



AdvaCenter مرکز أدفا
מרכז אדוה
 מידע על שוויון וצדק חברתי בישראל



תיקון הפגיעה המתמשכת במערך הדיון הציבורי בישראל

נייר עמדה של מרכז אדוה ופורום הדיון הציבורי לקראת דיון בוועדה לביקורת המדינה
 בנושא: רכישה ומכירה של דירות הדיון הציבורי

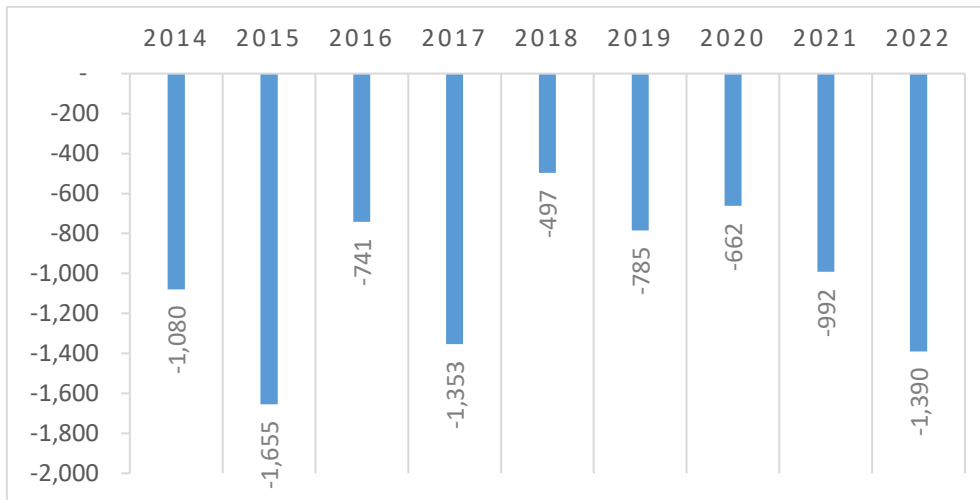
7 אוגוסט 2024

הדיון הציבורי בישראל הוא אחד מכלי המדיניות שמפעילה המדינה לסיוע למשפחות ויחידים שידם אינה משגת להבטיח לעצמם קורת גג בשוק הפרטי. אלא שבעשורים האחרונים וכחלק ממדיניות העדפת השוק הפרטי, נטשו ממשלות ישראל את הדיון הציבורי, הקשיחו את הקריטריונים לזכאות והמעטו או אף ביטלו לחלוטין את ההשקעה התקציבית בבנייה חדשה של דיון ציבורי. כפי שמראים נתוני מבקר המדינה – מדיניות זו הביאה לירידה במספרן של דירות הדיון הציבורי, לגידול בזמן ההמתנה של זכאי הדיון הציבורי לדירה פנויה, ולהידרדרות נוספת במצב התחזוקתי של הדירות הקיימות.

לפי דוח מבקר המדינה המצטט מנתוני משרד הבינוי והשיכון, **נכון למאי 2023 היו במאגר הדיון הציבורי כ-48,000 דירות**, ירידה דרסטית ממספרן לפני כשני עשורים – כאשר בשנת 1999 היו במלאי 90,000 דירות ציבוריות. לצד הגידול במספר הדירות הכולל בישראל, **קיטון המלאי משקף ירידה משמעותית בשיעור הדיון הציבורי מכלל הדירות בישראל, מ-6% בסוף שנות ה-1990 ל-1.7% כיום – שיעור נמוך ביותר ביחס למדינות מפותחות אחרות**. לצורך השוואה, השיעור הממוצע של דיון ציבורי-חברתי כאחוז מכלל הדירות במדינות ה-OECD עמד בשנת 2022 על 7.1%, כאשר במדינות מסוימות שיעורים אלו היו גבוהים בהרבה, ועמדו על 14% בצרפת, 16.4% בבריטניה, 21.3% בדנמרק, 23.6% באוסטריה ו-34.1% בהולנד.

משרד האוצר מפנה אצבע מאשימה ל"חוק הדיון הציבורי", אשר מאפשר לדיירי דיון ציבורי וותיקים לרכוש את דירתם בהנחה בתור הגורם המרכזי להידלדלות מלאי הדירות, ובשנה האחרונה אף הביא לכך שהחוק לא יחודש. עם זאת, יש לציין שמרבית הדירות שנמכרו מאז שנות ה-1990 – כ-30,000 דירות – נמכרו בין השנים 1999 ל-2012, עוד לפני שנכנס לתוקפו חוק הדיון הציבורי ("חוק רן כהן"), שחוקק ב-1998 אך הוקפא בחוק ההסדרים עד שנת 2013). זאת ועוד, למרות שהוראות החוק קובעות כי הכספים המתקבלים ממכירת דירות ישמשו להגדלת המלאי של דירות ציבוריות, בפועל, מעט מאוד דירות חדשות נרכשו. לפי נתוני מבקר המדינה, בשנת 2022 מכר משרד הבינוי והשיכון 1,624 דירות ציבוריות אך רכש 234 דירות חדשות בלבד, ואילו בשנת 2021 נמכרו 1,040 דירות, ובמקביל נרכשו 48 דירות חדשות בלבד. זאת ועוד, **בין השנים 2020 ל-2022 הייתה התמורה הכוללת ממכר דירות גבוהה מהעלות הכוללת של רכש דירות חדשות**.

**הפער בין מספר הדירות בדיור הציבורי שנמכרו לבין מספר הדירות הציבוריות החדשות שנרכשו
בכל שנה, 2014-2022**



מקור: עיבוד של מרכז אדוה לנתוני דוח מבקר המדינה, דוח שנתי 2024.

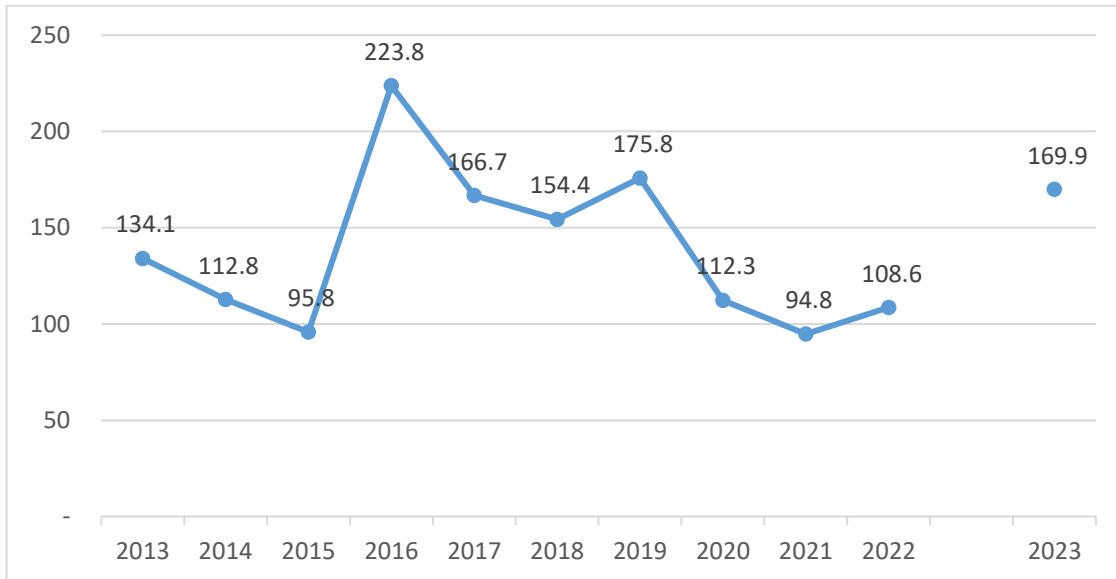
לצד רכש הדירות הנמוך, המדינה כמעט ולא בנתה דירות חדשות, וכמעט לא עשתה שימוש בכלי המרכזי שלה לטיפול במשבר הדיור – תוכניות 'מחיר למשתכן' ו-'דירה בהנחה', לבניית דירות חדשות לדיור הציבורי. לפי נתוני מבקר המדינה, כללו מכרזי 'מחיר למשתכן' ו'דירה בהנחה' רק 232 דירות ציבוריות, ובשנים 2021-2023 לא נכללו דירות ציבוריות במכרזי רשות מקרקעי ישראל כלל.

נתוני מבקר המדינה מראים כי הצמצום המתמשך במלאי הדירות הציבוריות, בד בבד עם העלייה במספר הזכאים הממתינים הביאו לגידול ניכר בזמן ההמתנה לדירה ציבורית. בעשור האחרון עלה זמן ההמתנה הממוצע בישראל לדירה ציבורית מ-25 חודשים בשנת 2016 ל-35 חודשים בשנת 2023, ואילו במרכז הארץ הגיע זמן ההמתנה הממוצע ל-40 חודשים, כאשר בשנת 2019 זמן ההמתנה במרכז הארץ היה אף גבוה יותר והגיע לשיא של 47 חודשים.

תוצאה נוספת של העדר ההשקעה התקציבית בדיור הציבורי היא ההתדרדרות במצב התחזוקתי של הדירות הקיימות. לפי הערכה שמסרה חברת 'עמידר' למבקר המדינה, התקציב השנתי הנדרש לתחזוקה ראויה של דירות הדיור הציבורי עומד על כ-400 מיליון ₪ בשנה.

בפועל, התקציב העומד לרשות תחזוקת הדיור הציבורי נמוך בהרבה. מעקב אחר נתוני הביצוע של תקציב תחזוקת הדיור הציבורי במהלך העשור האחרון מלמד כי בעוד שבין שנת 2015 ל-2016 עלתה ההוצאה עבור תחזוקת הדיור הציבורי מכ-96 מיליון ₪ לכ-224 מיליון ₪, משנת 2017 חזר הסכום לרדת, והגיע לשפל של כ-95 מיליון ₪ בשנת 2021. בשנת 2022 עלה מעט תקציב הביצוע, אך נשאר בשפל יחסי. בשנת 2023 חל שינוי בסעיפי התקציב שמקשה על בחינת המגמה אולם נדמה כי תקציב הביצוע המשיך לעלות והגיע לכ-170 מיליון ₪ בשנת 2023, סכום שהוא עדיין נמוך משמעותית מהצורך (כל הנתונים במחירים קבועים לשנת 2023).

תקציב תחזוקת הדיור ציבורי, 2013-2023
נתוני ביצוע, במיליוני ש"ח, במחירים קבועים לשנת 2023



הערה: סעיף תקציבי לשנים 2013-2022: תחזוקת הדיור הציבורי 70.05.07; לשנת 2023: תחזוקת וניהול דירות הדיור הציבורי 70.30.01.07. מקור: עיבוד של מרכז אדוה לנתוני מפתח התקציב.

מבקר המדינה סיכם בהמלצותיו כי: "נוכח העלייה העקבית במספר הזכאים הממתינים לדיור ציבורי, הקיטון המתמשך במספר הדירות הציבוריות וכתוצאה מכך התארכות עקבית של זמן ההמתנה הממוצע, על משרד הבינוי והשיכון לגבש יחד עם משרד האוצר, ובשיתוף גופים רלוונטיים נוספים, לרבות רמ"י, משרד הרווחה והביטחון החברתי ומשרד הקליטה, תוכנית פעולה לאומית רב-שנתית בנוגע למענה ממשלתי מיטבי עבור הנזקקים לסיוע בדיור".

מרכז אדוה ופורום הדיור הציבורי מוסיפים לקרוא לממשלה להפוך לגורם הפועל ישירות בשוק הדיור במטרה לכונן חלופות של דיור ציבורי אוניברסלי, ודיור בשכירות לטווח ארוך ללא מטרות רווח, שיספקו מענה כן לאוכלוסיית הזכאים לדיור הציבורי, והן לאוכלוסייה רחבה יותר, שכיום אינה מצליחה לממן רכישת דירה, לרבות משקי בית ממעמד הביניים.

בטווח המידי והבינוני, וביחס לתקציב 2025, מרכז אדוה ופורום הדיור הציבורי ממליצים:

1. **לסגור את הפער התקציבי של תחזוקת הדירות בדיור הציבורי, ולהגדיל באופן מידי את התקציב השנתי הנדרש לתחזוקה ראויה של דירות למינימום של 400 מיליון ₪.**

2. **לצמצם את הפער בין מספר הדירות הנמכרות למספר הדירות הנרכשות בכל שנה, בין השאר, באמצעות תוספת תקציבית לתגבור הרכש של קרן הדיור הציבורי בגובה שלא יפחת מיתרת הקרן לתחילת שנת 2025 (matching), להמחשה, בתחילת 2023 יתרת הקרן עמדה על 1,254 מיליון ₪).**

3. **לאשר תוכנית אסטרטגית להגדלה ניכרת של מלאי הדיור הציבורי, כפי שממליץ גם מבקר המדינה, וזאת תוך שימוש במגוון כלי מדיניות, כולל בנייה חדשה, שילוב דיור ציבורי במרכזי קרקע של רמ"י ורכש דירות. על תוכנית זו להיות מגובשת בשיתוף פעולה עם ארגוני שטח ועם נציגי ונציגות דיירי.ות הדיור הציבורי, ולכלול גם התחייבות תקציבית כבר במסגרת הצעת התקציב לשנת 2025.**