

צילום: depositphotos



נובמבר 2022

הקרן לעידוד ופיתוח  
ענף הבניה בישראל



התאחדות  
הקבלנים  
בוני הארץ

# נלחמים על הבית

הקרן לעידוד ופיתוח  
ענף הבניה בישראל



# הצגת תכנית החירום הלאומית

לענף הבניה והתשתיות של התאחדות הקבלנים  
והקרן לעידוד ופיתוח ענף הבניה



**אמנון מרחב**

מנכ"ל התאחדות הקבלנים בוני הארץ



# ”שהקבלנים לא יספרו לכם ש'המחיר יעלה מחר'. החגיגות נגמרו”

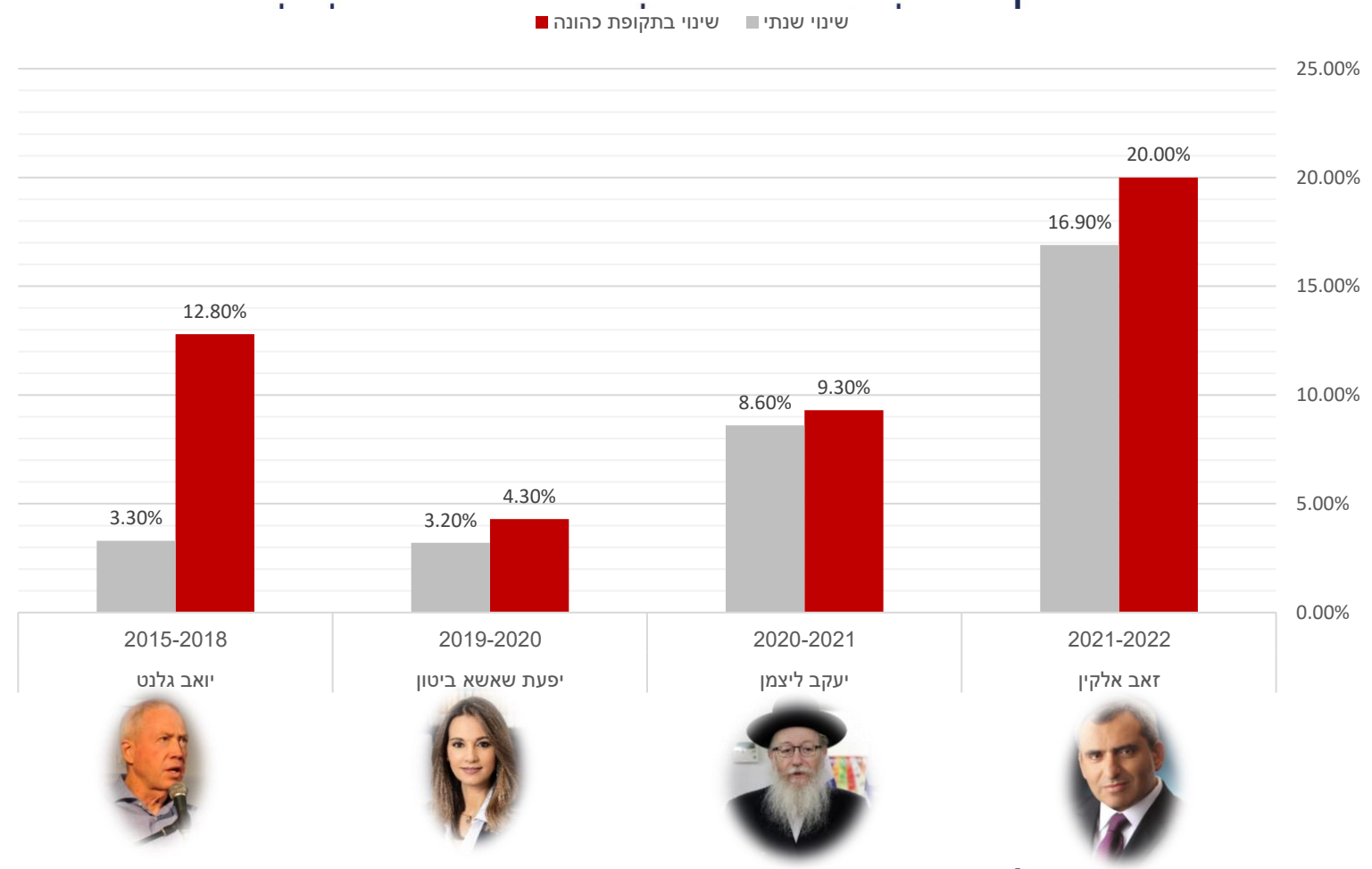


**כלכליסט**

רעיון נוסף שנשקל הוא לחייב את המתמורדים במכרזים למכירת קרקעות המדינה להתחיל לבנות תוך פרק זמן קצוב שייקבע. למי עשה, חלק מהמכרזים למכירת קרקעות בשנים האחרונות כללו סעיף דומה, כולל ערבויות שנלקחו מקבלנים כדי להבטיח את התחלת הבנייה, אך מעולם לא הולטו ערי ביות כאלו. ייתכן שהמדינה תשר קול להתחיל לחלט אותן.

”אני אומר לרוכשי הדירות: אל תתביישו לנהל משא ומתן קשוח על כל שקל, הכוח עבר אליכם” • “קבלנים מציעים יותר הטבות רק כדי לא להוריד מחירים” • “לא מבטיח שהמחיר ירד, אך תהיה בלימת מחירים בתחילת 2023” • “אני מקווה שיזם שלקח הלוואה מהבנק יודע מה הוא עושה” • “תוכנית דירה בהנחה תימשך. זוגות צעירים לא צריכים לשלם על מחדלי הממשלה הקודמת” • אביעד פרידמן מכריז ניצחון על מחירי הנדל”ן (אמיתי גזית, עמ' 8)

# השינוי במחירי הדיור לפי שרי בינוי



# ריבית היא גלולת רעל

הקרן לעידוד ופיתוח  
ענף הבניה בישראל



כלכליסט

"ריבית היא כלי רוחבי, היא לא נועדה לטפל ישירות בשוק הדיור, אלא באופן כללי לתרום לריסון אינפלציוני. אם הריבית עולה, גם המשכנתאות עולות, אז גם אם תהיה התמתנות כלשהי של המחירים, הזוגות הצעירים וכל אלו שצריכים להיכנס לשוק הדיור לא ימצאו את עצמם בסביבה הרבה יותר נוחה. לכן הפתרון הוא רק בצד ההיצע. צריך לעשות הרבה שינויים לאורך כל מערך הייצור של הדיור, מתכנונים והפשרות, כוח אדם בוועדות התכנון, ולבסוף, החלק שהוא כנראה הקשה ביותר, זה התמריצים ברמת הרשויות המקומיות".



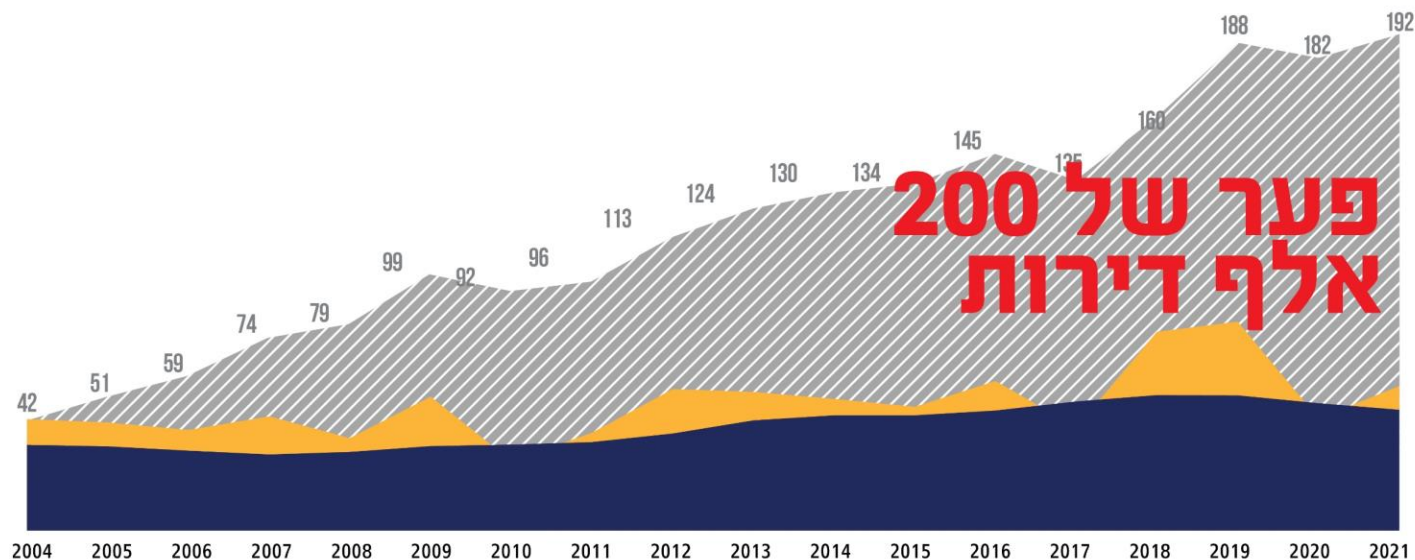


# תמונת מצב

כל ניסיונות הממשלות שכיהנו בשנים אלה לפתור את המשבר בתוכניות כגון: מחיר מטרה, מע"מ אפס, מחיר למשתכן, דירה בהנחה, הטלת מיסים עודפים על משקיעים, שינוי חוק המכר ועוד, התמקדו בעיקר בעצירת ביקוש לדירות ולכן נכשלו.

## פער מצטבר בין גמר בניית דירות למשקי בית חדשים | אלפי יח"ד / משקי בית

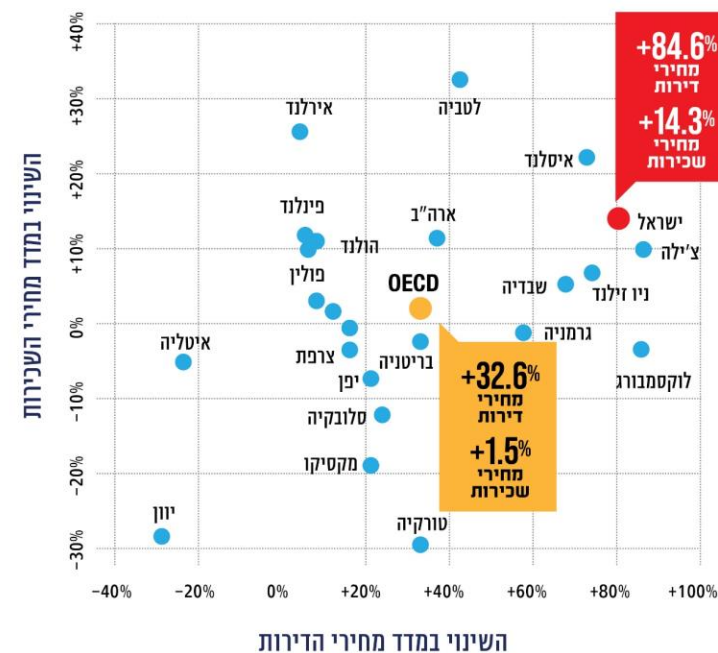
■ גמר בנייה ■ משקי בית חדשים ■ פער גמר בנייה - משקי בית חדשים מצטבר



**פער של 200 אלף דירות**

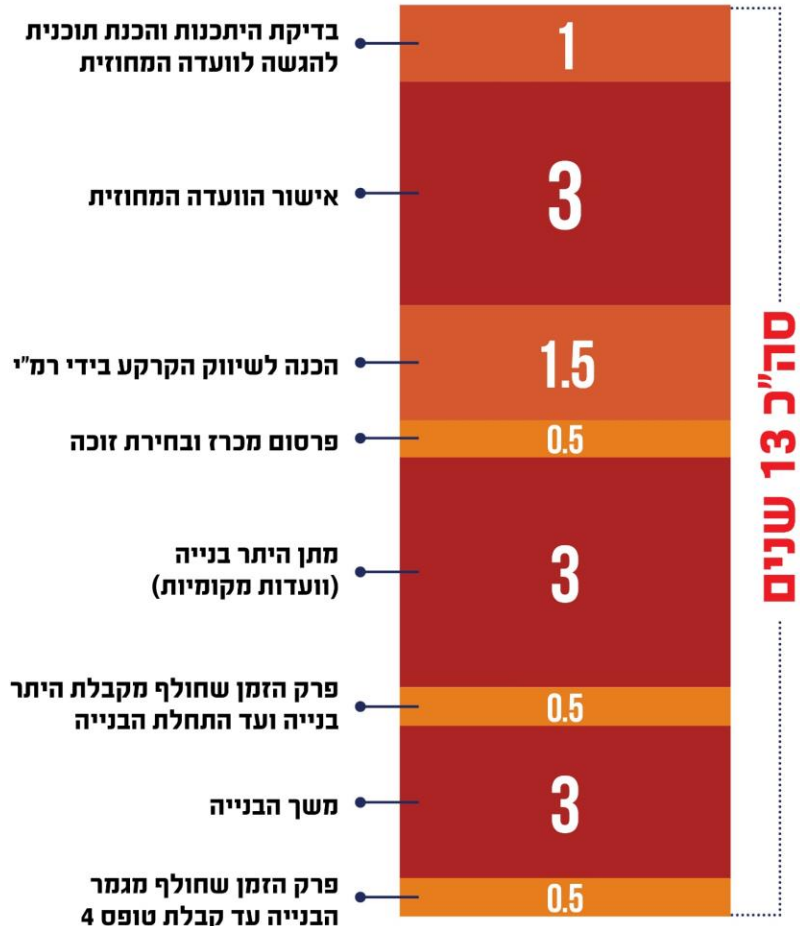
## ישראל מתקרבת לקצה במחירי הדירור

מחירי הדירות ומחירי השכירויות, 2009-2021, על פי נתוני ה-OECD



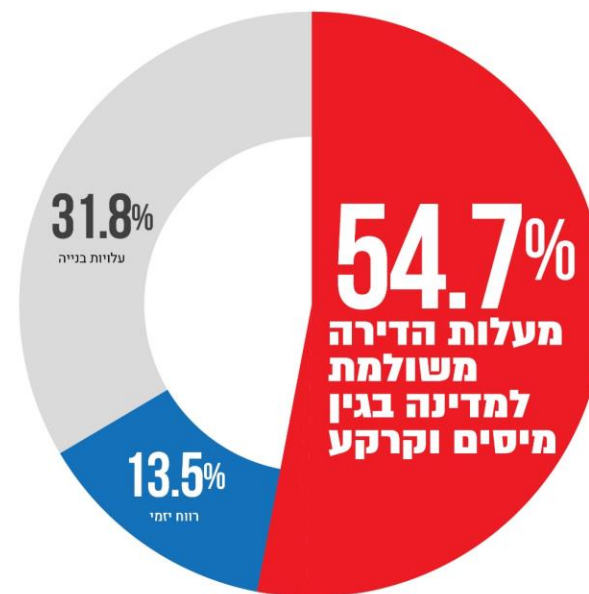
# עלות הבירוקרטיה

הקרן לעידוד ופיתוח  
ענף הבניה בישראל



רגולציה עודפת שנועדה לצרכים אלה הביאה לזינוק בהמתנה להיתר בנייה שחצה את השנתיים וחצי, לתוספת של כ-70 אלף נה למחיר דירה ממוצע בישראל ולזינוק של מעל 250% במחירי הדירות מאז שנת 2002.

## עלות דירה ממוצעת בישראל





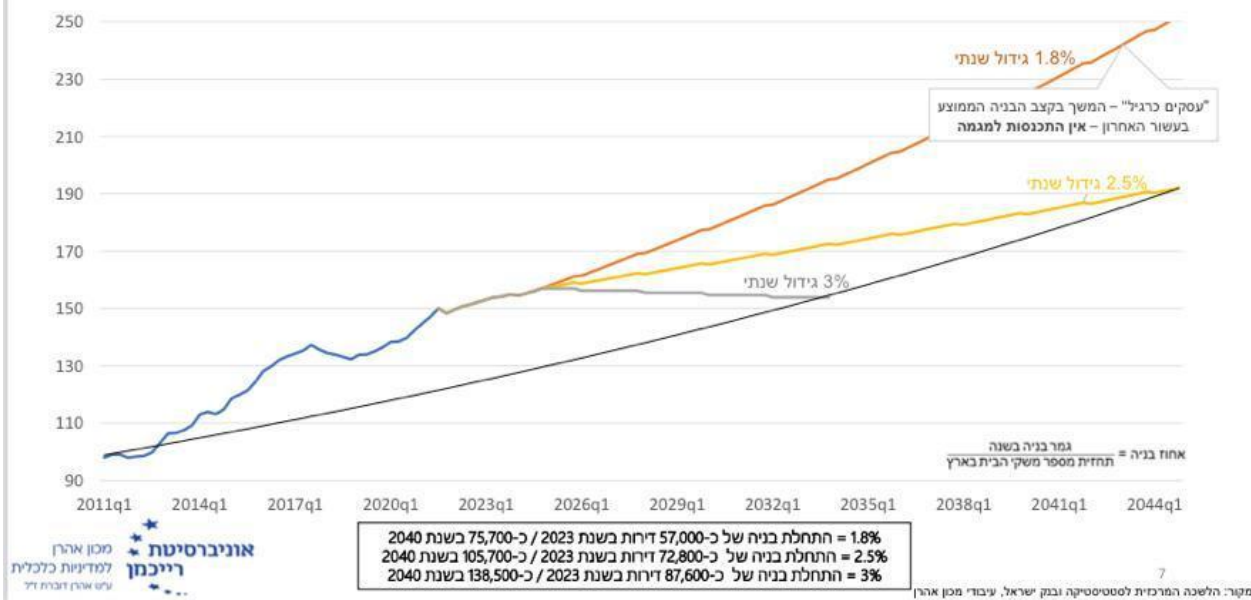
**3% - התחלת בנייה של כ-87,600 דירות בשנת 2023  
| כ-138,500 בשנת 2040**

**כדי להגיע לגידול של 3%, עלינו לבנות בחמש  
שנים כ-560,000 דירות.  
כלומר, יש לבנות מעל מאה אלף יח"ד בכל שנה.**

**מכון אהרן  
למדיניות כלכלית  
ע"ש אהרן דוברת ז"ל**

**הבינתחומי  
הרצליה**

### תרחישי מגמות במחירי הדיור ע"פ המודל החל משנת 2025





הקרן לעידוד ופיתוח  
ענף הבניה בישראל



# עסקת חבילה היסטורית

## קרקע ודירות במחיר קבוע



טקס חתימת "תכנית הייצוב הכלכלית", 12.11.1984

צילום: depositphotos

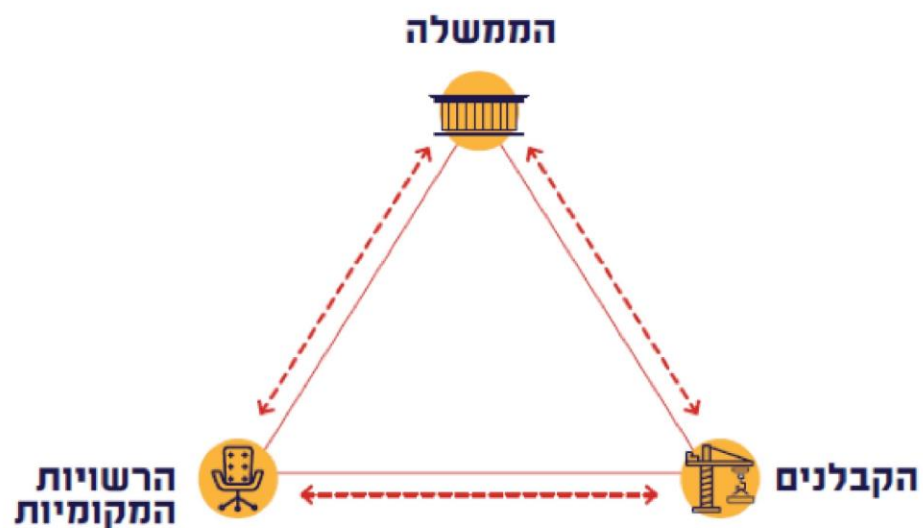
בשעת חירום כלכלית זו, הכרחי לגבש  
"עסקת חבילה" ל-3-5 שנים שבמסגרתה  
הממשלה, הקבלנים והשלטון המקומי  
יתרמו כל אחד את חלקו, כדי לצנן את  
עליות המחירים ולהאיץ בניית דירות.  
וביצוע תשתיות.

**הגרלות, ריביות ומיסים לא  
יפתרו את הבעיה!**



# אם תרצו אין זו אגדה

דרושה תוכנית לייצוב המחירים בשוק הדיור - תוכנית רחבה,  
לא קונבנציונאלית ומקיפה



משבר הדיור והתשתיות אינו "גזרה משמיים".  
ניתן לפתור אותו אם יינקטו הצעדים  
הנדרשים והמפורטים הללו:

# עסקת החבילה

הקרן לעידוד ופיתוח  
ענף הבניה בישראל



## הקבלנים



- ◀ היקף בניה של 100 אלף יח"ד בשנה
- ◀ הקפאת מחירי הדירות
- ◀ זירוז ביצוע פרויקטי תשתית
- ◀ ביצוע פרויקטים ב-PPP (public private partnership)

## השלטון המקומי



- ◀ רישוי עצמי חובה
- ◀ אישור יח"ד שמחכות להיתר
- ◀ קבלה טופס 4 (חברת החשמל לישראל, פקע"ר, כב"א)
- ◀ עידוד התחדשות עירונית

## חלקה של ממשלה



- ◀ שיווק כל הקרקע שעל המדף
- ◀ הקפאת מחירי הקרקע
- ◀ הקצאת משאבים לפיתוח תשתיות
- ◀ עידוד דיור להשכרה
- ◀ עידוד התחדשות עירונית
- ◀ הגדלת השקעה בתשתיות על
- ◀ הגדלת האשראי לענף

הקרן לעידוד ופיתוח  
ענף הבניה בישראל



התאחדות  
הקבלנים  
בני הארץ

תוצה רבה!