

**קידום הסוגיה האסטרטגית "דיוור אסטרטגיה" כנגזרת מהערכת המצב האסטרטגית
כלכלית-חברתית**

הצעה להחלטה

מ ח ל י ט י ס , בהמשך להחלטת ממשלה מספר 5208 מיום 4.11.12 בעניין "מיסוד ושיפור יכולות הממשלה בגיבוש וניהול אסטרטגיה כלכלית-חברתית" (להלן: החלטת ממשלה מספר 5208), ולהחלטת הממשלה לאמץ את הערכת המצב האסטרטגית הכלכלית-חברתית אשר הוצגה על-ידי ראש המועצה הלאומית לכלכלה במשרד ראש הממשלה בפני הממשלה (להלן: הערכת המצב האסטרטגית), הכוללת את פירוט המגמות והמאפיינים המרכזיים בארץ ובעולם ואת הסוגיות האסטרטגיות וכיווני הפעולה אשר נועדו לתת מענה משמעותי למגמות והמאפיינים הללו, ועל-מנת לקדם מענה איכותי לצורכי דיוור עתידיים של אוכלוסיית ישראל בעשורים הבאים:

- א. לקדם את יישום כיווני הפעולה באמצעות תכנית מתאר, כמפורט להלן: להטיל על שר האוצר, בשיתוף שר הבינוי, להביא לאישור ועדת השרים לענייני תכנון, בניה, מקרקעין ודיוור (קבינט הדיוור) מתווה אסטרטגי לתחום הדיוור ל-25 השנים הקרובות, שיכלול בין היתר התייחסות לביקושים העתידיים, פיזור גיאוגרפי, יעדי מחירים, מלאי תכנוני-אסטרטגי, היקף התחדשות עירונית נדרש וייעול שרשרת הייצור. זאת, תוך חצי שנה ממועד קבלת החלטה זו.
- ב. להטיל על הצוות לניהול אסטרטגיה, שהוקם בהחלטת ממשלה מספר 5208 (להלן: הצוות לניהול אסטרטגיה), לדווח לממשלה או לוועדת שרים לענייני חברה וכלכלה (קבינט חברתי-כלכלי), בהתאם לשיקול דעתו, על אודות התקדמות יישום תכנית המתאר.

דברי הסבר

רקע כללי

לתחום הדיור יש השפעה נרחבת על משקי הבית בישראל, על היציבות הפיננסית של המשק ועל הכלכלה כולה. תחום הדיור מהווה כ-25% מסך ההוצאות של משקי הבית, ודירת המגורים היא לרוב הנכס העיקרי של משק הבית. ברמה המשקית, כשליש מתיק האשראי הבנקאי מוקצה לתחום הבינוי למגורים והמשכנתאות. בשל היקפו של שוק הדיור, תנודתיות מחירים בתחום משפיעה באופן ניכר על יוקר המחיה ומאיימת על היציבות הפיננסית של המשק. תנודתיות מחירים זו אף פוגעת בהרגשת הביטחון הכלכלי של האזרחים, מעלה את אי-הוודאות של השחקנים בתחום ומגבירה את הסיכון להשקעות ספקולטיביות ולהיווצרות "בועות" מחירים. בשנים 2008-2013 עלו מחירי הדיור בישראל עלייה ריאלית של כ-60%. יש להדגיש, כי תנודתיות בעלויות הדיור מהווה סיכון משקי משמעותי בכל העולם, כאשר חלק גדול מהמדינות בעולם המערבי סבלו בשנים האחרונות ממשבר כלכלי שנבע מתנודתיות חריפה במחירי הדיור ומחובות גבוהים של משקי הבית (לדוגמה, ארה"ב, הולנד ואירלנד).

לממשלה תפקיד מרכזי בתחום הדיור, הכולל, בין היתר, שיווק קרקעות, בעלות נרחבת על הקרקע, תכנון, אישור התכנון, מיסוי, הקמת תשתיות תומכות ומדיניות פיזור אוכלוסין. בנק ישראל משחק אף הוא תפקיד חשוב בתחום הדיור בקביעת הריבית ובפיקוח על האשראי הבנקאי. תפקידה המרכזי של הממשלה הופך אותה לגורם חיוני בהתנהלות התקינה של שוק הדיור. במשבר הדיור האחרון התגלה, שמערכות התכנון, השיווק והבנייה בישראל לא הצליחו להגיב במהירות מספקת לעלייה החדה במחירים ולמחסור ההולך וגדל בהיצע. חוסר הגמישות של היצע הדיור ואטיות התגובה של שוק הדיור הגבירו את מחזורי העסקים בשוק הדיור והקצינו את השפעתם. על-מנת להבטיח את צמצום התנודתיות של המחירים תוך ניהול סיכונים מיטבי ברמה המשקית נדרשת הממשלה לניהול מדיניות כלל ממשלתית בראייה ארוכת טווח. עליה ליצור תחזיות לביקושים בעשרות השנים הקרובות, לקבוע יעדים ברורים לפעילות ולמחירים, וליצור מלאי תכנוני שיאפשר את גמישות ומהירות הביצוע. זאת, לצד מהלכים של ייעול תהליך ייצור הדירות כולל התמריצים לשחקנים השונים, וכן הגדלה מאסיבית של הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית.

כמו כן מובהר כי במונח "תכנית מתאר", כפי שנכתב בהחלטה זו, הכוונה לתכנית מתאר אסטרטגית בתחום הכלכלי-חברתי הנגזרת מהסוגיות האסטרטגיות וכיווני הפעולה בהערכת המצב האסטרטגית, ולא תכנית מתאר כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.

נתונים כלכליים וההשפעה על משק המדינה

מימוש החלטת ממשלה זו צפויה לקדם את המשק הישראלי לאורך זמן בראיה אסטרטגית.

תקציב

לא רלוונטי.

השפעת ההצעה על מצבת כח האדם

לא רלוונטי.

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

שר האוצר ושר הבינוי תומכים בנוסח ההצעה

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטת ממשלה מספר 5208 מיום 4.11.12 בעניין "מיסוד ושיפור יכולות הממשלה בגיבוש וניהול אסטרטגיה כלכלית-חברתית".

החלטת ממשלה מספר 4028 מיום 25.12.11 בעניין "חיזוק יכולות המשימות, התכנון והביצוע של הממשלה".

החלטת ממשלה מספר 20 מיום 19.5.15 בעניין "ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה, מקרקעין ודיור ("קבינט הדיור")".

עמדת היועץ המשפטי של המשרד יוזם ההצעה

מצ"ב.

סיווגים

סיווג ראשי 03 תהליך

תחום פעולה עיקרי 02 חברה וכלכלה

מוגש על ידי ראש הממשלה

ח' בתמוז התשע"ה
25 ביוני 2015



היועצת המשפטית

ירושלים, ז' בתמוז התשע"ה

24 ביוני 2015

חוות דעת משפטית הנלווית להצעת החלטה לממשלה ולוועדות השרים

נושא הצעת ההחלטה:

קידום הסוגיה האסטרטגית "דינור" כנגזרת מהערכת המצב האסטרטגית כלכלית-חברתית לממשלה.

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:

בהחלטת ממשלה מספר 5208 מיום 4.11.2012 (להלן – החלטת ממשלה מספר 5208) נקבע כי יוקם פורום מקצועי בכיר (להלן – הפורום המקצועי) אשר בין תפקידיו:

"לגבש הערכת מצב אסטרטגית, אשר תוצג לממשלה החדשה, עם כינונה, ולא יאוחר מ-30 יום ממועד כינונה, ולאחר מכן מדי שנה, לא יאוחר מ-1 במרץ כל שנה."

החלטת הממשלה קבעה שבראש הפורום המקצועי יכהן ראש המועצה הלאומית לכלכלה במשרד ראש הממשלה והחברים בו יהיו בעלי תפקידים בכירים שעוסקים בתכנון ובתחומי פעילות הרלוונטיים לאסטרטגיה כלכלית-חברתית מכל משרדי הממשלה, ראשי יחידות רלוונטיות במשרד ראש הממשלה, וכן נציגים מגופים ממשלתיים נוספים שעוסקים בתכנון ובתחומי פעילות הרלוונטיים לאסטרטגיה כלכלית-חברתית, כפי שיחליט יו"ר הפורום.

בד בבד עם ההצעה כי הממשלה תאמץ את הערכת המצב האסטרטגית הכלכלית-חברתית הכוללת מגמות ומאפיינים מרכזיים בארץ ובעולם, סוגיות אסטרטגיות וכן כיווני פעולה הנגזרים מהסוגיות האסטרטגיות הללו (להלן: כיווני הפעולה), שגובשה על-ידי הפורום המקצועי תוך התייעצות עם גורמי מקצוע נוספים, ואשר הוצגה בפני הממשלה על-ידי ראש המועצה הלאומית לכלכלה, מוצע לקדם את יישום כיווני הפעולה באמצעות תכניות מתאר.

לשם כך, ועל-מנת לקדם מענה איכותי לצורכי דיור עתידיים של אוכלוסיית ישראל בעשורים הבאים, מוצע להטיל על שר האוצר, בשיתוף שר הבינוי, להביא לאישור ועדת השרים לענייני תכנון, בניה, מקרקעין ודיור (קבינט הדיור) מתווה אסטרטגי לתחום הדיור ל-25 השנים הקרובות, שיכלול התייחסות לסוגיות המפורטות בהצעת ההחלטה.

כמו כן, מוצע להטיל על הצוות לניהול אסטרטגיה, שהוקם בהחלטת ממשלה מספר 5208 (להלן: הצוות לניהול אסטרטגיה), לדווח לממשלה או לוועדת שרים לענייני חברה וכלכלה (קבינט

חברתי-כלכלי), בהתאם לשיקול דעתו, על אודות התקדמות הפעולות שהוטלו עליו, כאמור לעיל. הצוות לניהול אסטרטגיה כולל את מנכ"ל משרד ראש הממשלה, אשר משמש כיו"ר הצוות, מנכ"ל משרד האוצר, הממונה על התקציבים במשרד האוצר וראש המועצה הלאומית לכלכלה במשרד ראש הממשלה. סמכויות הצוות הן, בין היתר, הכנת תכניות מתאר אסטרטגיות ויישומן של תכניות שאושרו, תוך שיתוף פעולה כלל ממשלתי, מעקב אחר תכנון מפורט ויישום של תכניות מתאר וגיבוש הצעות לשינויים בתכניות מתאר.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרכי פתרונם:

ההצעה אינה מעוררת קשיים משפטיים.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

הצעת ההחלטה הופצה ליועצים המשפטיים הרלוונטיים ביום 24 ביוני 2015 בשעות אחר הצהרים. היועץ המשפטי של משרד הבינוי וכן היועץ המשפטי של משרד האוצר מסרו כי אין מניעה משפטית לאישור הצעת ההחלטה.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:

אין מניעה משפטית לאישור הצעת ההחלטה.



שלומית ברנע פרגו, עו"ד
היועצת המשפטית