



הדיר הביתה

70% מהישראלים לא מסוגלים לרכוש דירה, ורשות מקרקעי ישראל ממשיכה לשווק קרקעות כמו עסק פרטי. מול מציאות כזו, עו"ד שרגא בירן, מייסד המכון לרפורמות מבניות, מציג את "חבילת הזהב" – רפורמה באמצעות תוכנית לאומית בארבעה חוקים שמבקשת לפתור את משבר הדיור הקטלני • התוכנית המלאה תיחשף במוסף "נדל"ן היום" ב-19 בנובמבר

ליעד וכניש

אחרי יותר מעשור של תוכניות ממשלתיות שלא הצליחו לעצור את עליית המחירים, עו"ד שרגא בירן, מייסד המכון לרפורמות מבניות, מציג תוכנית מהפכנית. תחת הכותרת "חבילת הזהב", הוא מציע רפורמה לאומית בארבעה חוקים שתחזיר את הדיור לאזרחי ישראל – זכות בסיסית, לא מותרות. התוכנית מבקשת להקים מרכזי בנייה חדשים לדיור בהישג יד, לשים קץ לפריפריה, להחזיר את חוק הלוואות לדיור בהישג יד במכר ולהקים רשות שתוביל התחדשות עירונית ופינוי בינוי על בסיס כיבוד זכות הקניין.

לדברי בירן, ישראל ניהלה מאז 2009 מדיניות דיור שנכשלה: תכנון לא מפולח לפי יכולת, גיל, מבנה משפחה ומיקום; שיווק קרקעות של רמ"י בהיקפים מוצהרים אך לא ממומשים; וגזל הקניין בפינוי-בינוי בלי ודאות תכנונית ומימונית. התוצאה ניכרת במספרים: כמיליון משקי בית ללא דירה בבעלות – בהם מעל 470 אלף צעירים בני 25-40 וכ-200 אלף קשי"שים; 60% מהמשפחות הצעירות חסרות הון עצמי ראשוני; יותר מ-180 אלף משפחות נסמכות על סיוע בשכר דירה בעלות שנתית של כ-2 מיליארד שקל לקופה הציבורית.

מחקרי הלמ"ס ובנק ישראל משנת 2024 ו-2025 מצביעים על ירידה בשיעור: ב-2017, 70% ממשקי הבית לא יכלו לרכוש דירה, ובקרב צעירי רים מעל 80%. בין 2004-2024 מחירי הקרקע עלו בכ-263% ומחירי הדיור בכ-230%; בין 2017-2024 זינק מדר המחירים ביותר מ-42% בממוצע.

בירן מטיח ביקורת כלפי רשות מקרקעי ישראל, שלדבריו "הפכה למפעל עסקי שממקסם רווח על חשבון הציבור", בעוד המדינה "סוחרת בקרקע ציבורית למרבה במחיר". עוד הוא מוסיף כי מ-2011 עד 2024 נשאבו

מהציבור כ-200 מיליארד שקל במסגרת שיווקי הקרקע, בעוד שיעור הבעלות ירד מ-89% ב-1963 ל-66% כיום. כך נוצר לחץ כפול: "מלמ"טה" – מחסור אמיתי של חסרי דיור, ו"מלמעלה" – היצע ספקולטיבי לעשירונים העליונים.

ההיצע "על הנייר"

על פי נתוני רמ"י, בעשרים השנים האחרונות שווקו לכאורה 1.1 מיליון יחידות דיור, אך עסקאות מאושרות היו רק כ-716 אלף, פחות מ-65% מהמכרזים. במקום כ-60 אלף יחידות בשנה, סופקו בפועל כ-36 אלף בממוצע. דו"ח מבקר המדינה ב-2023 מצא שיווקים שנכשלו נספרים שוב כשמוכרים בשנה אחרת, ושנוצר מחסור מצטבר של כ-189 אלף יחידות מול יעד הממשלה – זאת מבלי להביא בחשבון כמיליון משקי הבית חסרי הדירה. מחקר של מינהל התכנון הדגיש כי יש לתכנן לפי פילוח תכנוני-חברתי, לא רק לפי "גדלי דיור".

בצד ההיתכנות, המכון מדרגים: להקמת מיליון דירות בכנייה רוויה דרוש שים כ-40 אלף דונם בלבד, פחות מאחוז משטח המדינה, באמצעות 10,000 בניינים בני 12 קומות ו-100 דירות כל אחד, על תכנית של דונם לבניין ועוד כ-3 דונם לצורכי ציבור ופינוי תוח מרחבי.

4 ההצעות

עו"ד שרגא בירן מציע ארבע הצעות חוק, שלדבריו יש בכוחן לפתור את הבעיה. הראשונה, דיור בהישג יד במכר – החייאת חוק הלוואות לדיור. במקום מודלים של שכירות מסובסדת והגרלות נקודתיות, מבקש המכון לרפורמות מבניות להשיב דיור בהישג יד בבעלות: משכנתה מוכוונת למימון בנייה ופיתוח לצד "הלוואה עומדת" על רכיב הקרקע לפי "שומה שירותית". המשכנתה הראשית נפרסת ל-30 שנה

ומאפשרת החזר התחלתי של 2,000-2,500 שקל בחודש; ההלוואה העומדת נפרעת מאוחר יותר. המודל היסטורי, מוכר ופעל בעבר – ובוטל, לטענת בירן, משיקולים בירוקרטיים שפגעו נואשות בשכבות העממיות. ההצעה השנייה היא קץ לפריפריה – שתי רשויות מטרופוליטניות חדשות. החוק מציע להפוך את הצפון והדרום לחבלי תקומה לאומיים, עם הגדלת שטחי שיפוט עירוניים וכפריים בכ-50%, הענקת זכויות קניין במרחב הבנוי, ותכנון-תחבורה-תעסוקה תחת רשויות מטרופוליטניות ייעודיות.

המודל "עיר-כפר" (Urban-Rural Integration) יחבר ערים בינוניות ליישובים סביבן כמרחב מטרופוליטני אחד, ינצל 300-350 אלף דונם של שטחי בור, יאפשר התחדשות עירונית, הרחבות בקיבוצים ובמושבים, שיווק מסיבי של דיור בהישג יד בבעלות, ותוספת אוכלוסייה של עד כשני מיליון תושבים במערכות חיים משולבות. זהו כורח ביטחוני, אורבני, חברתי, חדש.

הצעה שלישית היא בניין לקבלן – שחרור הקרקע לקבלנים מקומיים בפיזור ממכרז לדיור בהישג יד במכר. ביותר מ-200 יישובים קיימים מגרשי "שיריים" רבים שאינם משווקים במכר

רוזים גדולים. ההצעה תאפשר הקצאה ישירה במחיר יעד חברתי (על בסיס שווי שיר) לקבלנים מקומיים קטנים ובינוניים, באמצעות תקנה 26(3) לאחר בת המכרזים, לבניית בניין או שניים של דיור בהישג יד בשנה. כך יוגדל ההיצע במהירות, יתחזקו כלכלות מקומיות, והבנייה תבוצע ע"י קבלינים מקומיים, לטובת דיור בהישג יד לזכאים בני המקום.

הרביעית והאחרונה נוגעת לרשות לאומית להתחדשות עירונית הוגנת. לאור כישלונות העבר: היתרים לכ-65 אלף יחידות בלבד ב-14 שנה, ריכוז מלאים של רבבות דירות בפינוי ובינוי אצל חברות גדולות, ורגולציה מבוזרת, מבקש המכון לאחר סמכויות – כייבור זכויות קניין, תכנון מרחבי מדרג גי (מתמ"א 35 ומטה), ומקסום זכויות בנייה, בדומה לכלי שניתן בפרויקטים לאומיים (כמו תמ"א 70 למטר). המטרה: ודאות תכנונית וכלכלית, וביטול החוק של הגזל הקנייני.

יש קרקע, אין מדיניות

"בית הוא לא מוצר צריכה", אומר בירן, "הוא הבסיס לקיום אנושי, למשפחה, לחינוך, לשייכות. בלי בית, אין אורח". לשיטתו, 93% מן הקרקע בישראל היא ציבורית, אך המ



צילום: דודו גרינשפין

דינה משווקת אותה כעסק ולא לפי צורך. בשולי המערכת, מתחילה "רוח חדשה": מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, יהודה מורגנשטרן, קרא במאי 2025 "לחשב מסלול מחדש" – לבחון בי"קושים אמיתיים, לקבוע מדר ויעד לנשיגות הדיור, ולהוזיל מימון לחסרי דירה דרך סבסוד משכנתאות. בירן מסכם: "הדרך הביתה" מחייבת שינוי פרדיגמה. עמך ישראל ראוי לקורת גג ראויה ולרוח חדשה, הביורוקרטים חייבים להודות כי הדיור בהישג יד בשכירות נכשל. חבילת החוקים שהוא מציע מבקשת להוציא את השכבות העממיות ממשבר הדיור ע"י שיווק תואם ביקוש מפולח, דיור בהישג יד במכר, קץ לפריפריה, חי"דוש ההתחדשות והפסקת שוד הקניין בפינוי ובינוי. צריך להבטיח לכולם לחזור הביתה.

מרשות מקרקעי ישראל נמסר: "בתקופה האחרונה ובהתערבות השר כץ, הבעיות נפתרו ואנו מדריקים את הפער. עשרות אלפי יחידות דיור הוצאו למכר".

הכתבה המלאה, כולל פירוט חקיקתי, הרמיות והשוואות בינלאומיות – תתפרסם במוסף "נדל"ן היום" ב-19 בנובמבר

עו"ד בירן: "בית הוא לא מוצר צריכה. הוא הבסיס לקיום אנושי, למשפחה, לחינוך, לשייכות. בלי בית, אין אורח"



צילום: דודו גרינשפין