן היתרי בניה, ועל כן היעדים שיאלץ המשרד להציב לשנה הקרובה יהיו אף נמוכים מאלה שהוצבו בשנה שעברה.
- ג. מפת עדיפות לאומית: מזה מספר חודשים שמשרד האוצר אינו מאשר הקצאת התקציב הנדרש לצורך הארכת מפת עדיפות לאומית. המפה המעודכנת, המבוססת על נתוני למ"ס מעודכנים, כוללת תוספת הכרחית באזורי פריפריה בהם נמצא כי ערכי הקרקע לא מאפשרים שיווקים בתנאי שוק רגילים.
- אי הארכת המפה, באופן הכולל סבסוד משמעותי לעלויות פיתוח קרקע באזורי פריפריה, יוביל לכשלון מרכזים באזורים אלה.
- ד. תשתיות תומכות דיור: מדובר במשאב במחסור חמור, המהווה מכשול מהותי בפעולות הנדרשות להגדלת ההיצע. ראשי רשויות אינם משתפים פעולה במתן היתרי בניה במקום שבו אין היתכנות תקציבית להקמת כיתות לימוד, תשתיות תחבורה, מכוני טיהור שפכים ותשתיות חובה נוספות.
- נוכת האמור, ביקש משרד הבינוי והשיכון מספר פעמים להגדיל את היקף מימון התשתיות תומכות הדיור, וכן דרש, באופן טבעי, לקחת חלק בקביעת הקריטריונים ובהקצאות האמורות. על אף פניות חוזרות ונשנות בעניין, אלו נופלות על אוזניים ערלות.





**לשכת שר הבינוי והשיכון
ושר במשרד רוה"מ**

5. יאמר בקול רם וברור, על מנת שממשלת ישראל תוכל לספק לאזרחיה תכנית דיור הולמת ומתאימה, נדרש מענה מלא ומידי בכל אחד ואחד מהתחומים שלעיל.
6. התנהלות משרד האוצר בעת הזו מונעת באופן ברור, ישיר ומידי מממשלת ישראל לספק את המענה הראוי והנדרש לאזרחיה בתחום הדיור.
7. לאור כל האמור, וככל שמשרד האוצר לא יעתר לדרישותינו לעיל, אשר מבוססות כולן על עבודה מקצועית איתנה, מקיפה ומדוקדקת, לא תוכל ממשלת ישראל לקדם תכניות דיור כמפורט לעיל, ובתוכן לא תוכל להציב יעדי שווק מתאימים לשנה הקרובה.
8. אודה להתגייסותך ולהתערבותך המיידית לפתרון מחלוקות אלה.

בברכה,

הרב יצחק גולדקנובף
 שר הבינוי והשיכון ושר במשרד רוה"מ
 יו"ר יהדות התורה והשבת

