

היבטים בתוכנית הממשלתית לדיור "מחיר למשתכן"

תקציר

רקע

בשנת 2015 החליטה הממשלה להפעיל את התוכנית "מחיר למשתכן", כדי להתמודד עם משבר הדיור ולסייע לזוגות צעירים וליחידים חסרי דירה לרכוש דירה במחיר מופחת. בתוכנית נקבע כי במכרזים במסגרת התוכנית יתחרו המציעים (יזמים או קבלנים) על המחיר הנמוך ביותר למ"ר של דירה, וכי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון ישווקו את כל הקרקעות במתכונת זו. במסגרת התוכנית יוכלו לרכוש דירה זוגות או יחידים חסרי דירה בני יותר מ-35, ואם ייוותרו דירות ללא ביקוש יהיה אפשר לשווקן למשפרי דיור. אם מספר הזכאים לרכישת דירה בפרויקט יעלה על מספר הדירות המוצעות למכירה, ייקבע בהגרלה סדר הקדימות.

נתוני מפתח

כ-60,700

יח"ד הוגרלו בין הזכאים ממועד הפעלת התוכנית עד דצמבר 2018

כ-64,000

יחידות דיור (יח"ד) שלבנייתן נבחרו יזמים ממועד הפעלת התוכנית עד דצמבר 2018

כ-128,100

משקי בית נרשמו לתוכנית עד אוגוסט 2018

כ-14% בלבד

מ-11,780 יח"ד שהתקבלו עבורן היתרי בנייה עד מאי 2018 היו דירות קטנות (3-3.5 חדרים)

כ-44%

מ-11,780 יח"ד שהתקבלו עבורן היתרי בנייה עד מאי 2018 היו דירות גדולות (5 חדרים ומעלה)

כ-5.9 מיליארד ש"ח

עלות התוכנית לקופת המדינה עד ספטמבר 2018

כ-5,900

יח"ד (מ-20,170 יח"ד שנבדקו) שבספטמבר 2018 טרם התקבל עבורן היתר בנייה, אף שמועד מסירת הקרקע ליזמים הזוכים לצורך התחלת הבנייה חלף

פעולות הביקורת

בחודשים פברואר עד ספטמבר 2018 בדק משרד מבקר המדינה כמה היבטים ביישום התוכנית מחיר למשתכן. הנושאים שנבדקו היו בין היתר סדרי הגשת הצעות ההחלטה על התוכנית, תכנון הקרקעות, שיווק, קידום היתרי בנייה וטיפול בפניות זכאים. הביקורת נעשתה במשרד הבינוי והשיכון (משרד הבינוי), ברשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ובמטה הדיור הלאומי שבמשרד האוצר. בדיקות השלמה נעשו בעיריות נתניה, מודיעין-מכבים-רעות, אופקים וקריית ביאליק.



תמונת המצב העולה מן הביקורת

מטה הדיור, משרד הבינוי ורמ"י לא מיפו את מכלול הצרכים של זכאי התוכנית, ובכלל זה את אזורי הביקוש למגורים וסוגי הדירות המבוקשות. בחלק מהמחוזות לא הייתה התאמה בין היקף השיווקים ובין אזורי מגוריהם של הזכאים. בכך עלולה להיפגע יעילות התוכנית, שתכליתה מתן אפשרות לרכישת דירה לצורכי מגורים וכן עלולה להיפגע יעילותה של הקצאת המשאבים מנקודת מבטו של המשק.

אף שמרבית הזכאים הם משקי בית צעירים, רבות מיחידות הדיור ששיווקו רמ"י ומשרד הבינוי היו גדולות (44% הן של 5 חדרים ומעלה), ולחלק מהדירות הוצמדו גינות או מרפסות גדולות מאוד, דבר שהעלה את מחירן.

מבדיקה של 20,170 יח"ד (שהיו לגביהן בספטמבר 2018 נתונים על מועד זכייתו של היזם במכרז ועל מועד קבלתו של היתר בנייה) עלה כי עבור 5,900 מהן עדיין לא התקבלו היתרי בנייה במועד שבו הקרקע הייתה אמורה להימסר ליזמים הזוכים לצורך התחלת הבנייה. כבר כעת נראה כי צפוי איחור בסיום הבנייה. עיכוב בלוח הזמנים צפוי גם בנוגע לכ-8,600 יח"ד שעבורן התקבלו היתרי בנייה לאחר המועד שבו העבודות היו אמורות להתחיל.

הטיפול של משרד הבינוי בפניות הציבור לא עמד באמות המידה שקבע המשרד עצמו.

על אף חשיבות התוכנית והיקפה הנרחב, עד מועד סיום הביקורת לא קיימו מטה הדיור ומשרד הבינוי הליך סדור של מדידה והערכה של התוכנית, זאת על מנת לבחון אם התוכנית משיגה את מטרותיה.



החלטת הממשלה לנקוט פעולות ולהשקיע משאבים כדי להתמודד עם משבר הדיור וליסייע לזוגות צעירים וליחידים חסרי דירה לרכוש דירה הייתה יוזמה נדרשת וחשובה נוכח התמשכות המשבר.

רמ"י ומשרד הבינוי קיימו תהליך לניתוח מכרזי שיווק שנכשלו ולהפקת לקחים, במטרה לשפר את השיווקים ולצמצם את הכישלונות.

מטה הדיור, משרד הבינוי ורמ"י פעלו לתיקון כמה ליקויים שעלו בעת יישום התוכנית, ובכלל זה נקטו בפעולות על מנת לצמצם היקף הבנייה של הדירות הגדולות. כמו כן החלו בתהליך ביצוע של מחקר מלווה אשר ישמש כבסיס לקבלת החלטות בעניין בתוכנית.

עיקרי המלצות הביקורת

ראוי שמשרד הבינוי, שמרכז את הטיפול בזכאים, יבחן את האפשרות לפנות אל הזכאים שטרם זכו בדירה או ויתרו על זכיינתם, כדי לברר ככל האפשר את צורכיהם, את העדפותיהם ואת יכולותיהם ולמפות אותם. מיפוי זה יאפשר קבלת החלטות מושכלות יותר לא רק בנוגע לשיווק הקרקעות, אלא גם בנוגע לתכנון הפרויקטים וסוגי הדירות שיוצעו בהם.

ראוי שמשרד הבינוי, רמ"י ומטה הדיור יבחנו לפני השיווק את התאמת התוכניות הקיימות לצורכי אוכלוסיית היעד של התוכנית, ובעיקר יבדקו אם יש מלאי מספק של דירות קטנות. במידת הצורך יש לבצע בתוכניות שינויים כדי להתאימן לצרכים.

בנוגע לפרויקטים שמספר הדירות הקטנות בהם קטן ביותר והתוכניות לגביהם אינן ניתנות לשינוי - ראוי לשקול את האפשרות לשווק את הדירות הגדולות במתכונת אחרת, כגון שיווק רגיל בשוק החופשי.

על משרד הבינוי ומטה הדיור לבחון דרכים נוספות על אלה שנקטו עד כה, לפתרון בעיית העיכובים בקבלת היתרי בנייה.

על משרד הבינוי לטפל בפניותיהם של זכאי התוכנית בזמן סביר ולספק להם רמת שירות נאותה, וכן להקפיד כי חברות הבקרה יעמדו ברמת השירות שהוגדרה להן ולפקח על כך באופן שוטף.

סיכום

מחיר למשתכן היא תוכנית דגל של המדינה לפתרון משבר הדיור. לשם יישום התוכנית וכדי לאפשר לחסרי דירה לרכוש דירה במחיר מופחת השקיעה המדינה משאבים רבים והעניקה הנחות ניכרות על מחירי קרקעותיה. על מטה הדיור, משרד הבינוי ורמ"י לפעול ככל האפשר לקיצור לוחות הזמנים ולמניעת עיכובים בשרשרת הייצור של הדירות, במטרה להקדים ככל הניתן את מסירת הדירות לזוכים.

פרויקט מחיר למשתכן
במרכז הארץ

