

האוניברסיטה העברית בירושלים
הפקולטה למדעי החברה
בית ספר למדיניות ציבורית

פגיעה באוכלוסייה של הממתינים הזכאים לדיור הציבורי ממשך ההמתנה
הלקוח : שר הבינוי והשיכון ח"כ יואב גלנט

עבודה במסגרת סדנה לניתוח מדיניות – תוכנית מוסמך במדיניות ציבורית
המרצה : פרופ' מומי דהן
מתרגלת : הגב' איילת אבישר

מגישות :

ויקטוריה סלין
שרית ארבל

6 בפברואר 2015

מספר מילים בנייר המדיניות : 2,462

תוכן עניינים

3	תמצית מנהלים.....
3	תופעה בלתי רצויה: פגיעה באוכלוסייה של ממתנים הזכאים לדיור הציבורי ממשך ההמתנה.....
<u>78</u>	הגדרת הבעיה: מחסור במלאי דירות המתאימות לצרכי הממתנים.....
<u>1044</u>	חלופות לפתרון הבעיה.....
<u>4410</u>	□ מכירת מלאי לא מתאים מבחינת צרכי הממתנים.....
<u>4211</u>	□ ביטול חוק מכירת דיור ציבורי.....
<u>4211</u>	□ תוספת דירות לפי תמ"א 38.....
<u>1243</u>	הערכת החלופות.....
<u>1748</u>	ניתוח רגישות.....
<u>1748</u>	החלופה הנבחרת.....
<u>1849</u>	נספח 1: הלקוח.....
<u>1849</u>	נספח 2: ישימות פוליטית.....
<u>2024</u>	נספח 3: מטריצת קריטריונים במונחים טבעיים.....
21	נספח 4: מטריצת קריטריונים במונחים בני השוואה.....
<u>2224</u>	נספח 5 - ניתוח רגישות.....

תמצית מנהלים

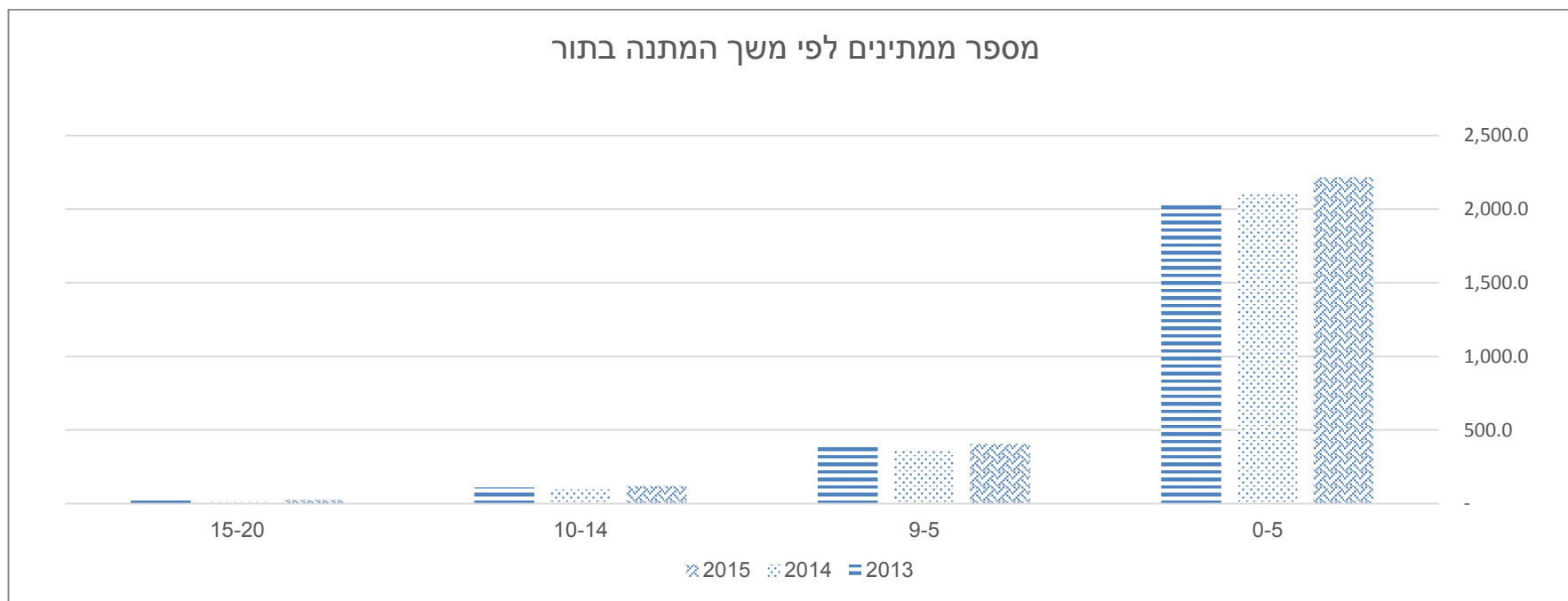
דיור ציבורי נועד להבטיח קורת גג בטוחה ויציבה לאלה שאין בבעלותם דירה, שהכנסתם נמוכה למרות שממציים את כושר השתכרותם ויש להם לפחות שלושה ילדים. בעשור האחרון ממתינים מדי שנה לדירה בדיור הציבורי יותר מאלפיים חמש מאות משפחות ומספרן הולך וגדל, כאשר זמן ההמתנה הממוצע לדירה הולך ומתארך. משך זמן ההמתנה הממוצע של הזכאים הממתינים גדל משנת 1999 עד שנת 2015 בכ-130% (מחודשיים וחצי עד שלוש שנים). התארכות משך ההמתנה הינה תוצאה של מכירת הדירות בשיכון הציבורי. החל ממבצעי מכר ברוח חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה) משנת 1998 שהוקפא ועם הפשרתו בשנת 2014 נמכר כ-50% ממלאי הדיור הציבורי. כדי להתמודד עם התופעה מוצע לבטל את חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה). הפעלת צעד זה תקצר את משך ההמתנה בשלושה חודשים מידי שנה.

תופעה בלתי רצויה: פגיעה באוכלוסייה של ממתינים הזכאים לדיור הציבורי ממשך ההמתנה

" בשנת 2014 היה זמן ההמתנה הממוצע של זכאי משרד הבינוי והשיכון לקבלת דירה בדיור הציבורי כ-2.7 שנים; מכלל זכאי משרד הבינוי והשיכון שעמד בשנה זו על סך 2,570, כ-856 זכאים ממתינים יותר משלוש שנים, כ-250 ממתינים יותר משבע שנים, 19 ממתינים 10-15 שנים ו-2 ממתינים יותר מ-15 שנים... אי-מימוש הזכאות לדיור ציבורי וההמתנה הארוכה ללא כל תכלית עלולים לעורר בזכאים, נוסף לפגיעה בכבודם, גם תחושת תסכול ומרמור. (דוח מבקר המדינה "משרד הבינוי - סיוע בדיור לזכאים", 2015). על פי נתוני משרד הבינוי והשיכון, בשנת 2015 עלה משך זמן ההמתנה ל 3 שנים. בשנת 2009 הזכאים המתונו לדירה כשנתיים ובשנת 1999 רק חודשיים וחצי (דוח מרכז המחקר והמידע של הכנסת, 2009).

משך זמן ההמתנה הממוצע גדל משנת 1999 עד שנת 2015 בכ -130% וב-50% משנת 2009. כפי שצוין, זמן ההמתנה עשוי להיות ארוך הרבה יותר מזמן ההמתנה הממוצע, אך נתוני המתנה ממוצעים מהווים אינדיקטור בר השוואה אל מול שנים עברו ואל מול מדינות אחרות בעולם.

כתוצאה מהתארכות זמן המתנה מספר הממתינים לדיור הלך וגדל: בשנת 2007 המתינו 2,160 זכאים, בשנת 2011 - 2,340 זכאים, בשנת 2014 - 2,570 זכאים¹ ובשנת 2015 על פי נתוני המשרד - 2,650 זכאים.



מקור: משרד הבינוי והשיכון בעיבוד המחברים.

השוואה מול מדינות אחרות

תופעה דומה של התארכות משך זמן המתנה ממוצע ועליה במספר הממתינים קיימת גם במדינות אחרות. על פי מידע באתר האינטרנט של סוכנות הדיור הקנדית, משך ההמתנה במדינה הינו כשנה לדירות חדר וכ- 12 שנים לדירת 4 חדרים. בבריטניה זמן המתנה ממוצע לדיור הציבורי עומד על כ- 3 שנים, כאשר באזורי הביקוש הוא מגיע ל- 7 שנים (European Parliament). בצרפת זמן המתנה ממוצע הינו כ- 4 שנים (Social Housing in Europe, Kathleen Scanlon). בהונג קונג בשנת 2015 זמן המתנה ממוצע לדיור ציבורי עמד על כ- 3.6 שנים (על פי נתונים באתר רשות הדיור של הונג קונג). בהתאם לדוח השנתי של רשות הדיור באוסטרליה, בשנים 2014-2015 זמן המתנה ממוצע לדיור הציבורי היה 3 שנים. על פי דיווח באתר אינטרנט הנורבגי רשימת ההמתנה זמני ההמתנה באמסטרדם ילכו ויתארכו כי יש פחות דירות פנויות כתוצאה ממכירה ותופעת ליברליזציה באירופה. כך לדוגמה כמות האכלוסים בשנת 2002 עמדה על 13 אלף בשנה ואילו בשנת 2014 היא עומדת על 6 אלפים בלבד (<http://www.nlimes.nl/2015/07/28/social-housing-waiting-lists-will-only-get-longer-in-amsterdam-professors>).

עליה במספר הממתינים מאפיינת את רוב המדינות באירופה (The State of Housing in the EU 2015). בבלגיה בין השנים 2008 ו-2012 מספר משקי בית ברשימות המתנה לדיור ציבורי גדל מ 140,000 ל 186,000. בצרפת מספר הממתינים גדל מ 1.2 מיליון בשנת 2010 ל 1.7 מיליון בשנה 2012. באירלנד המספר כמעט הוכפל בין השנים 2008 ו-2010 (מ 56 אלף ל- 98 אלף) וירד עד 90,000 בשנת 2012. באיטליה מספר האנשים ברשימות המתנה לדיור ציבורי גדל מ-600,000 בשנת 2008 לכ- 650,000. בבריטניה בשנת 2012 היו 90,000 אנשים ברשימות המתנה בויילס, 1.6 מיליון באנגליה, 41,000 בצפון אירלנד וכ- 185,000 בסקוטלנד. באסטוניה, מספר בקשות לסיוע ציבורי היה פי שלוש: מ26,657 בשנת 2007 ל96,858

ב2011 (Housing markets and housing conditions in EU observation, 2015). בקנדה יותר מ 140,000 זכאים ממתנים לדיור ציבורי, כ 90,000 מתוכם בטורונטו.

המדיניות הקיימת היום בישראל

במסגרת יישום המלצות דו"ח הוועדה לשינוי כלכלי-חברתי - דו"ח "ועדת טרכטנברג", התקבלה החלטת ממשלה מס' 4433 מיום 18.03.2012 לפיה ישולם לממתנים סיוע בשכר דירה למשך כל תקופת ההמתנה בסכום מקסימלי של 1,500 ש"ח באזורי פריפריה ועד 3,000 ש"ח באזורי ביקוש מבלי שיאלצו לוותר על זכאותם לדירה. אך למרות זאת, סיוע בשכר דירה רחוק מאוד מגובה הסובסידיה שמקבלים דיירי דיור ציבורי. גובה שכ"ד ממוצע בדיור הציבורי בשנת 2014 עמד על כ-400 ש"ח בלבד (מנתוני משרד הבינוי והשיכון) ואילו שכר דירה חודשי ממוצע בארץ עמד על כ-4,100 ש"ח (הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ירחון מחירים מס' 10/2015). כלומר, בממוצע הממתנים נאלצים להשלים מכספם יותר מ-1,500 ש"ח המהווים כ-25% מהכנסתם לעומת דיירי דיור ציבורי המשלמים רק כ-400 ש"ח בממוצע המהווים כ-7% בלבד מהכנסתם (ההכנסה המזכה לקבלת דירה בשכירות בדיור הציבורי, למי שממצה כושר השתכרות, היא 6,033 ₪). ארגון ה-OECD מציין בדוחותיו כי ישראל מעניקה סיוע נמוך יחסית בדיור וזאת כאשר מחירי הדירות בישראל גבוהים מהמחירים במדינות המפותחות. כתוצאה אוכלוסיית מקבלי סיוע בשכ"ד עלולה לסבול מנטל עודף של עלויות הדיור (דוח בנק ישראל לשנת 2014: השיכון הציבורי בישראל).

כפועל יוצא מהקריטריונים לזכאות לדירת דיור ציבורי, אוכלוסיית הממתינים מתאפיינת ברמת השכלה נמוכה, בשיעור תעסוקה נמוך, בשיעור גבוה של מקבלי קצבאות להבטחת הכנסה ונכות מביטוח הלאומי (ורצברג, 2010). במרבית המקרים בעלי דירות דורשים מהשוכרים להמציא בטחונות, ערבויות, לשלם שכר דירה מראש או לשלם סכום השווה לשכר דירה חודשי למתווכים כדי למצוא דירה. המשפחות המוחלשות מתקשות מאוד לעמוד בדרישות אלה, הן חשופות לשינויים בשכר דירה, נאלצות להחליף דירות בתדירות גבוהה, דבר שמגביר מאוד את אי הוודאות.

הגדרת הבעיה: מחסור במלאי דירות המתאימות לצרכי הממתינים

חוק הדיור הציבורי (זכויות רכישה), התשנ"ט-1998 (להלן: חוק הדיור הציבורי), התקבל ב-19 אוקטובר 1998. החוק נועד לאפשר לדיירי הדיור הציבורי המתגוררים חמש שנים לכל הפחות בדיור ציבורי לרכוש את דירתם בהנחה ניכרת, עד 85% מחיר הדירה, ולהפוך לבעלי רכוש פרטי שאפשר להורישו לילדיהם. המניע העיקרי לחוק היה חוק עיגון זכויות החקלאים בקרקע, שמטרתו להעביר את הבעלות על הקרקעות החקלאיות לחקלאים אשר חוכרים קרקעות מהמדינה ומעבדים אותן. בעקבות זאת עלתה דרישה מהארגונים החברתיים ומדיירי הדיור הציבורי לאפשר גם לדיירי הדיור הציבורי לרכוש את דירותיהם כדי שלא יפלו לעומת החקלאים (מכירת הדירות בדיור הציבורי (2006), מרכז המחקר והמידע של הכנסת). שלושה חודשים לאחר החקיקה, החוק הוקפא במסגרת חוק ההסדרים. אף על פי כן, הונהג ברוח החוק במהלך השנים מבצעי מכירות של דירות הדיור הציבורי בהנחות משמעותיות ("הדיור הציבורי", ד"ר גילת בן שטרית). בשנת 2014 החוק הופשר והוחל רטרואקטיבי החל מ-1.1.2013. בסוף שנות השישים היוו הדירות בדיור הציבורי 23% (כ-206 אלף דירות) מסך הדירות במדינה, בשנת 1998 (ערב תחילת מבצעי המכירה) מספר זה כבר ירד לכ-107 אלף דירות ("התמורות בדיור הציבורי בישראל 1998-2011" (2011), מרכז המחקר והמידע של הכנסת) והיווה כ-6% ממלאי

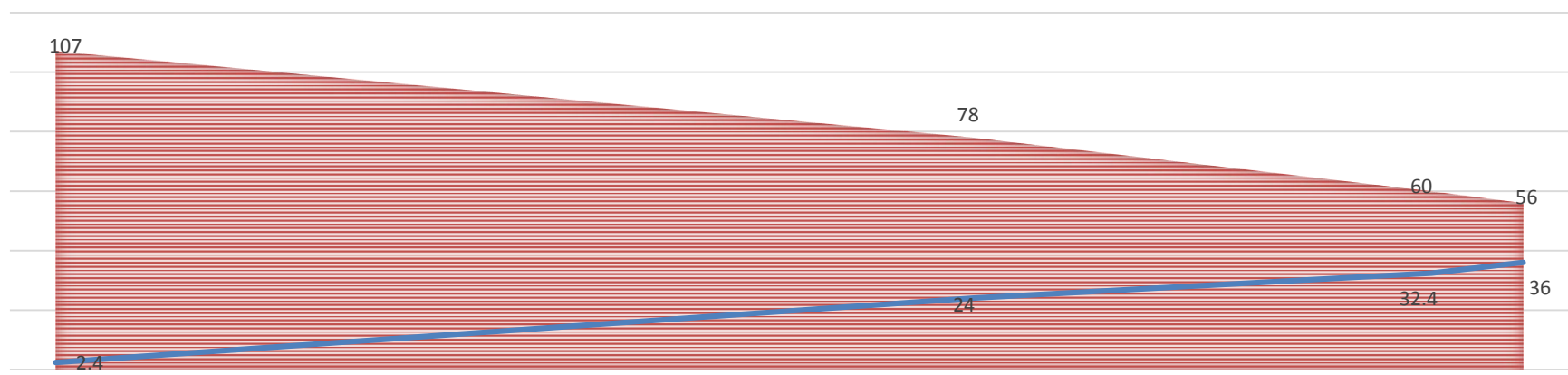
הדירות בישראל (דיור ציבורי השוואתי (2001), מרכז המחקר והמידע של הכנסת). בשנת 2011 מספר הדירות בדיור הציבורי עמד על כ- 75.5 אלף והיווה כ-3% בלבד ממלאי הדירות בישראל (כ- 2,339 אלף דירות) 8. לפי נתוני משרד הבינוי והשיכון, היום מלאי הדיור הציבורי מכיל כ-56 אלף יחידות בלבד ומהווה כ-2% מכלל הדירות במשק, אחוז בין הנמוכים במדינות המערב החברות בארגון ה-OECD (הוועדה למלחמה בעוני בישראל - ועדת המשנה לענייני דיור, דוח ועדת המשנה לענייני דיור, יוני 2014).

בהשוואה לאירופה, בה בממוצע לכל 1,000 תושבים יש 51 דירות דיור ציבורי (European housing 2013 - Deloitte), בישראל לכל 1,000 תושבים יש רק 7 דירות.

על פי נתוני משרד הבינוי והשיכון, עד שנת 1999 המלאי סיפק את מירב צרכי הזכאים מבחינת כמות יחידות הדיור, תמהיל גדלי הדירות, פריסה במרחב ונגישות לאנשים עם מוגבלויות פיזיות. משך זמן ההמתנה היה קצר מאוד, בין מייד עד מספר חודשים בודדים. כתוצאה ממכר דירות משך ההמתנה הממוצע לדירה הלך והתארך מאוד. מכר דירות במקביל לאי חידוש המלאי גרמו להצטמקות של החלק האיכותי של מאגר הדירות: באזורי ביקוש, דירות גדולות, בקומות נמוכות וצמודי קרקע.

להלן תרשים המתאר שינוי משך ההמתנה הממוצע לעומת שינוי במלאי דירות על פני שנים:

שינוי במשך ההמתנה הממוצע לעומת שינוי במלאי דירות על פני שנים



	1999	2009	2014	2015
מלאי דירות, אלפי יחידות	107	78	60	56
זמן המתנה ממוצע, חודשים	2.4	24	32.4	36

מקור הנתונים: משרד הבינוי והשיכון בעיבוד המחברים

חלופות לפתרון הבעיה

המכנה המשותף לחלופות המוצעות הינו הגדלת מלאי דירות דיור ציבורי. מסקירת הניסיונות של מדינות אחרות בעולם המתמודדות עם התארכות משך ההמתנה וגידול במספר הממתינים לדיור, עולה כי המסקנה העיקרית שלהן היא כי לא בונים מספיק דירות לדיור הציבורי. (http://england.shelter.org.uk/campaigns/_why_we_campaign/Improving_social_housing) בדומה לישראל הטיפול בתופעה נעשה מצד הביקוש: הקשחת קריטריונים לדיור ציבורי, מתן סיוע מוגדל בשכר דירה בתמורה לויתור על זכאות, העברת דיירים וותיקים מדירות לגדולות לקטנות. אך הניסיונות האלה לא צלחו.

• מכירת מלאי לא מתאים מבחינת צרכי הממתינים

מנתוני מרכז המחקר והמידע של הכנסת עולה כי ביוני 2011 היו 313 דירות ציבוריות ריקות בישראל, מתוכם מעל 90% נמצאו בפריפריה⁸. ערב הגמשת הקריטריונים ביישובים עם עודף דירות ביולי 2015, עמד מלאי דירות ריקות על כ- 700 דירות, רובן בפריפריה. במסגרת מבצע הגמשת הקריטריונים אוכלסו כ-440 דירות ע"י דיירים שאינם מרשימת הממתינים ונותרו במלאי הדיור הציבורי 260 דירות שעומדות ריקות מעל שנה ושאינן מתאימות לצרכי הממתינים עקב מיקומן ומאפיינן. מוצע למכור את יתרת הדירות הריקות ובתמורה מהמכירה לקנות דירות אוניברסאליות שמתאימות לכולם: לבעלי מגבלות רפואיות וגם לאחרים (קומות 1-2 או בבניינים עם מעלית, לפחות 3 חדרים). חלופה זו עשויה לצמצם את משך ההמתנה הממוצע בחודשיים ולתת קורת גג לכ- 90 משפחות ממתינות. מכירת ורכישת הדירות תבוצע באמצעות חברות בהתאם להסכמים הקיימים עם המשרד לביצוע שירות זה. ניתן ליישם את החלופה תוך חצי שנה.

- **ביטול חוק מכירת דיור ציבורי**

כפי שתואר לעיל, חוק זכויות רכישה המאפשר מכירת דירות בדיור הציבורי מהווה אחד הגורמים העיקריים להיארעות משך זמן ההמתנה לדירה. בהתאם לחוק, דייר רוכש דירה בהנחה משמעותית בהתאם לוותק מגוריו בדירה (בממוצע הדירות נמכרות ב- 53% הנחה). בשנתיים הקרובות החוק צפוי להביא לירידה במלאי הדיור הציבורי בקצב של 1,200 דירות לשנה וכתוצאה משך זמן ההמתנה הממוצע עלול להתארך ב-3 חודשיים נוספים מדי שנה. ביטול החוק ימנע התארכות ההמתנה ואף יאפשר לאכלס כ- 295 משפחות ממתונות מדי שנה עקב התפנות טבעית של אותן דירות שלא יימכרו.

- **תוספת דירות לפי תמ"א 38**

חלופה זו מציעה לבנות דירות ביישובים בהם למשרד יש ממתנים לדיור הציבורי. בהתאם לחלופה, הדירות ייבנו בבניינים בהם יש היתכנות לתמ"א 38 ולמדינה יש בעלות על לפחות 50% מהדירות בבניין. חלופה זו תגדיל את מלאי הדירות לזכאים ותשדרג את הנכסים של המדינה ושל בעלי דירות פרטיים במצב סוציאקונומי נמוך. בבעלות המשרד יש 77 מבנים באזורי ביקוש עם פוטנציאל ביצוע תמ"א 38, בהם ניתן להוסיף לפחות 212 דירות (ראה נספח 3). להערכתנו ניתן ליישם את החלופה תוך 5 שנים.

הערכת החלופות

לצורך ביצוע הערכת החלופות נבחרו 5 קריטריונים. במטרה להשוות בין התועלות של כל אחת מהחלופות בחנו את **מידת צמצום התופעה הבלתי רצויה** (קיצור משך זמן ההמתנה הממוצע) ו**מספר זכאים שיקבלו דירה**. קריטריון נוסף שנבחר הינו **עלות** – עלות הגדלת מלאי דירות דיור ציבורי ייחודית לכל חלופה. **ישימות פוליטית** - תמיכה שהחלופה יכולה לגייס. **טווח יישום** – משך הזמן לצורך ביצוע החלופה. המשקל הניתן לתועלות עומד על 40% והוא מורכב מ: משקל של 30% - צמצום משך ההמתנה לדיור ציבורי ובנוסף משקל של 10% **מספר זכאים** שיקבלו דירה בדיור הציבורי מאחר ובוחנים את מידת האפקטיביות של החלופות. **העלות** – קיבלה משקל של 20%, כי מהווה רכיב משמעותי ומשקף עלויות המנגנון וההשקעה. **הישימות הפוליטית** קיבלה משקל של 20% מאחר וישימות החלופות תלויה במידה רבה בתמיכה שהחלופה יכולה לגייס. **טווח היישום** קיבל 20% מאחר והוא משפיע על מהירות צמצום התופעה הבלתי רצויה. טבלת השפעה של החלופות על קריטריונים (ראה נספח 3):

(1) " **חלופת מכר דירות ללא ביקוש**" – החלופה צפויה **לצמצום משך זמן המתנה ממוצע** ב - 2 חודשים. צמצום משך ההמתנה לדיור חושב בהתאם לשינויים ברשימת הממתינים לאחר הורדת הממתינים הצפויים לקבל דירה בהתאם לחלופה המוצעת. **מספר זכאים שיקבלו דירות** צפוי לעמוד על 90. כי התמורה הצפויה להתקבל ממכר דירות בסך של כ-108 מיליון (260 דירות ריקות לפי שומות באזור) תספיק לרכישת כ- 90 דירות.

העלות התקציבית של החלופה הינה כ 4 מיליון ₪ והיא מהווה עלויות מנגנון בלבד (מימון שירותי מכירה 260 דירות ורכישת 90 דירות בהתאם להסכמים עם חברות למתן שירותים אלו).

מרכיב	מכר דירות ללא ביקוש
עמלות מכירה	$1,300,000 = 5,000 * 260$
עמלות רכישה	$2,700,000 = 90 * 30,000$
עלות רכישה, נטו	$0 \sim 415,000 * 260 - 90 * 1,200,000$
סה"כ עלות, ש"ח	4,000,000

התועלת מהחלופה הזאת הינה נמוכה יחסית וגם נדרשת עלות לא מבוטלת, לכן **הישימות הפוליטית** של החלופה הינה בינונית. היתרון של החלופה הינו **בטוח היישום** שהינו מהיר יחסית כי תלוי רק בגורמים פנים משרדיים והוא מוערך בחצי שנה.

(2) " **חלופת ביטול חוק זכויות רכישה**" – צפויה לצמצם משך זמן המתנה ממוצע ב- 3 חודשים. נתון זה חושב על בסיס צפי לשינוי בזמן

המתנה ממוצע עקב מכירת דירות בהתאם לחוק זכויות רכישה במידה ולא יבוטל:

שנה	מלאי בסוף שנה/[צפי], יח"ד	זמן המתנה ממוצע / [צפי], שנים	משך המתנה ממוצע ביחס לשינוי במלאי/[צפי]
2009	76,000	2	
2014	58,000	2.7	2.62
2015	56,000	3	2.80
2016	[54,800]*	[3.17]	[3.07]
2017	[53,600]*	[3.25]	[3.13]

מספר הזכאים שיקבלו דירה חושב על בסיס צפי אכלוסים במידה וחוק זכויות רכישה יהיה בתוקף:

שנה	מספר אכלוסים / [צפי]	מלאי בסוף שנה / [צפי], יח"ד	יחס אכלוסים למלאי / [צפי]
2013	2,023	60,000	3.4%
2014	1,801	58,000	3.1%
2015	1,516	56,000	2.7%
2016	[1,315]	[54,800]*	[2.4%]
2017	[1,125]	[53,600]*	[2.1%]

(* בהנחה כי קצב מכירת הדירות יישאר כ- 100 דירות בחודש בהתאם לנתוני מכר דירות של משרד הבינוי והשיכון (נספח 7).

אם החוק היה מתבטל בשנת 2015 ניתן היה לצפות כי מספר אכלוסים בשנים 2016 ו-2017 יישאר דומה (כלומר, בשנים 2016 ו-2017 היו אמורים לאכלס כ 1,500 זכאים). השפעת צמצום המלאי עקב מכירת דירות בהתאם לחוק גורמת להקטנה בקצב התפנות הדירות כמפורט בטבלה למעלה. הפער בין כמות הזכאים שאוכלסו בשנת 2015 אל מול הצפי של מספר האכלוסים בשנים 2016-2017 בממוצע הינו כ 295 זכאים בשנה.

היתרון הבולט של החלופה הוא מספר הזכאים שיקבלו דירות אשר צפוי לעמוד על 295 בשנה והיעדר עלות תקציבית ישירה. אך קיים חיסרון בישימות הפוליטית הנמוכה עקב רגישות ציבורית כלפי הקבוצה של דיירי דיור ציבורי. טווח היישום - החוק בשלב זה בתוקף עד 31/12/17, השגת רוב לביטול החוק/לאי הארכתו תיקח כשנה. למרות שהישימות הפוליטית של ביטול או אי הארכת החוק הינה נמוכה, אנחנו סבורות כי המהלך אפשרי. מצוקת הממתינים נמצאת בכותרות ובשיח הציבורי, המדינה רוצה לחזק את שוק השכירות ולא רק את שוק הבעלות, החוק מלכתחילה חוקק כחוק זמני ורק

כדי לאזן חוק עיגון זכויות החקלאים בקרקע. בנוסף לכך, המדינה הצליחה להקפיא את החוק לתקופה ארוכה, מה שיוצר בסיס להנחה כי לאור התארכות משך ההמתנה יש סיכוי סביר שהחוק יבוטל ולא יוארך.

(3) " חלופת תוספת דירות לפי תמ"א 38" – צפויה לצמצם משך זמן המתנה ממוצע בחצי חודש. צמצום משך ההמתנה לדיור חושב בהתאם לשינויים ברשימת הממתינים לאחר הורדת הממתינים הצפויים לקבל דירה בהתאם לחלופה המוצעת. מספר זכאים שיקבלו דירות צפוי לעמוד על 192. הנתון חושב על בסיס פוטנציאל להוספת בבניינים דירות בבניינים בהתאם לתמ"א 38 ביישובים בהם למשרד יש ממתינים.

ישוב	מס' בניינים ביישוב	קבוצת אחוז רוב דירות מדינה	פוטנציאל להוספת דירות	מספר דירות דרושות לממתינים
בית שמש	16	50% ומעלה	45	45
הרצליה	5	50% ומעלה	16	16
חדרה	9	50% ומעלה	35	35
חולון	9	50% ומעלה	30	30
לוד	29	50% ומעלה	64	44

4	4	50% ומעלה	2	נס ציונה
4	4	50% ומעלה	2	נתניה
2	2	50% ומעלה	1	ראשון לציון
8	8	50% ומעלה	2	רמלה
4	4	50% ומעלה	2	רמת גן
192	212			סה"כ

עלות תקציבית של החלופה מוערכת ב 106,000,000 ש"ח לפי עלות הבניה של 500,000 לדירה (ללא מרכיב הקרקע). החיסרון של החלופה הוא בעלויות תקציביות גבוהות (106 מיליון) ובטווח היישום הארוך (5 שנים). היתרון של החלופה הוא כי היא מטיבה עם אוכלוסיות חלשות כלפיהן יחס ציבור הינו מאוד חיובי, לאור זאת הישימות הפוליטית של החלופה הינה גבוהה.

במטרה להשוות בין החלופות בכל אחת מהחלופות ניתן ציון לקריטריונים מ- 1 (נמוך ביותר) עד 5 (גבוהה ביותר), ראה נספח 4.

ניתוח רגישות

ביצענו ניתוח רגישות לכלל ההחלטה במטרה לבדוק אם החלופה הנבחרת תשתנה בהתאם לשינוי במשקולות הקריטריונים. כאשר העלנו/הורדנו את ההשפעה של טווח יישום או ישימות פוליטית על חשבון התועלת ב 10%, החלופה הנבחרת לא השתנתה. כאשר העלנו/הורדנו את המשקל של טווח יישום או ישימות פוליטית על חשבון התועלת ביותר מ- 20%, החלופה הנבחרת הפכה להיות החלופה של "מכירת דירות ללא ביקוש".

החלופה הנבחרת

חלופת "ביטול חוק זכויות רכישה" הינה החלופה הנבחרת. חלופה זו תאפשר לקצר משך ההמתנה לדיור הציבור ותיתן קורת גג למספר גדול של ממתנים בטווח זמן סביר.

נספח 1: הלקוח

משאבים – יואב גלנט הוא ח"כ בממשלה, שר הבינוי והשיכון. מאחר ושר האוצר ושר הבינוי והשיכון הם מאותה מפלגה ניכר כי ישנה נכונות להגדיל את התקציב של המשרד לצורך הגדלת מלאי הדיור הציבורי.
ערכים – שר גלנט אמר כי "הדיור ציבורי איננו בעיה כלכלית אלא בעיה חברתית".
אינטרסים – הישג פוליטי תוך זמן קצר.

נספח 2: ישימות פוליטית

בעל עניין	עוצמת בעל עניין	חלופת מכר דירות ללא ביקוש	ביטול חוק זכויות רכישה	תוספת דירות לפי תמ"א 38
משרד הבינוי והשיכון	חזק	לא מתנגדים. אחר הגמשת קריטריונים ביישובים עם עודף מלאי (בבאר שבע, בדימונה, במצפה רמון, בנצרת ועוד) נשארו עדיין דירות פנויות ללא ביקוש	תומך בביטול, מאחר ונדרש לקנות דירה בשווי פי 5 מסכום שמתקבל בגין מכירה.	תומך, החלופה מוסיפה דירות למלאי בעלות נמוכה יותר כי אין עלות למרכיב הקרקע ותאפשר לשדרג את המבנים

		ויש כוונה לבצע הגמשת קריטריונים נוספת		
תומך (בשל עמדות פוליטיות דומות) פוליטי, החלופה מוסיפה דירות למלאי בעלות נמוכה יותר (כי מרכיב הקרקע לא קיים) ותאפשר לשדרג את המבנים	תומך בביטול, מאחר ו: 1. נדרש לקנות דירה בשווי פי 5 מסכום שמתקבל בגין מכירה. 2. מעוניין לחזק את שוק השכירות ולא רק את שוק הבעלות על הדירות	תומך, החלופה משפרת את איכות המלאי	חזק	משרד האוצר
יתמכו, עשוי להביא להם פתרונות דיור	יתנגדו, מעוניינים בקיום החוק.	יתמכו, עשוי להביא להם פתרונות דיור	חלש	ממתינים לדיור ציבורי
מצד אחד הדירות שלהם ישודרגו, אך מצד שני הדיירים יצטרכו לשלם יותר שכ"ד, ארנונה, ועד בית). יתמכו ככל ששכר הדירה לא יעלה בצורה דרמטית	יתנגדו לביטול החוק, משום שלא יהיו זכאים יותר להנחה ברכישת דירה העומדת היום על 53% במוצע (הנחה ממוצעת עומדת על כ- 250 אש"ח לדירה	אדישים	חלש	דיירי דיור ציבורי

<p>יתמכו ככל ששכר הדירה לא יעלה בצורה דרמטית. מצד אחד הדירות שלהם ישודרגו, אך מצד שני הדיירים יצטרכו לשלם יותר שכ"ד, ארנונה, ועד בית).</p>	<p>יתנגדו (על סמך שיחה שקיימנו עם רן מלמד מנכ"ל עמותת ידיד)</p>	<p>יתנגדו, כי הם תומכים בהגמשת קריטריונים</p>	<p>בינוני</p>	<p>ארגונים חברתיים/חברי כנסת חברתיים</p>
--	---	---	---------------	--

נספח 3: מטריצת קריטריונים במונחים טבעיים

<p>חלופת תוספת בניה</p>	<p>חלופת ביטול חוק זכויות רכישה</p>	<p>חלופת מכר דירות ללא ביקוש</p>	<p>קריטריון</p>
<p>0.5</p>	<p>3</p>	<p>2</p>	<p>צמצום משך ההמתנה לדיור הציבורי (חודשים)</p>
<p>192</p>	<p>295</p>	<p>90</p>	<p>מספר זכאים שיקבלו דירה</p>
<p>106 מיליון ש"ח</p>	<p>אין עלות תקציבית ישירה</p>	<p>4 מיליון ש"ח</p>	<p>עלויות תקציביות</p>
<p>גבוהה</p>	<p>נמוכה</p>	<p>בינונית</p>	<p>ישימות פוליטית</p>
<p>5 שנים</p>	<p>שנה</p>	<p>חצי שנה</p>	<p>טווח יישום</p>

נספח 4: מטריצת קריטריונים במונחים בני השוואה

קריטריון	משקל	חלופת מכר דירות ללא ביקוש	חלופת ביטול חוק זכויות רכישה	חלופת תוספת בניה
צמצום משך ההמתנה לדיור הציבורי	30%	3	5	1
מספר משפחות שיקבלו דירה	10%	2	5	3
עלויות תקציביות	20%	4	5	2
ישימות פוליטית	20%	3	1	5
טווח יישום	20%	5	4	1
סה"כ ציון משוקלל	%100	3.5	4	2.2

נספח 5 - ניתוח רגישות

הגדלת ישימות פוליטית וטווח יישום ב- 20% וב- 10% על חשבון צמצום תופיה בלתי רצויה :

קריטריון	משקל	חלופת מכר דירות ללא ביקוש	חלופת ביטול חוק המכר	חלופת תוספת בניה
צמצום משך ההמתנה לדיור הציבורי	10%	3	5	1
מספר משפחות שיקבלו דירה	10%	2	5	3
עלויות תקציביות	20%	4	5	2
ישימות פוליטית	40%	3	1	5
טווח יישום	20%	5	4	1

3	3.2	3.5	%100	סה"כ ציון משוקלל	
חלופת תוספת בניה	חלופת ביטול חוק המכר	חלופת מכר דירות ללא ביקוש	משקל	קריטריון	
1	5	3	10%	צמצום משך ההמתנה לדיור הציבורי	
3	5	2	10%	מספר משפחות שיקבלו דירה	
2	5	4	20%	עלויות תקציביות	
5	1	3	20%	ישימות פוליטית	
1	4	5	40%	טווח יישום	

2.2	3.8	3.9	100%	סה"כ ציון משוקלל
חלופת תוספת בניה	חלופת ביטול חוק המכר	חלופת מכר דירות ללא ביקוש	משקל	קריטריון
1	5	3	20%	צמצום משך ההמתנה לדיור הציבורי
3	5	2	10%	מספר משפחות שיקבלו דירה
2	5	4	20%	עלויות תקציביות
5	1	3	20%	ישימות פוליטית
1	4	5	30%	טווח יישום
2.2	3.9	3.7	100%	סה"כ ציון משוקלל

חלופת תוספת בניה	חלופת ביטול חוק המכר	חלופת מכר דירות ללא ביקוש	משקל	קריטריון
1	5	3	20%	צמצום משך ההמתנה לדיור הציבורי
3	5	2	10%	מספר משפחות שיקבלו דירה
2	5	4	20%	עלויות תקציביות
5	1	3	30%	ישימות פוליטית
1	4	5	20%	טווח יישום
2.6	3.6	3.5	100%	סה"כ ציון משוקלל