

100,000 בתים ב-500,000 ₪

תוכנית לשחרור קרקעות לטובת בעלות על דיור בר-השגה בישראל



הוכן על ידי

TRIBE

על הפרויקט

על מסמך המדיניות הזה

הוכן על ידי

The TRIBE Group
[TRIBEJOURNAL.ORG](#)

קהל יעד

מקבלי החלטות, מתכננים, פעילי דיור, מנהיגי קהילות, קבלנים, משקיעים והציבור הרחב.

מעמד המסמך

מסמך רעיוני למדיניות. יש לאמת באופן עצמאי את ההנחות הנוגעות לעלויות, משפט, הנדסה, סביבה, תקציב ושוק לפני יישום.

ההצעה במשפט אחד

לשחרר 100,000 דונם של קרקעות מדינה, כדי לאפשר ל-100,000 משקי בית לעבור משכירות לבעלות על בתים במחיר יעד ממוצע של 500,000 ש"ח - במימון המבוסס ברובו על הון פרטי, ללא בנקים וללא ריבית, ובמבנה המצמצם את התלות במשכנתאות.

החלטות מדיניות כושלות הביאו מיליוני ישראלים אל סף קריסה כלכלית. הגיע הזמן שהממשלה תתקן את הבעיה שיצרה. ההצעה מקלה על שוק השכירות בלי למוטט את הבנקים. היא משלבת ניהול אחראי של קרקעות, בנייה מתוקננת, תכנון המעמיד תשתיות בראש סדר העדיפויות וכללים נוקשים נגד ספקולציה.

תוכן העניינים

פרק	נושא
01	בעיית הנגישות לדיור והצעת הליבה
02	תשתיות ומבנה העלויות
03	גיוס הון וניהול אחראי של הקרקע
04	שוק השכירות ומסגרת המשקיעים
05	חוסן כלכלי ואסטרטגיה לאומית
06	יישום, התנגדויות ומסקנות

תקציר מנהלים

התוכנית במבט אחד

100,000 דונם של קרקעות מדינה ישוחררו	100,000 בתים מוצעים
≈ 50B ₪ הון פרטי שיגויס	500K ₪ עלות יעד ממוצעת כוללת
100K משקי בית יעזבו את שוק השכירות	ללא סבסוד ישיר מכספי ציבור

תקציר

ישראל ניצבת בפני משבר הולך ומעמיק של נגישות לדיור. שיעור גדל והולך של משקי בית בעלי הכנסה נמוכה ובינונית אינו יכול עוד לרכוש דירה, בעוד שדמי השכירות ממשיכים לבלוע חלק בלתי-סביר מהכנסת משקי הבית. במקביל, עודף של 85,000 יחידות לא פתר דבר, משום שהדירות החדשות נבנות ומתומחרות עבור מעמד המשקיעים, בעוד שהשוכרים מתמודדים עם עליות שכר דירה המקדימות את עליות השכר. המצב הנוכחי אינו בר-קיימא.

הצעה זו גורסת כי החסם המרכזי אינו מחסור בקרקע, בהון, בקבלנים או בביקוש - אלא קרקעות מדינה שאינן משווקות ומערכת אישורים פשוטה ומהירה יותר, שבכוחה לפתוח את ארבעתם.

התוכנית קוראת לשחרור 100,000 דונם של קרקעות מדינה שאינן מנוצלות, כדי לאפשר בניית 100,000 בתים במחיר יעד ממוצע של 500,000 ₪ ליחידה, באמצעות שיטות בנייה מודולריות, טרומיות ומתועשות. התוכנית נועדה להתבסס כמעט כולה על הון פרטי - של רוכשי הבתים, הקבלנים ומשקיעי השפעה - ולא על סבסוד ממשלתי. היא תזרים כ-50 ₪ מיליארד לענפי הבנייה הטרומית, המודולרית וטכנולוגיות הדיור, ותעניק להם תנופה נחוצה שתשרת את כלל אזרחי ישראל במשך עשרות שנים.

באמצעות העברת עד 100,000 משקי בית משכירות לבעלות, התוכנית מבקשת להפחית לחץ משוק השכירות, להרחיב את הבנייה והייצור, לחזק אזורי פרפריה וגבול, ולבנות חוסן כלכלי למשקי הבית לקראת שיבושים בשוק העבודה הנובעים מבינה מלאכותית ואוטומציה.

שחרור קרקע קרקעות בשליטת המדינה יועדו לשימוש מגורים יצרני באמצעות זכויות ארוכות טווח הניתנות להורשה.	ביצוע מתוקנן חמישה דגמי דיור מאושרים מראש, בנייה מתועשת ורכש מרוכז יגבילו עלויות.
הון פרטי רוכשים ומשקיעים מאושרים יממנו את הבתים והתשתיות, במקום להסתמך על סבסוד ציבורי גדול.	חוסן ללא משכנתה רכישה במזומן או במימון נמוך תפחית חשיפה לחוב ארוך טווח ולזעזועי הכנסה.

שוק דיור מחוץ להישג יד

מחירי הדירות, דמי השכירות ונטל המשכנתאות בישראל עלו לרמה שבה בעלות על בית כבר אינה יעד מציאותי עבור חלק גדול מהמשפחות העובדות וממעמד הביניים.

- בעלי שכר נמוך ומשקי בית צעירים בישראל מוציאים יותר מ-40% מהכנסתם על דיור, לעומת אמת מידה של כ-30% לדיור בר-השגה.
- משקי הבית בעלי ההכנסה הנמוכה ביותר מוציאים יותר מ-50% מהכנסתם על דיור.
- מספר גדל והולך של אנשי מקצוע צעירים אינו מסוגל לעזוב את בית הוריהם.
- גם בעלי דירות כבולים לעיתים קרובות לחוב משכנתה של 25-30 שנה.
- נכון לתחילת 2026, קיים עודף מוערך של 85,000 דירות חדשות שלא נמכרו - המרוכזות בטווחי מחיר שמשקי בית רבים אינם יכולים לשלם.

אבחנת הליבה

ייתכן שלשוק יש היצע - אך אין בו היצע בר-השגה.

מלאי שלא נמכר בנקודת המחיר הלא-נכונה אינו פותר מחסור בדיור בר-השגה. הוא חושף פער בין מה שנבנה לבין מה שמשקי בית רגילים יכולים לרכוש בלי חוב מופרז.

2.1 מנגנון הליבה

הממשלה משחררת 100,000 דונם של קרקעות בשליטת המדינה לצורך בניית 100,000 בתים ברי-השגה. הרוכשים והמשקיעים מממנים את הבנייה ישירות. תפקיד הממשלה הוא שחרור הקרקע וייעול הרגולציה - לא סבסוד ישיר של הבנייה.

2.3 מה ייבנה

תכנון הניתן להרחבה בתים שניתן לשדרג או להרחיב לאורך זמן, בהתאם לצורכי המשפחה ולמשאביה.	בתים התחלתיים יחידות מודולריות, טרומיות ויבילות, המתוכננות למסירה מהירה.
ניהול שוטף ניהול נכסים מאושר לתחזוקה, שירותים, תיאום ביטחוני ועמידה בכללים.	קהילות שלמות תשתיות מלאות המתוכננות לצד הבתים, ולא מתווספות לאחר האכלוס.

2.4 מיקומי עדיפות

- הנגב, הגליל, יישובי גבול
- יהודה ושומרון, היכן שהדבר אפשרי מבחינה משפטית ופוליטית
- אזורי פיתוח נוספים בעלי פוטנציאל לתשתיות קיימות

ממחיר היעד לבית מוכן למסירה

2.2 מבנה העלות של בית התחלתי

רכיב עלות	טווח מוערך
מעטפת הבית וגמר	250,000₪ - 350,000₪
הקצאה לתשתיות	100,000₪ - 250,000₪
עלות מלאה עד למסירה	350,000₪ - 600,000₪
ממוצע היעד	500,000₪ כולל הכול

עקרון העלות

מחיר היעד, 500,000₪, הוא ממוצע - לא מחיר קבוע.

היעד תלוי בתנאי האתר, בקרבה לתשתיות, במידת התקינה, ברכש מרוכז ובהגבלות ממושמעות על התאמות אישיות.

3 בדיקת מציאות לעלויות התשתית

עלות התשתיות ליחידה משתנה במידה ניכרת, בהתאם לשאלה אם האתר סמוך לתשתיות קיימות או מצוי בשטח בלתי-מפותח לחלוטין. שלושה תרחישי תכנון ממחישים את הטווח:

תרחיש	מאפייני האתר	עלות תשתית מוערכת
1. הרחבת יישוב קיים	קרקע הסמוכה לכבישים ולחיבורי תשתית קיימים	75,000₪ - 210,000₪ ליחידה
2. שכונה חדשה	קרקע לא מפותחת המצויה בטווח סביר מתשתיות קיימות	140,000₪ - 345,000₪ ליחידה
3. יישוב אסטרטגי מרוחק	כבישים חדשים, הארכת תשתיות ותשתיות ביטחון נוספות	190,000₪ - 580,000₪+ ליחידה

הקצאת התשתיות המוצעת, בסך 100,000-250,000₪ ליחידה, מצויה בתוך הטווח הסביר לתרחישים 1 ו-2. בכך היא תומכת באמינות יעד ה-500,000₪ כממוצע על פני תיק ארצי של אתרים שייבחרו בקפידה.

גיוס הון וניהול אחראי של הקרקע

משוואת ההון

משוואת התוכנית: $100,000 \times 500,000 \text{ ש"ח} = \text{כ-}50 \text{ ש"ח מיליארד}$

התוכנית בנויה לגיוס הון פרטי לבניית דיור, תשתיות, ייצור, לוגיסטיקה ושירותים מקומיים - בלי להפוך חוב משכנתה חדש לתנאי להשתתפות.

- כ-30 ש"ח מיליארד יופנו לבניית הבתים.
- כ-20 ש"ח מיליארד יופנו לתשתיות.
- מימון בנקאי או חוב משכנתה אינם תנאי מוקדם להשתתפות בתוכנית.
- תרומת הממשלה מתמקדת בשחרור הקרקע ובייעול הרגולציה.

4.1 ניהול אחראי של הקרקע - לא ספקולציה

הקרקע מוחזקת באמצעות זכויות שימוש ארוכות טווח הניתנות להורשה, ולא כבעלות פרטית בלתי-מוגבלת הפתוחה לספקולציה. המבנה נועד לחסום מכירה מהירה, לצמצם ספקולציה ממונפת בבנקים ולשמור את הקרקע לשימוש מגורים יצרני.

- קרקעות קיבוצים
- קרקעות מושבים
- מסדרונות תשתית לאומיים

4.2 משלמים כדי לבנות - לא כדי ללוות

משפחות משלמות ישירות עבור המבנה, חלקן בתשתיות והשירותים השוטפים. הן אינן משלמות עשרות שנים של ריבית רק כדי לקבל גישה לבית. הסרת שכבת המימון היא שמאפשרת עלות בעלות כוללת נמוכה באמת - ולא גרסה אחרת של אותו נטל חוב.

4.3 שליטה בעלויות באמצעות תקינה

שיטות מתועשות רכיבים המיוצרים במפעל ותהליכים חוזרים משפרים מהירות ואחידות.	חמישה דגמים מאושרים מספר מצומצם של תכנונים מונע אינפלציה בלתי-מוגבלת של בנייה בהתאמה אישית.
מחירים מפורסמים שקיפות במחירים חושפת חריגות ומחזקת אחריותיות.	רכש מרוכז חומרים ומערכות נרכשים בהיקף של התוכנית כולה.

השפעה על שוק השכירות והשתתפות משקיעים

5 ההשפעה הצפויה על שוק השכירות

מטרת התוכנית היא להעביר עד 100,000 משקי בית משכירות לבעלות, להפחית את הביקוש לשכירות ולהקל את הלחץ לעליית שכר הדירה. ההערכות הבאות הן להמחשה ואינן מובטחות:

תרחיש	משקי בית שיעברו לבעלות	השפעה משוערת על שכר הדירה
שמרני	50,000	הפחתה של 5-10%
בינוני	75,000	הפחתה של 10-20%
השפעה גבוהה	100,000	15-30% + באזורים המושפעים

7.1 משקיעים מקומיים

ניתן להתיר השתתפות של משקיעים מקומיים בכפוף להגנות מחמירות על בר-השגה, ובהן דרישות אכלוס ארוכות טווח, תנאי שכירות הצמודים ליכולת התשלום והגבלות על מכירה מהירה.

כללי משקיע חברתי

תקרת שכר דירה: 1,200 ₪ לשנה (לא לחודש) חובת החזקה ל-20 שנה

תקרת שכר הדירה השנתית נמוכה במכוון באופן קיצוני. היא מונעת מהבית לתפקד כהשקעה רגילה המניבה הכנסה. המשקיע משתתף כדי להעניק למשק בית דיור יציב ללא עלייה בהוצאות הדיור - לא כדי לחלץ תשואה, לסחור בשכר הדירה או להתחרות ברוכשים מקומיים. קיימות גם מגבלות מכירה, כדי להרתיע מהיפוך נכסים למטרות רווח על חשבון הקהילה והמשפחה המתגוררת בבית. לדוגמה, במושב, היתרה הכלכלית במכירה חוזרת עוברת למושב, ואילו התושב העוזב מקבל את הסכום ששילם בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן.

7.2 משקיעים זרים

רוכשים זרים - ובהם יהודי התפוצות ותומכי ישראל - יוכלו להשתתף בכפוף לתנאים: אזרחי ישראל יקבלו עדיפות ראשונה לרכישה; כל יחידה בבעלות זרה שתושכר תהיה כפופה לתקרה של 1,200 ₪ לשנה, שתשולם במלואה בתחילת תקופת השכירות; והיחידה תישאר כפופה לכל כללי מניעת הספקולציה והציות. בתמורה, ההצעה שוקלת פטור ממסי משקיע זר רגילים.

מטרת המבנה היא לתעל הון זר אל בר-השגה קבוע. השתתפות המשקיעים נתפסת כמנגנון להשפעה חברתית, לא כאפיק לתשואה משכירות.

השפעה כלכלית ואסטרטגית רחבה

תעסוקה

פריסה ארצית תתמוך בבנייה, הנדסה, אדריכלות, ייצור, לוגיסטיקה, ניהול נכסים ושירותים מקומיים.

צריכה פרטית

עלויות דיור נמוכות יותר יכולות להפנות הכנסה לעסקים מקומיים, חינוך, טיפול בילדים, מסחר ויזמות.

חוסן פיננסי

רכישה במזומן או במימון נמוך מפחיתה את המינוף של משקי הבית ומשפרת יציבות בתקופות מיתון.

שיבוש בשוק העבודה

משקי בית המחזיקים בבית בר-השגה ללא חוב ערוכים טוב יותר לספוג זעזועי הכנסה מבינה מלאכותית, אוטומציה או מיתון.

פיתוח הפריפריה

קהילות חדשות יכולות להרחיב את הבסיס הדמוגרפי והכלכלי של הנגב, הגליל, אזורי הגבול ואזורי צמיחה נוספים.

לחץ על המערכות הציבוריות

הפחתת נטל הדיור עשויה לצמצם בעתיד את הביקוש לשירותי רווחה ולסיוע בדיור ציבורי.

6.5 ביטחון לאומי ופיתוח הפריפריה

הפניית הפיתוח לנגב, לגליל, ליישובי הגבול ולאזורי צמיחה אסטרטגיים תומכת בפיזור אוכלוסייה, בפיתוח כלכלי אזורי ובבסיס התושבים הנדרש לקיום יכולת תגובה ראשונית ומערך מילואים.

הנחת יסוד אסטרטגית

יציבות בדיור היא חלק מן החוסן הלאומי.

קהילה אינה יכולה לשמש עוגן דמוגרפי וביטחוני יציב כאשר משפחות עלולות להיעקר בשל שכר דירה שאינו בר-השגה, מחירים תנודתיים או זעזוע יחיד בהכנסה.

מדוע תלות במשכנתאות היא סיכון אסטרטגי

מימון משכנתה רגיל נשען על שלוש הנחות: תעסוקה יציבה, הכנסה צפויה וצמיחה כלכלית רצופה. בינה מלאכותית, אוטומציה, אי-יציבות גיאופוליטית וזעזועים כלכליים מחלישים את שלוש ההנחות עבור משקי בית עובדים ובעלי הכנסה בינונית.

6.6 שרשרת הסיכון במורד המערכת

שלב	השפעה מערכתית
1. שיבוש בהכנסה	התעסוקה או ההכנסה הופכות לבלתי-יציבות.
2. לחץ משכנתה	משקי בית מתמודדים עם לחץ החזר וסיכון גובר לחדלות פירעון.
3. עקירה כפויה	משפחות עלולות לאבד בתים או לעזוב אזורים בעלי חשיבות אסטרטגית.
4. אי-יציבות חברתית	מצוקה פיננסית תורמת להתפוררות קהילתית ולאי-שקט.
5. פגיעות ביטחונות	אובדן אוכלוסייה מחליש את חוסן אזורי הגבול והפריפריה.

באזורים אסטרטגיים - הנגב, הגליל, יישובי הגבול ויהודה ושומרון - בסיס תושבים החשוף למימוש משכנתאות אינו בסיס דמוגרפי יציב. בעלות במזומן או במימון נמוך מסירה את התלות במשכנתה כנקודת כשל ומחליפה אותה בזכות מגורים עמידה יותר.

6.7 היעדר משכנתה מחייב התייעלות

ביטול מימון המשכנתאות משנה גם את מערכת הביצוע. מלווה יכול לגלגל חריגות לתוך הלוואה של 30 שנה; תוכנית ממושמעת המבוססת על מזומן אינה יכולה לעשות זאת. לכן, יש לתכנן את בקרת העלויות בתוך המודל באמצעות מגבלות שימוש בקרקע, תשלום ישיר עבור הבנייה והתשתיות בפועל, דיור מתוקנן, רכש מרוכז ותמחור שקוף.

החלופה המבנית

יעילות ותקינה מחליפות את ריבית המשכנתה.

משפחה משלמת על מה שנבנה - לא על העלות המצטברת של חוסר יעילות ממשלתי, מחסור מלאכותי ועלויות אשראי שנדרשו כדי לבנות אותו.

ניהול, יישום ורפורמה רגולטורית

8 ניהול נכסים

חברות ניהול מקומיות או אזוריות מאושרות יפקחו על מקבצי בתים ויספקו תחזוקה, תיאום תשתיות, תיאום ביטחוני, פיתוח קהילתי וניטור עמידה בכללי ההשכרה. כך יופחת הנטל המנהלי על בעלים יחידים, תוך שמירה על תקני השכונה.

9 לוח זמנים ליישום

שלב	טווח זמן	פעילויות מרכזיות
שלב 1	0-6 חודשים	אישור ממשלתי; ייעוד קרקעות; מסלול רגולטורי מהיר; פורטל ציבורי להגשת בקשות.
שלב 2	6-12 חודשים	קליטת מועמדים; התחייבויות משקיעים; הכנת תשתיות; אישור ספקים.
שלב 3	12-24 חודשים	פריסה המונית של הבנייה; פיתוח קהילתי; אכלוס והעברת זכויות.

10 הרפורמה הרגולטורית הנדרשת

אישורים במסלול מהיר	תכנונים מתוקננים
האצת תכנון ורישוי לאתרי התוכנית המאושרים.	דגמי דיור מאושרים מראש וחבילות הנדסיות חוזרות.
תשתיות תחילה	ביצוע ציבורי-פרטי
שירותים, כבישים, ניקוז, ביטחון ומערכות ציבוריות יתוכננו לפני האכלוס.	בנייה פרטית והון פרטי יופעלו בתוך מסגרת ציבורית שקופה.
תנאי זכאות ברורים	בחינה מידתית
כללי עדיפות לאזרחים, השקעה, אכלוס ומכירה חוזרת יפורסמו מראש.	הליכי סביבה ותכנון יתייעלו בלי לבטל את ההגנות הנדרשות.

תזת היישום

כל הרכיבים כבר קיימים.

קרקעות מדינה, טכנולוגיה מודולרית, יכולת בנייה, הון פרטי וביקוש של משקי בית כבר נמצאים. החסם המרכזי הוא התיאום וקצב האישורים הרגולטוריים.

יכולת הבנייה וההתנגדויות המרכזיות

11 יכולת בנייה מודולרית ומתועשת

בישראל קיים בסיס מבוסס של ספקי דיור מודולרי ובנייה קלה ומתועשת, המסוגלים לתמוך בפריסה מהירה, בתשתיות משולבות ובתכנון בתים התחלתיים הניתנים להרחבה. אמות מידה ענפיות אינדיקטיביות של כ-7,000 ש"ח למטר רבוע, כולל גמר ולפני תשתיות האתר, תומכות בסבירות טווח ה-250,000-350,000 ש"ח למעטפת ולגמר שבו משתמשת הצעה זו.

דרישת אימות

יש לבחון את היכולת בתחרות פתוחה ובהיקף התוכנית.

טענות ספקים, עלויות ליחידה, לוחות זמנים, אחריות, עמידה בתקני בנייה ותחזוקה לאורך חיי הנכס צריכים להיבדק באופן עצמאי באמצעות מכרז פתוח ופיילוטים מדורגים.

12 ביקורות צפויות ותשובות

ביקורת	תשובה
"מישהו צריך לשלם על זה."	המימון מגיע בעיקר מרוכשים פרטיים וממשקיעים מאושרים. תרומת הממשלה מתמקדת בשחרור הקרקע ובייעול הרגולציה, ולא בסבסוד בנייה רחב.
"התשתיות יעלו למשלמי המסים מיליארדים."	התשתיות נכללות במודל העלות ליחידה וממומנות בידי רוכשים ומשקיעים. המסגרת גם מרחיבה את בסיס הארנונה העתידי.
"זה יפגע במחירי הדיור."	מטרת המדיניות היא קורת גג בר-השגה ויציבות כלכלית, לא עליית ערך בלתי-מוגבלת. מיתון צמיחה מופרזת מיטיב עם רוכשי דירה ראשונה ועם משפחות עובדות.

מלאי שלא נמכר משום שהוא מתומחר מעבר ליכולת משקי הבית אינו היצע בר-השגה. הוא עדות לאי-התאמה בין המוצר למחיר. "כבר יש 85,000 דירות שלא נמכרו."

התנגדויות, מסקנה והצעד הבא

תשובה	ביקורת
לפי התוכנית, קבלנים פרטיים בונים, קבלני תשתיות פרטיים מבצעים, הון פרטי מממן וחברות ניהול פרטיות מפעילות את הקהילות. הממשלה פותחת את הקרקע ואת האישורים.	"השוק הפרטי צריך לפתור את זה."
פיתוח בר-השגה מחוץ למרכזים העירוניים הגדולים יכול להפחית לחץ מהשוק במרכז, ובמקביל לחזק כלכלות אזוריות וקהילות אסטרטגיות.	"הפיתוח צריך להישאר בערים הגדולות."
כל רכיב מרכזי כבר קיים. ההצעה דורשת תיאום ממושם, אימות בפיילוט, כללים שקופים והרשאה פוליטית - לא טכנולוגיה שלא נוסתה.	"זה לא מציאותי."
הסיכון הזה מחזק את הטיעון. משק בית המחזיק בבית בר-השגה ללא חוב עמיד מבחינה מבנית יותר ממשק בית הנושא שכר דירה גבוה או יתרת משכנתה גדולה.	"מה יקרה אם בינה מלאכותית תפחית תעסוקה?"

13 מסקנה

לישראל יש הקרקע, יכולת הבנייה, ההון הפרטי וביקוש משקי הבית הדרושים כדי לבחון תוכנית רחבת היקף לדיור בר-השגה. שחרור 100,000 דונם לצורך 100,000 בתים עשוי להרחיב את הבעלות על דיור, להפחית לחץ בשוק השכירות, לחזק אזורי גבול ופריפריה ולגייס כ-50 ש"ח מליארד בהשקעות פרטיות, בעלות ישירה מוגבלת למשלם המסים.

השאלה המרכזית אינה רק אם אפשר לבנות את הבתים. השאלה היא אם המערכת הרגולטורית והפוליטית מוכנה ליצור את התנאים שיאפשרו לבנות אותם במחיר בר-השגה, בשקיפות ובהיקף.

הצעד הבא המוצע

לאשר פיילוט שקוף לפני פריסה ארצית.

לבחור כמה אתרים המייצגים את שלושת תרחישי התשתית; לאמת את עלויות הבנייה והתשתיות; לייעל את אישור דגמי הדיור; לבחון כללי זכאות ומניעת ספקולציה; למדוד את זמן הביצוע, ביקוש התושבים וההשפעה על שוק השכירות; ולאחר מכן לעדכן את המודל לפני הרחבתו.

הוכן על ידי

J.P. Katz

The TRIBES Group

TRIBESJOURNAL.ORG