

לא לעשירים בלבד - מדיניות הדיור העירונית של תל אביב-יפו

ענת רודניצקי
מנהלת הרשות לדיור, עיריית תל אביב-יפו



סאקנין גרים
في تل أبيب يافا
בית-ל-אביב
LIVING IN – יפו
TEL AVIV
מדינות
YAFU
דיור עירונית



מדינות הדיור העירונית, אוקטובר 2022

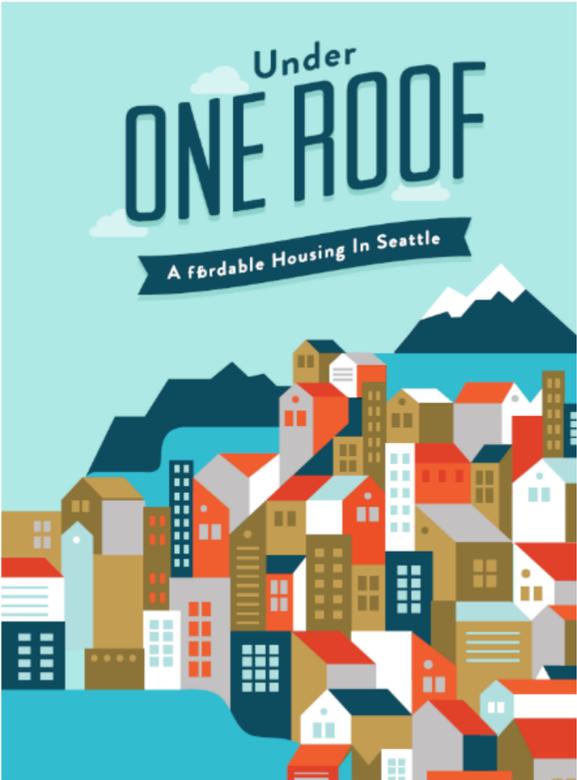
הרשות לדיור

חזון

- לאפשר לאוכלוסיות מגוונות להתגורר בעיר בעלויות נגישות ובתנאים נאותים.
- דגש על שוק השכירות

מטרות ויעדים

- הגדלת מלאי הדיור בהישג יד לשכירות בהתאם למדיניות הדיור העירונית.
- הגדלת מלאי הדיור הציבורי בעיר
- יצירת פריסה גיאוגרפית שוויונית של דיור חברתי
- שיפור המענים לאוכלוסיות פגיעות בתחומי הדיור
- קידום שכירות ארוכת טווח במחירי שוק



נתוני מוצא לגיבוש המדיניות - משבר השגות הדיור של ת"א - יפו



בעיה גלובלית
מחירי הדיור בכל
העולם המערבי זינקו
בשנה האחרונה
ב - 11%

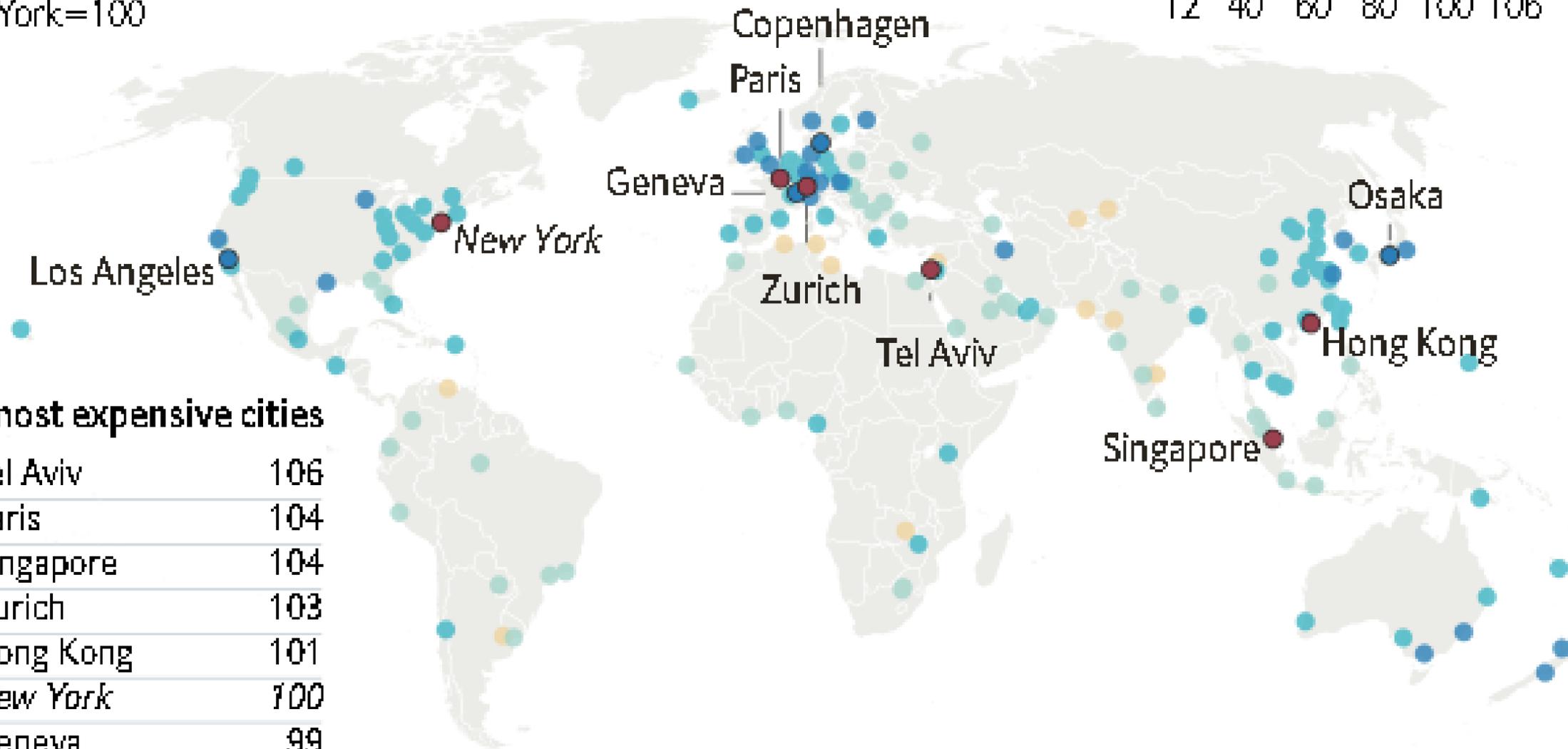
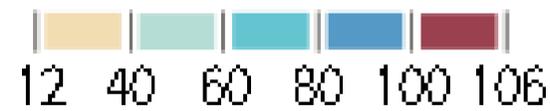
נתוני מוצא לגיבוש המדיניות - משבר השגות הדיור של ת"א - יפו

On the up

City cost of living index, September 2021

New York=100

Index value



Ten most expensive cities

1	Tel Aviv	106
2=	Paris	104
2=	Singapore	104
4	Zurich	103
5	Hong Kong	101
6	New York	100
7	Geneva	99
8	Copenhagen	97
9	Los Angeles	96
10	Osaka	94

Source: The Economist Intelligence Un

ת"א - יפו
העיר היקרה
בעולם

נתוני מוצא לגיבוש המדיניות - משבר השגות הדיור של ת"א - יפו

מחיר ממוצע לשכירות חודשית בשקלים, ארבעה חדרים

שינוי	תאפריל 2022	אפריל 2021	
25.0%	6,896	5,516	רעננה
24.4%	11,081	8,910	תל אביב יפו
23.1%	4,399	3,572	חדרה
17.6%	3,123	2,655	טבריה
16.2%	3,846	3,309	נהריה
15.4%	5,447	4,719	נתניה
13.5%	5,969	5,258	כפר סבא
12.2%	5,185	4,623	רחובות
11.2%	6,694	6,021	קריית אונו
10.5%	3,798	3,436	קריית מוצקין

מקור: יד 2

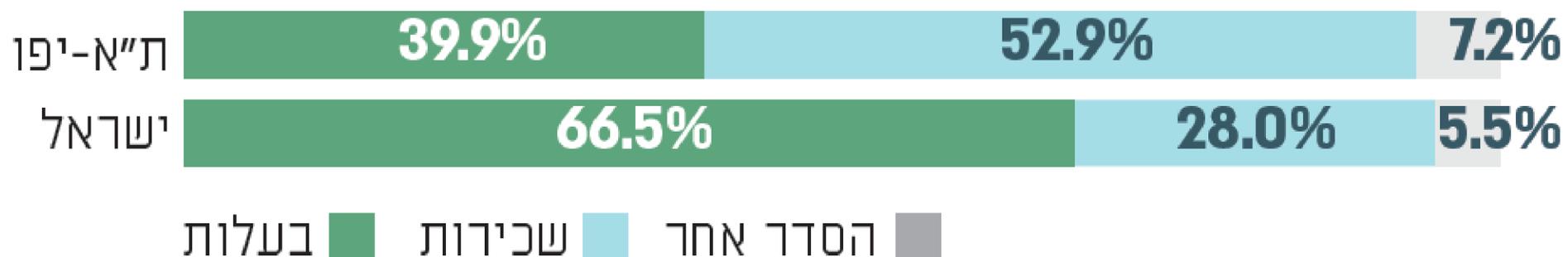
מחיר של 5 ספרות
על דירת 4 חדרים

נתוני מוצא לגיבוש המדיניות - חזקה ונטל עלות דיור



שכירות היא אורח חיים בעיר
70% מהשוכרים גרים בעיר 6 שנים ומעלה

משקי בית בת"א-יפו, לפי סוג החזקה על הדירה (2018)



נתוני מוצא לגיבוש המדיניות - חזקה ונטל עלות דיור



נטל עלות דיור

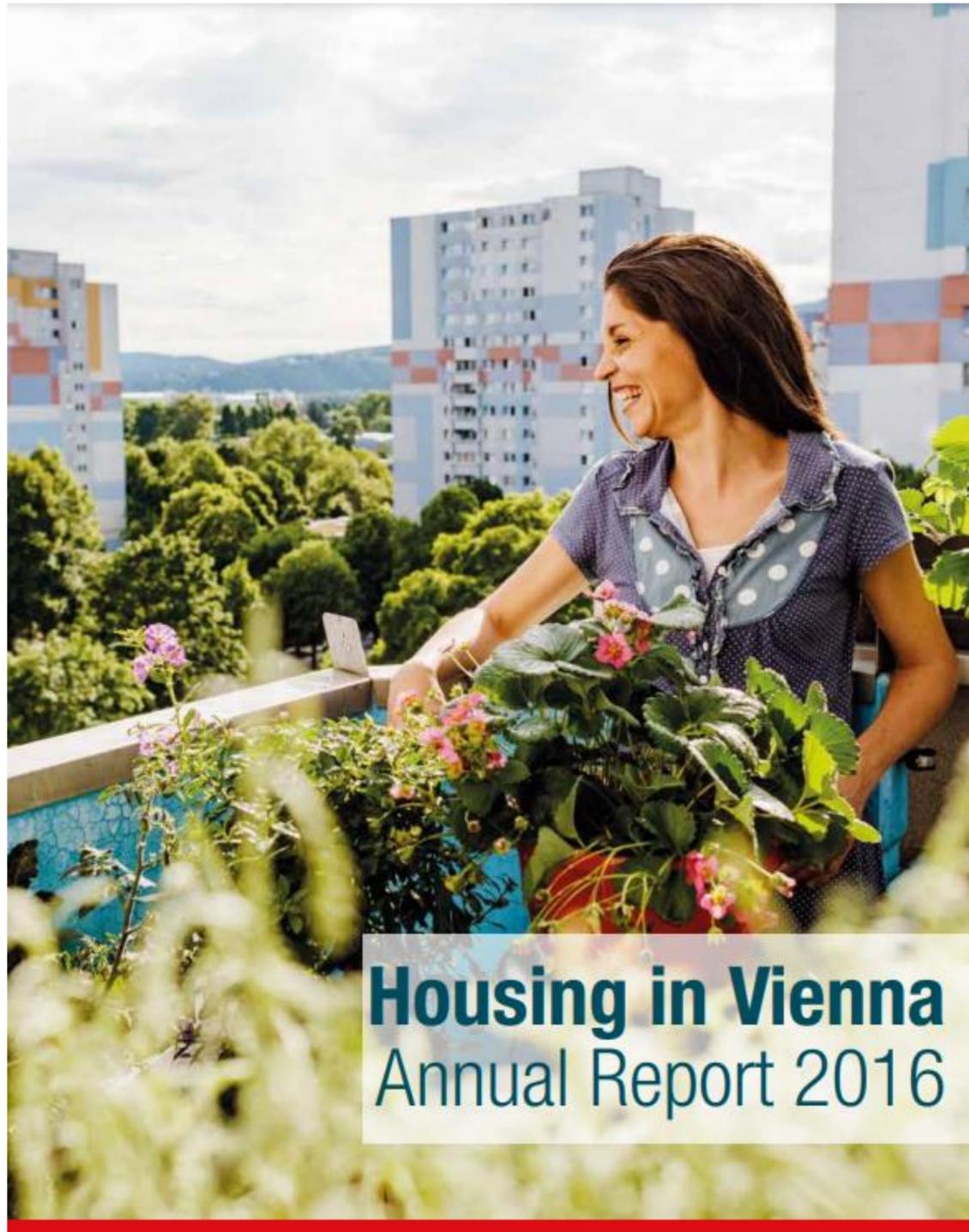
- הוצאה על דיור של משק הבית (שכ"ד + חשבונות שוטפים) ביחס להכנסתו הכוללת
- בעולם מקובל כי נטל עלות דיור סביר הינו 30-35% מהכנסת משק בית
- מעל 50% = נטל עלות דיור כבד
- נטל גבוה מגביל את יכולת משק הבית לצרוך מוצרים חיוניים (מזון, תרופות, חינוך, תחבורה)

■ 35% ממשקי הבית בעיר מוציאים מעל 50% מהכנסותיהם על דיור

■ 50% + ממשקי בית השוכרים סובלים מנטל עלות דיור כבד

■ נטל עלות הדיור של השוכרים בעיר גבוה, אך לא חריג במטרופולין

נתוני מוצא לגיבוש המדיניות - היצע הדיור בעיר



**% משקי בית המתגוררים
בדיור מוזל
בערים בעולם**

ת"א יפו	סיאטל	לונדון	וינה
1.8%	8%	22%	60%

חזון ועקרונות להמשך



שימור מגוון אוכלוסיות | התמקדות במשבר השגות הדיור | פתרונות מעולם השכירות

מנעד הכלים המוצעים מעולם השכירות

דיור להשכרה במחיר שוק

דיור להשכרה במחיר מוזל



מנעד הכלים מעולם השכירות

דיור להשכרה במחיר מוזל

- כל תכנית חדשה בקרקע פרטית: 15% יח"ד דב"י ל- 25 שנה ב - 40% הנחה ממחיר שוק ובדרישה ל - 25% עבור בני מקום
- קרן דב"י: תכניות שלא יוכלו לספק דב"י, יידרשו להמרת הדרישה בתשלום שווין הכספי של יח"ד הדב"י לקרן ייעודית, בכפוף לאמות מידה
- כל תכנית חדשה בקרקע עירונית סחירה בייעוד מגורים*: 50% יח"ד להשכרה. מתווה שיווק הקרקע, על מסגרתו התקציבית, ייקבע בכל תכנית פרטנית בהחלטת מועצת העירייה
- סיוע בשכ"ד*: השתלבות במנגנון ממשלתי תוך הגדלת סכום הסיוע לזכאים והותרת של הכנסה פנויה נוספת בידם לצרכים חיוניים



* נדרש לאישור מועצת העירייה

מנעד הכלים מעולם השכירות

דיור להשכרה במחיר שוק



* נדרש לקידום בחקיקה

תודה רבה !