

A detailed architectural wireframe drawing of a city, showing a dense arrangement of buildings, streets, and infrastructure. The drawing is in blue lines on a white background, with a perspective view looking down at the city.

קטסטרופה היסטורית

עודפי ההכנסות של רשות מקרקעי ישראל
והקשר שלהם למחירי הדיור

מבוסס על עבודתו של עו"ד רון רוגין

עיבוד: שלומית ארבל ועמית בן-צור, מכון יסודות

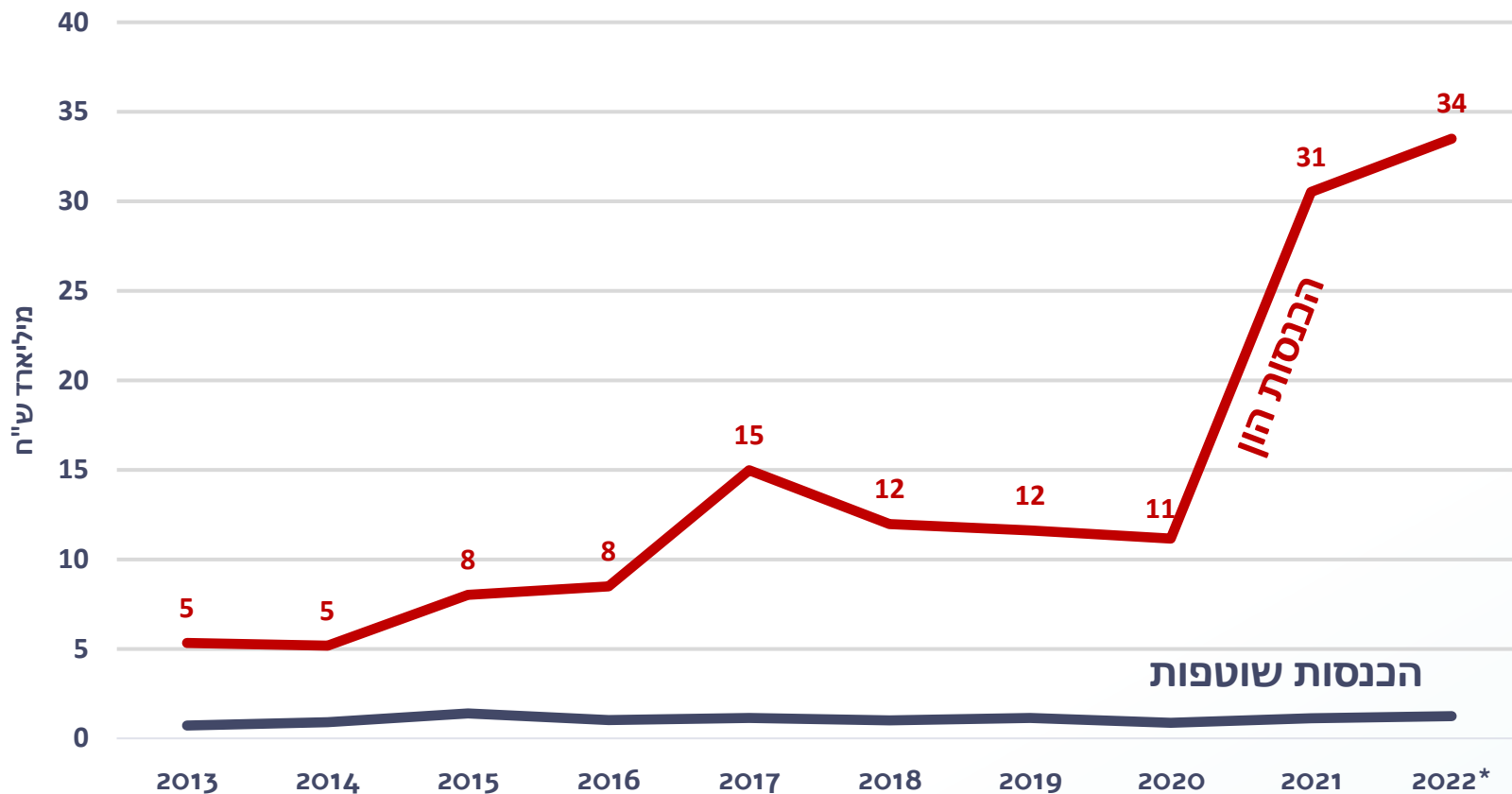
דצמבר 2022

יסודות

למדיניות ציבורית ולציונות מעשית (ע"ר)

- ◀ הזכות הבסיסית הפיזית לדיור הולם – הינה זכות יסוד, ומהווה חלק מהאמנה החברתית בין האזרחים למדינה.
- ◀ מעל 90% מקרקעות ישראל הן בבעלות המדינה, ומנהלות על ידי "רשות מקרקעי ישראל" (רמ"י), עובדה זו מעניקה למדינה **מעמד מרכזי ודומיננטי** בכל מהלך הנוגע והכרוך בהקצאת קרקע לצרכי דיור למגורים.
- ◀ רמ"י מוגדרת "מפעל עסקי של המדינה". תקציב רמ"י מחויב על פי חוק באישור מראש על ידי מועצת מקרקעי ישראל, ומהווה חלק אינטגרלי מחוק תקציב המדינה.
- ◀ "הכנסות ההון" של רמ"י הן מחיר הקרקע לדיור ותעסוקה (דמי חכירה מהוונים).
- ◀ עודפי ההכנסה של רמ"י מעל הוצאותיה הן "העברות לבעלים": הרוב מועבר למדינת ישראל, וחלק לקרן הקיימת לישראל.
- ◀ תקופת הניתוח בעבודה זו – 2013 עד מחצית 2022. חלק מהניתוח כולל אומדן לכל שנת 2022.
- ◀ נקודת ההתחלה נקבעה ל-2013 בהתאם לנתונים הנכללים בדוח השנתי של רמ"י לשנת 2021.

הכנסות רמ"י לפי סוגים, 2013-2022



הכנסות שוטפות – דמי חכירה שנתיים, תמלוגים ממחצבות, והשכרת נכסים בו'

הכנסות הון – מי חכירה מהוונים

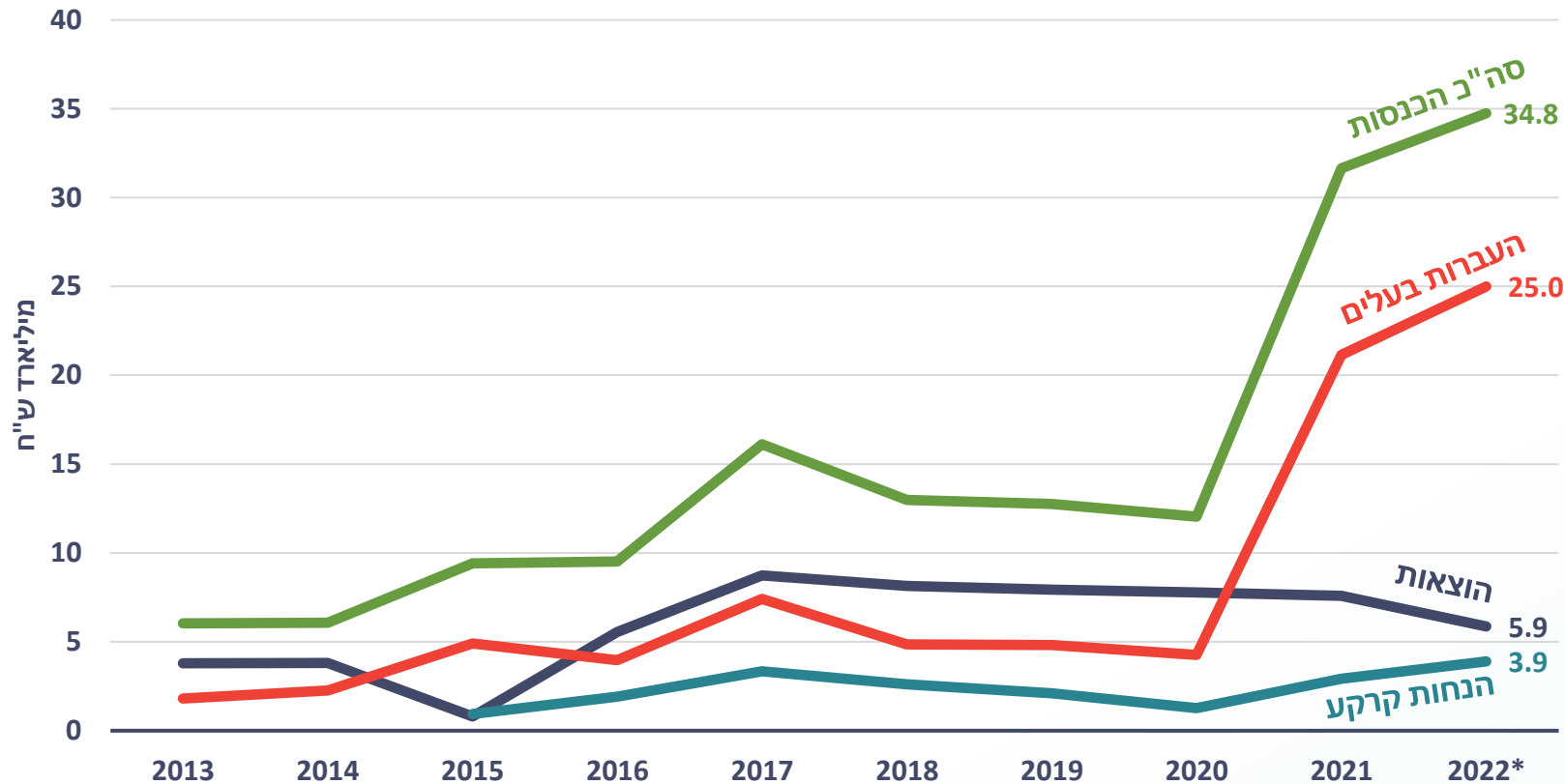
* נתוני 2022 עד (כולל) חודש יוני. אומדן שנתי על בסיס חצי שנה.

בשנים 2021-2022
חל גידול של 20
מיליארד ש"ח
(150%)* בהיקף
הכנסות ההון של רמ"י

* ביחס לממוצע השנים
2017-2020

במקביל לגידול בהכנסות העודפות חל גידול בהעברות הבעלים של רמ"י

הכנסות, הוצאות וסך הכל העברות בעלים של רמ"י, 2013-2022

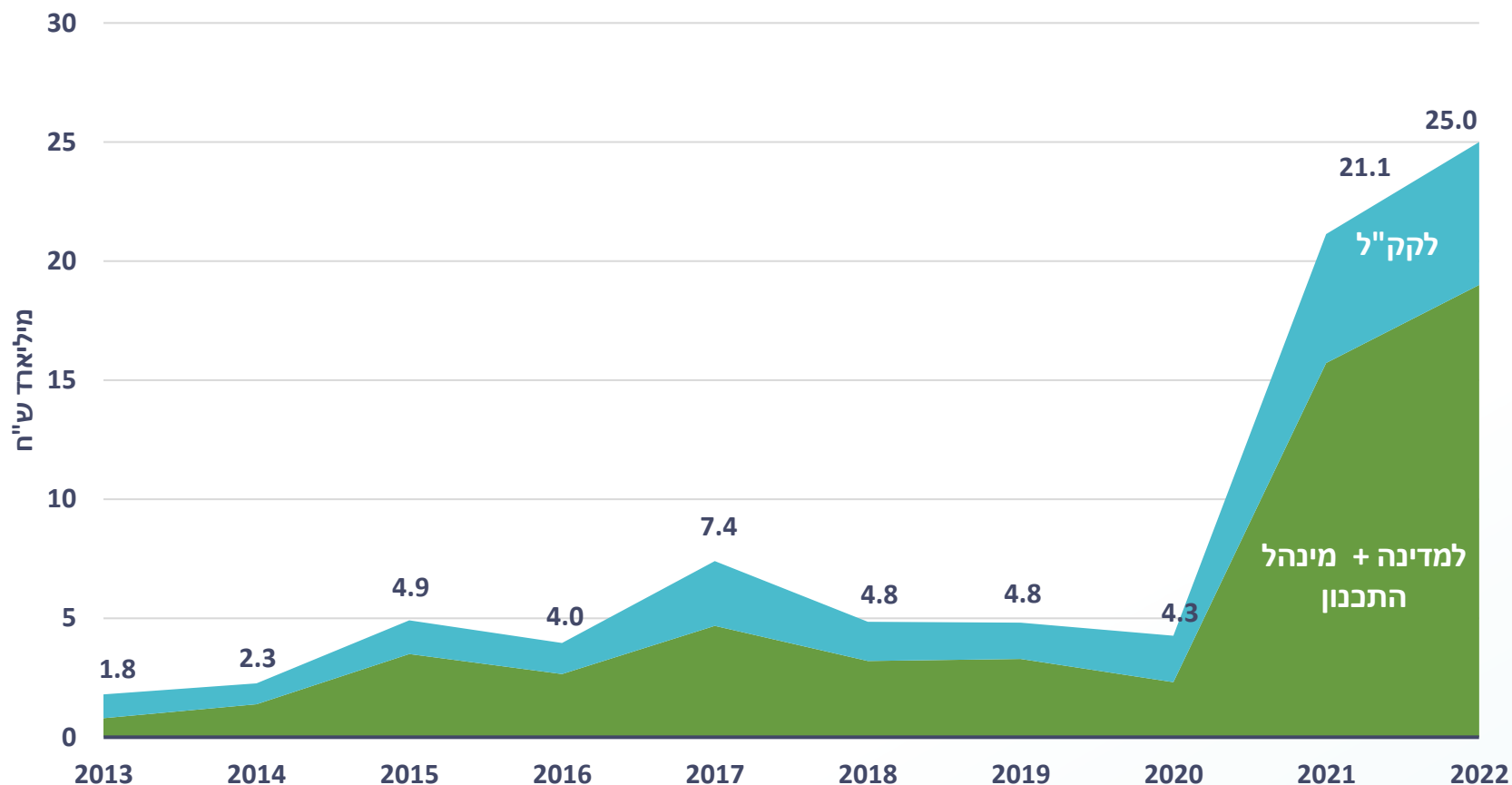


רמ"י קובעת הן את מחיר הקרקע והן את גובה ההנחה.

סך הכנסות עודפות = סך העברות בעלים

* נתוני 2022 עד (כולל) חודש יוני. אומדן שנתי על בסיס חצי שנה.

העברות בעלים של רמ"י לפי יעד, 2013-2022



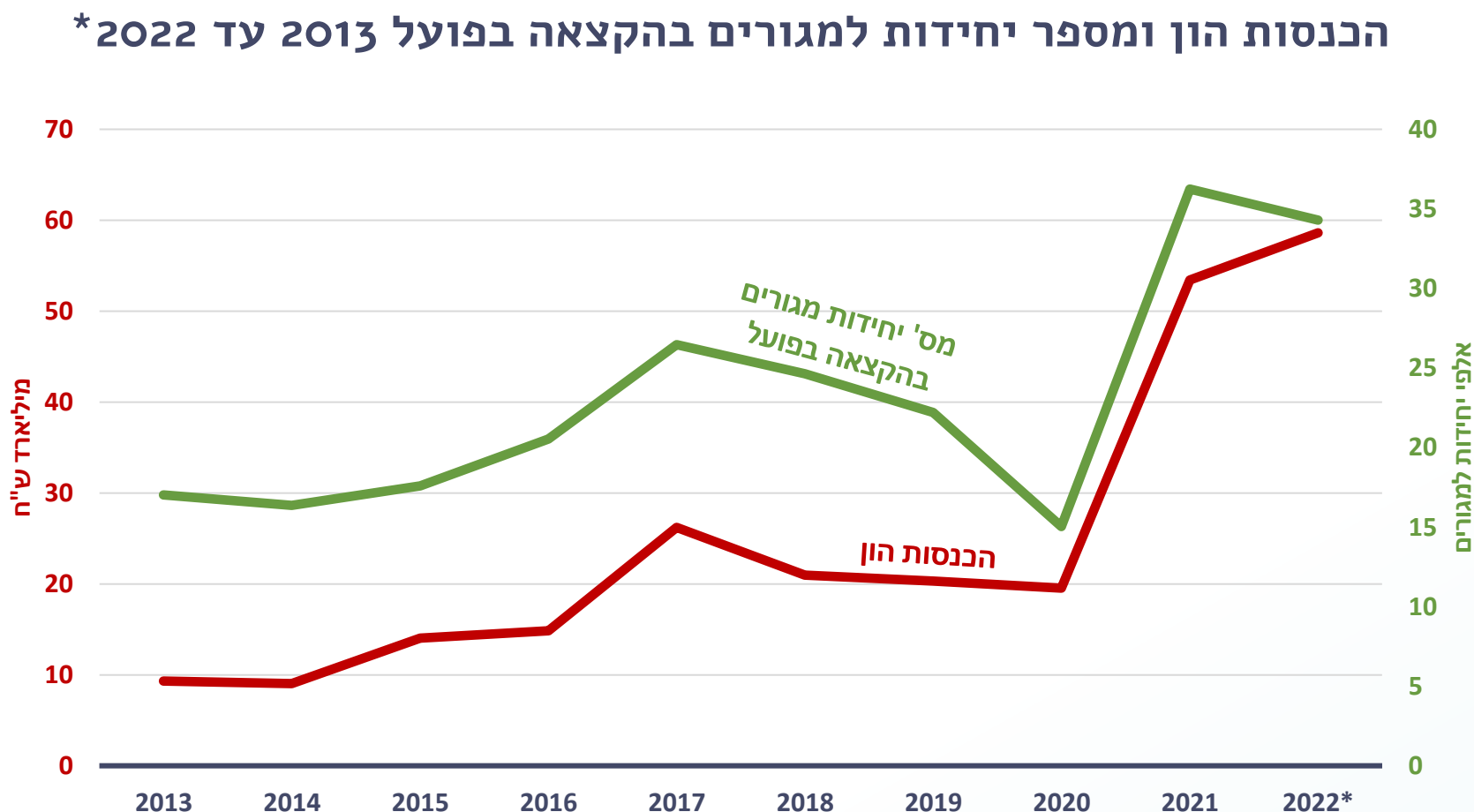
סך העברת בעלים = סך הכנסות עודפות
* נתוני 2022 – הערכה על בסיס אומדן שנתי לפי 2021

מרבית הגידול
בהכנסות העודפות
הועבר למדינה
שחלקה עלה
מ-64% ל-75%*

* ממוצע שנים 2016-2020
לעומת ממוצע 2021-2022

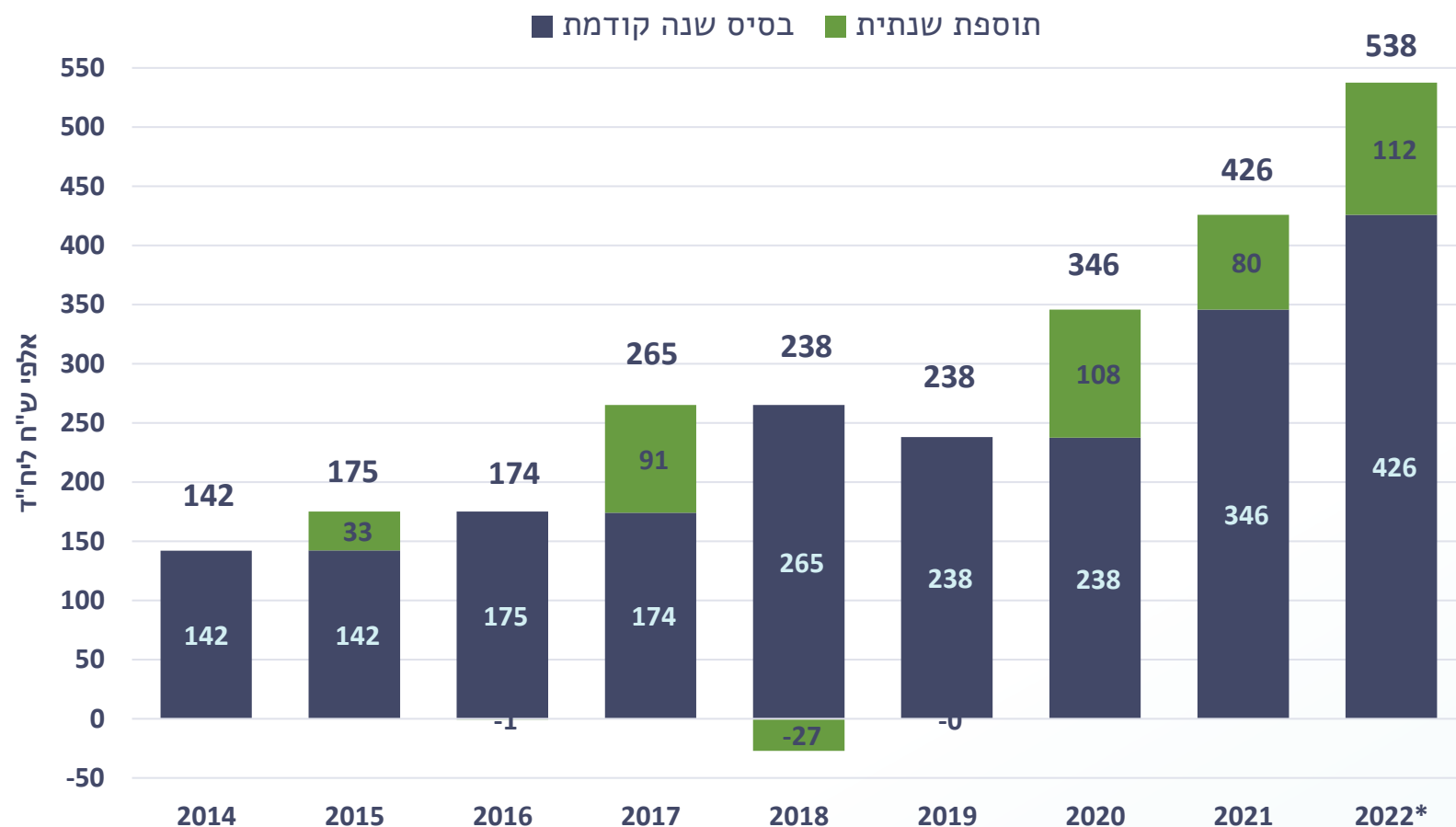
האם הגידול

בהכנסות ההון **נובע**
מהגידול בהקצאת
הדירות למגורים?



90% מתקבולי ההון הם מהקצאת קרקע למגורים
* נתוני 2022 עד (כולל) חודש יוני. אומדן שנתי על בסיס חצי שנה.

הכנסות ההון של רמ"י ליחידה משווקת לדיור למגורים 2014 עד 2022*



לפי מספר יחידות המגורים שהוקצו בפועל
* נתוני 2022 עד (כולל) חודש יוני

מקור הנתונים: רמ"י | עיבוד הנתונים: מכון יסודות

בין השנים

2022-2014

חלה עלייה של 278%

בהכנסות ההון של

רמ"י לכל יחידת

מגורים משווקת

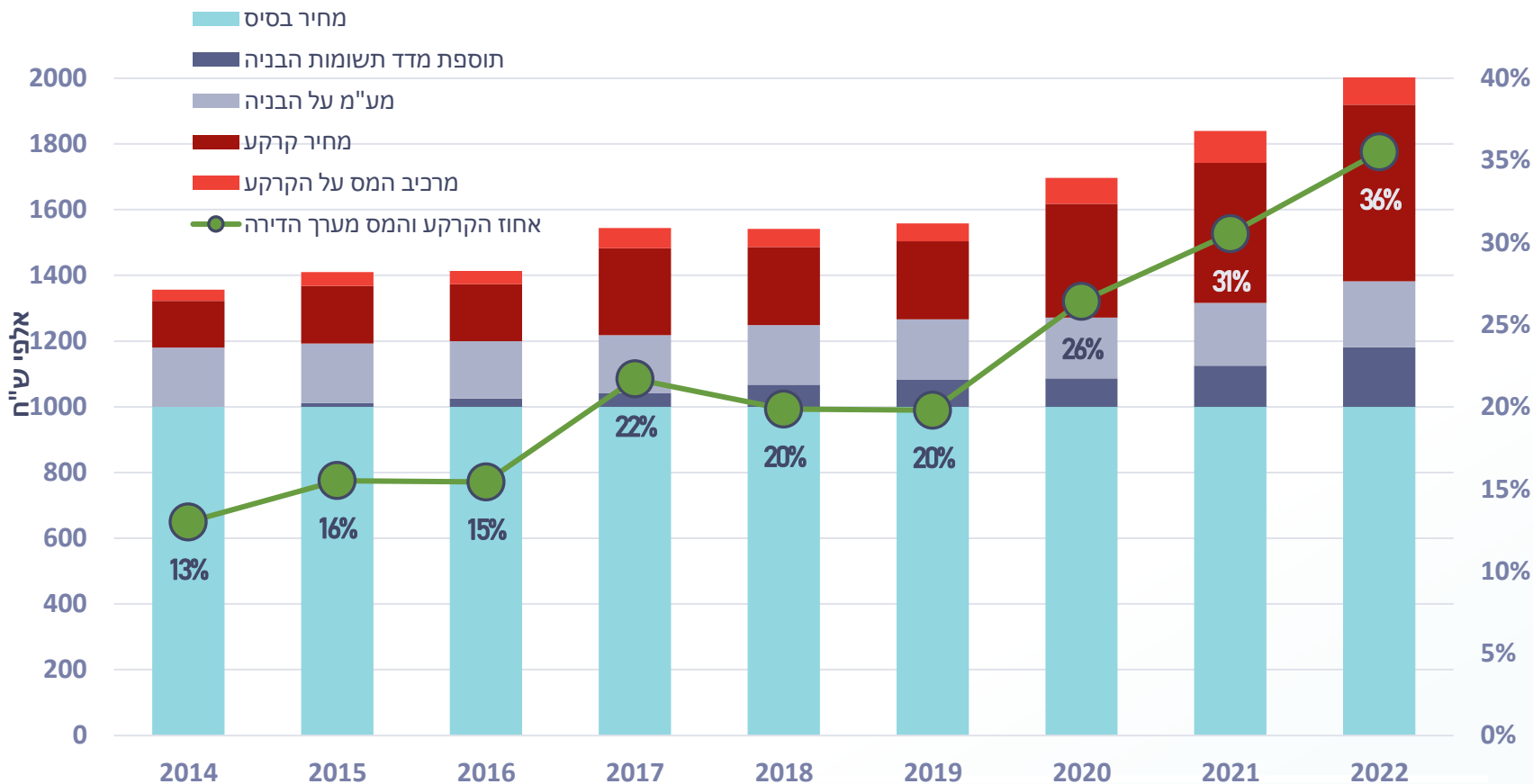
מבוסס על עבודתו
של עו"ד רון רוגין

יסודות
למדיניות ציבורית ולציונות מעשית (ע"ר)

מרכיב הקרקע והמיסים (מע"מ+מס רכישה) במחיר יחידת מגורים (בהנחת עלות בניה מותאמת למדד תשומות הבניה)

משקל הקרקע בעלות
יחידת מגורים גדל
מ-13% בשנת 2014
ל-36% בשנת 2022

* עלויות בנייה מנוכות במדד
תשומות הבניה



השינוי שהוחל במחיר היחידה:

ניכוי עלות הבניה במדד תשומות הבניה למגורים ותוסת מע"מ
השינוי בעלות הקרקע ליחידת דיור ממוצעת בתוספת מע"מ ומס רכישה על מחיר הקרקע
* נתוני 2022 עד (כולל) חודש יוני

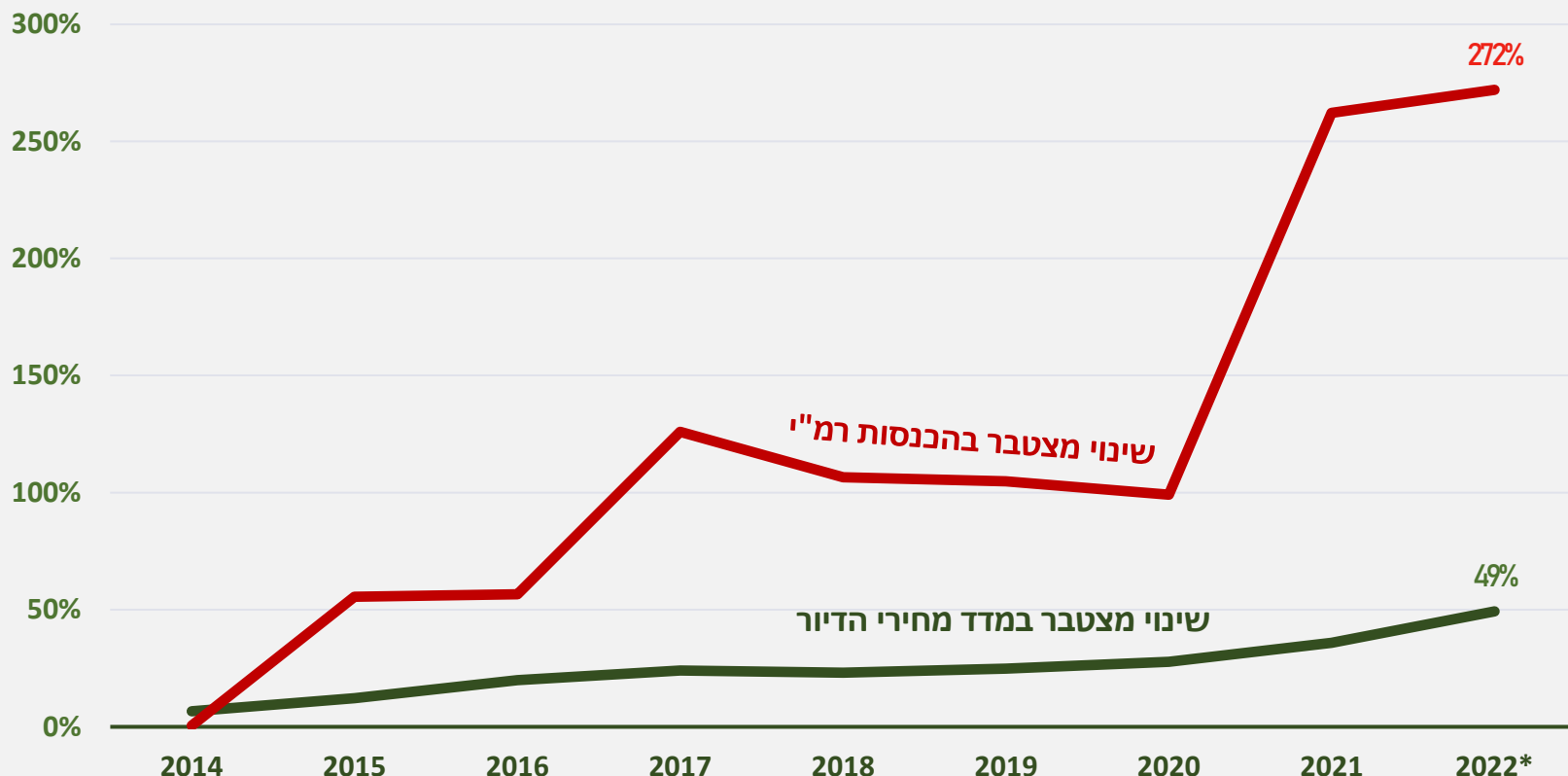


האם וכיצד עודפי הכנסות משפיעים על מחירי הדירות?

מבוסס על עבודתו
של עו"ד רון רוגין

יסודות
למדיניות ציבורית ולציונות מעשית (ע"ד)

אחוז שינוי מצטבר בהכנסות רמ"י ובמדד מחירי הדיור

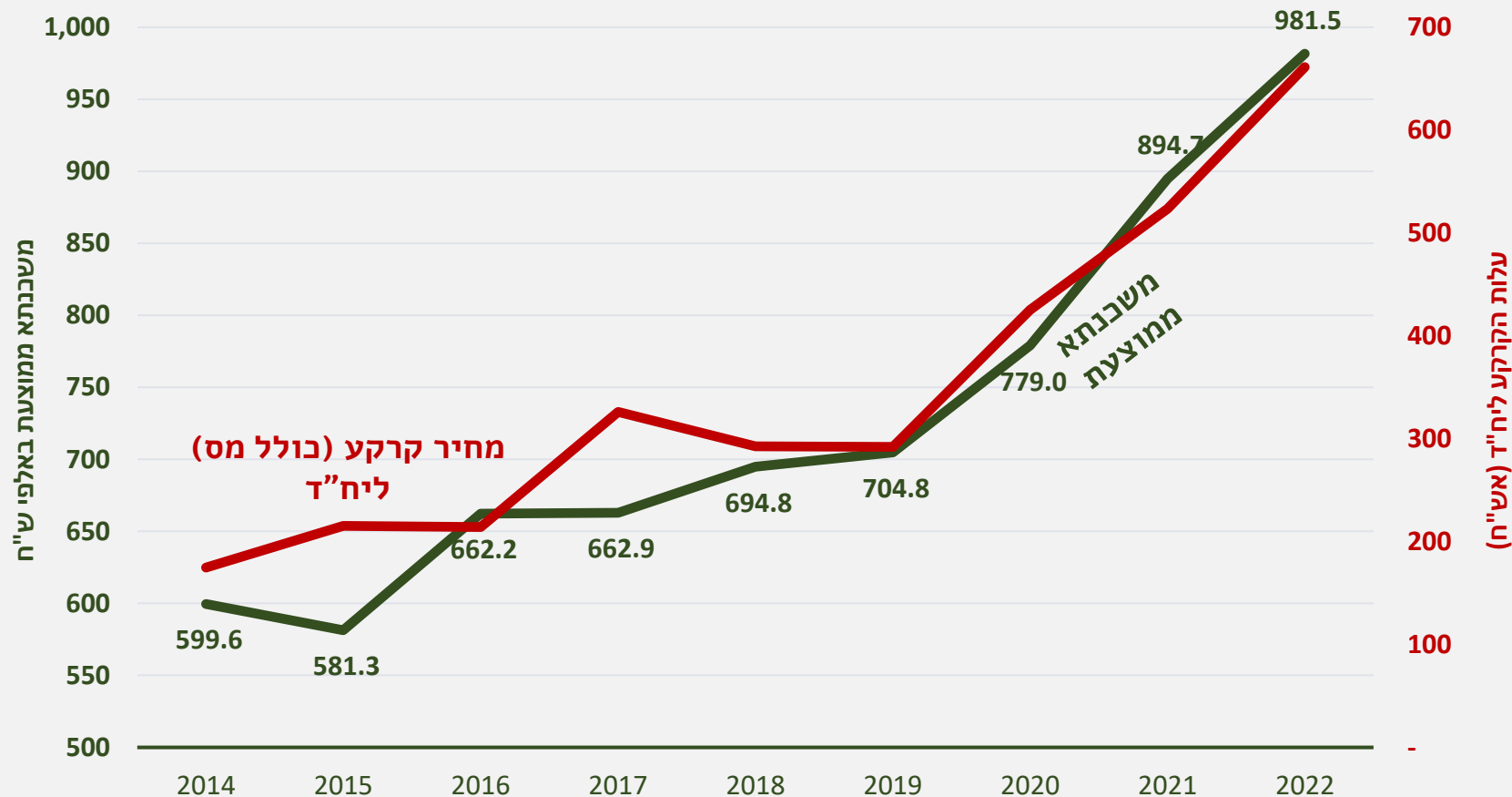


* נתוני 2022 עד (כולל) חודש יוני. העברת בעלים אומדן שנתי עד לסוף השנה.

בין השנים
2019-2022 גדלו
הכנסות רמ"י
ב-43% בממוצע
לשנה - 176%
במצטבר.

מדד מחירי הדיור
עלה בתקופה זו
ב-7% בממוצע
לשנה, 26%
במצטבר

עלות הקרקע (כולל מס) ליחידת דיור למגורים ומשכנתא ממוצעת, אלפי ש"ח



* נתוני 2022 אומדן על סמך 8 חודשים

הגידול במשכנתא הממוצעת

2020-2016:

31% במצטבר

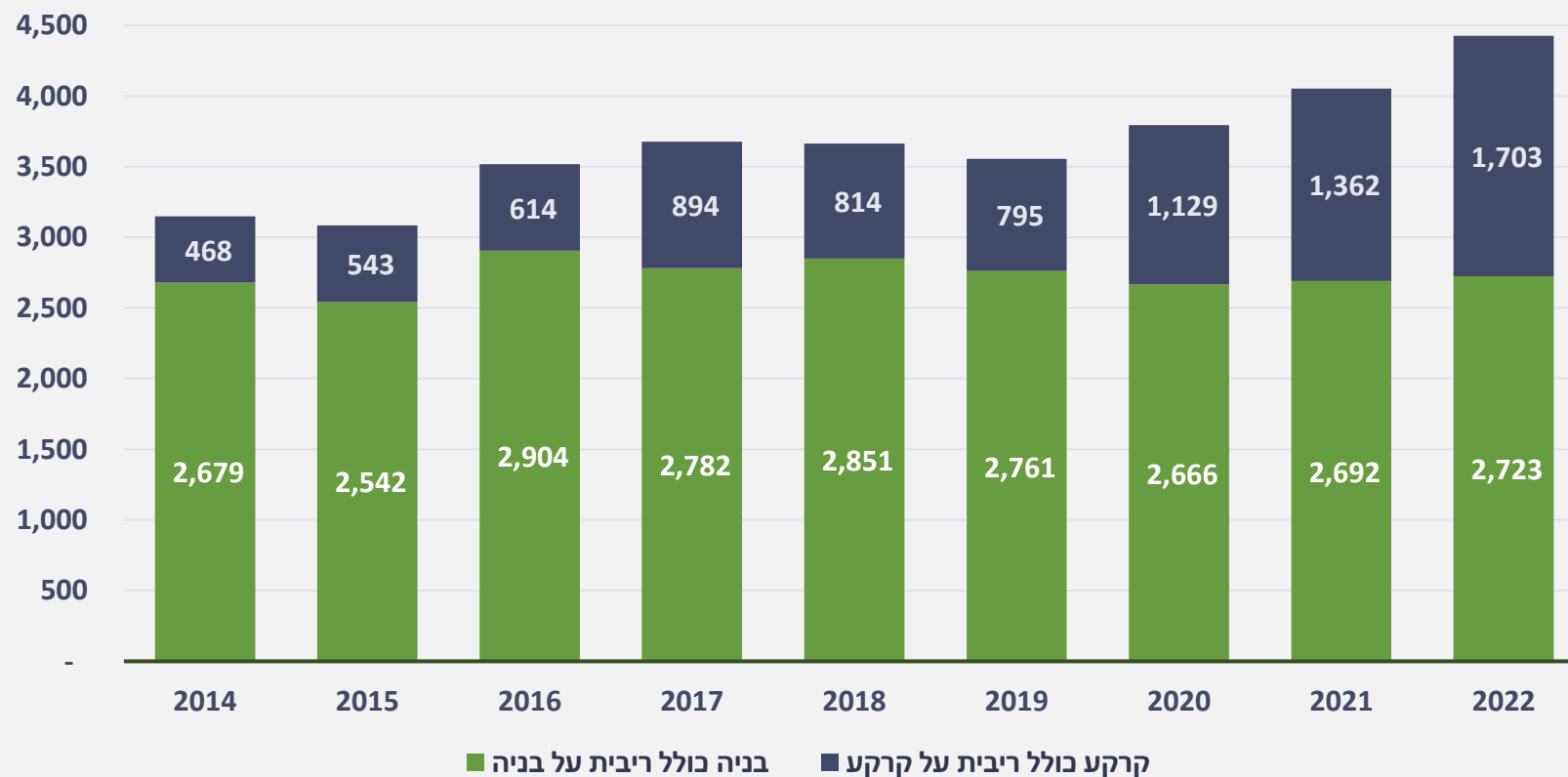
6% ממוצע שנתי

2022-2021:

25% במצטבר

12% ממוצע שנתי

ההחזר חודשי למשכנתא בחלוקה לרכיב הבניה ורכיב הקרקע



עיקר הגידול
בהחזר החודשי
של תשלומי
המשכנתא נובע
מהעלייה ברכיב
הקרקע

ההחזר החודשי בכל שנה נגזר מנתוני המשכנתא הממוצעת שמפרסם בנק ישראל (סכום, ריבית ושנות החזר)
* נתוני 2022 אומדן על סמך 8 חודשים

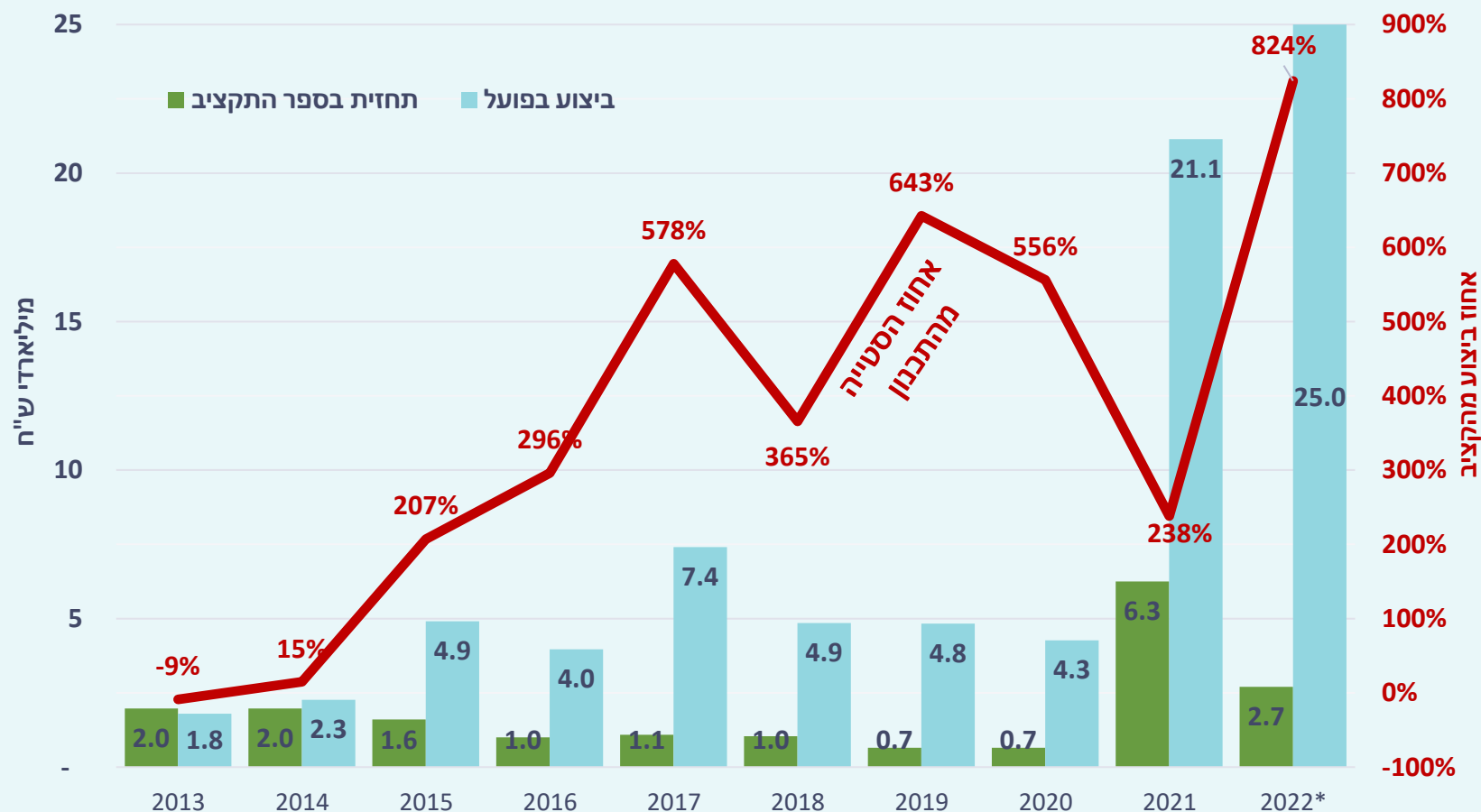


ועוד מילה על ניהול

מבוסס על עבודתו
של עו"ד רון רוגין

יסודות
למדיניות ציבורית ולציונות מעשית (ע"ד)

העברת בעלים מרמ"י – תחזית וביצוע



* נתוני 2022 אומדן על סמך 6 חודשים

הסטייה בין התכנון
בתקציב המדינה של
העברת הבעלים לבין
הביצוע בפועל הוא
של מאות אחוזים
מדי שנה ומסתכם
ב-61.5 מיליארד ש"ח
בעשור החולף –
60% מתוכם בשנים
2022-2021

תודה!

יסודות

למדיניות ציבורית ולציונות מעשית (ע"ר)