

הצעת החלטה – תמרוץ ענף הבניה למגורים בשנת 2025 ותיקון החלטות ממשלה

בהמשך להחלטת ממשלה מס' 1383 מיום 4.2.2024, שעניינה "תכנית ממשלתית לתמרוץ והאצה של ענף הנדל"ן והבנייה למגורים ותיקון החלטות ממשלה", ולהחלטה מס' 2277 מיום 31.10.2024 שעניינה "מיקוד מאמץ בשוק הנדל"ן", עקב אי הוודאות השוררת בשוק הנדל"ן מפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" וכן לאור רצון הממשלה להמשיך ולקדם בנייה רוויה ברשויות המקומיות ברחבי הארץ על מנת לתמוך בגידול היצע יחידות דיור, מחליטים:

עידוד התחלות בנייה בפריפריה

1. לתקן את החלטת ממשלה מס' 561 מיום 21 במאי 2023 כך שתתבצע העמקה של סבסוד הוצאות פיתוח במכרזי מקרקעין באופן ממוקד בשנת 2025 כמפורט להלן:

א. להעמיק את סבסוד הפיתוח לבניה רוויה הניתן לפי סעיף 4 להחלטה 561 ביישובים המנויים כיום בהחלטה 561 מתוך כלל היישובים העירוניים שנכללו במפת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון שבאותה החלטה (להלן - היישובים) או בכל החלטה שתבוא במקומה, בשיווקי מקרקעין שבהם מועד סגירת הגשת ההצעות במכרז לשיווקם הוא מיום קבלת החלטה זו ועד ליום 30.09.2025, כך שסבסוד כאמור יגדל ב-40,000 ש"ח נוספים ליחידת דיור בבנייה רוויה ביישוב המדורג בקבוצה 2א וב-50,000 ש"ח נוספים ליחידת דיור בבנייה רוויה ביישוב המדורג בקבוצה 1א, מעבר לסבסודים הקיימים כיום.

ב. להעמיק את סבסוד הפיתוח לבנייה רוויה הניתן לפי סעיף 4 להחלטה 561 ביישובים המנויים כיום בהחלטה 561 מתוך כלל היישובים העירוניים שנכללו במפת אזורי עדיפות לאומית לעניין מתן הטבות בתחום הבינוי והשיכון שבאותה החלטה (להלן - היישובים) או בכל החלטה שתבוא במקומה, בשיווקי מקרקעין שבהם מועד סגירת הגשת ההצעות במכרז לשיווקם הוא מיום 01.10.2025 ועד ליום 31.12.2025, כך שסבסוד כאמור יגדל ב-20,000 ש"ח נוספים ליחידת דיור בבנייה רוויה ביישוב המדורג בקבוצה 2א וב-40,000 ש"ח נוספים ליחידת דיור בבנייה רוויה ביישוב המדורג בקבוצה 1א, מעבר לסבסודים הקיימים כיום.

ג. העמקת הסבסוד בסעיפים א-ב תיושם ביישובים שמתקיימים בהם לפחות אחת מאמות מידה אלה:

(1) צפי השיווקים המצטבר ביישוב בשנים 2024-2026 עומד על לפחות 1,500 יחידות דיור.

(2) שיפוע הקרקע הממוצע באתר מסוים ששוק במכרז מסוים באותו יישוב הוא מעל 20%. בחלופה זו, התוספת האמורה לפי סעיף זה תינתן אך ורק באתרים שבהם השיפוע הממוצע הוא מעל 20% ולא בכל האתרים באותו יישוב.

(3) מכרז לשיווק אתר באותו יישוב אשר נכשל במהלך השנים 2023 או 2024. התוספת האמורה לפי סעיף זה תינתן אך ורק באתרים שבהם נכשל השיווק במכרז ולא בכל האתרים באותו יישוב.

ד. סכום סבסוד הוצאות הפיתוח שיינתן בפועל במסגרת מכרז לא יעלה על הפער בין הוצאות הפיתוח המלאות כפי שנקבעו במסמכי המכרז לבין המחיר הכולל שהמזיע הגיש על הקרקע המפותחת, ובכל מקרה לא יותר מגובה עלויות הפיתוח במכרז.

2. לצורך מימון סעיף זה, יוקצה למשרד הבינוי והשיכון בשנת 2025 סך של 600 מיליון ש"ח מהסכומים האמורים בסעיף 18 להחלטה זו.

האצת פיתוח ברשויות המקומיות

3. להנחות את אגף התקציבים במשרד באוצר לקדם תמרוץ של רשויות מקומיות בשנים 2025-2027, אשר גידול האוכלוסיה בהן מואץ בהתאם להגדרה להלן:

א. "רשות שבה גידול האוכלוסיה מואץ" – מתקיים בה תנאי (1) או תנאי (2) וכן תנאי (3) שלהלן:

(1) מספר יחידות הדיור ששווקן בהצלחה במקרקעי ישראל ומספר ההיתרים ליחידות דיור תוספתיות בקרקע פרטית (להלן – **יחידת דיור תוספתית**) בתחומי הרשות בשנה הקלנדרית 2025-2027 עולים על 1,000 יח"ד בשנה קלנדרית אחת והם מהווים גידול של 20% ביחס לאותו מספר יח"ד בתחום הרשות המקומית במוצע בשלוש השנים שקדמו לשנה הקלנדרית.

(2) מספר יחידות הדיור ששווקן בהצלחה במקרקעי ישראל ומספר ההיתרים ליחידות דיור תוספתיות בקרקע פרטית בתחומי הרשות בכל אחת מהשנים הקלנדריות או במוצע השנתיים הקלנדריות האחרונות עולים על 3,000 יח"ד לשנה.

(3) רשויות בהן סך הגבייה בפועל של ארנונה לא עלה על 7,500 ש"ח לנפש בשנת 2022 (לפי נתוני משרד הפנים).

4. המנגנון ליישום התמרוץ כאמור בסעיף 3 יגובשו על ידי אגף התקציבים במשרד האוצר באמצעות משרד הפנים לטובת תגבור התקציב השוטף של הרשות המקומית, וכן באמצעות משרד הבינוי והשיכון לתגבור פעולות פיתוח עירוני ברשות המקומית לרבות הקמת מוסדות ציבור כתוצאה מהתרחבות הרשויות במסגרת הסכמי פיתוח והסכמי גג שנחתמו עם רשות מקרקעי ישראל או משרד הבינוי והשיכון. בנוסף, מנגנון התמרוץ שיגובש יאפשר מענה לרשויות מקומיות אשר יבחרו, בהתאם לצורכיהן, לייעד חלק מהתמריץ התקציבי לטובת הקמה של מוסדות ציבור בתחומן, וזאת, בין היתר, על חשבון רכיב התקציב השוטף.

5. מנגנון היישום והנהלים ליישום יכללו את העקרונות הבאים:

א. ביחס לתמיכה בתקציב השוטף ברשות המקומית –

(1) יינתן סכום בגין כל יחידת דיור תוספתית. הסכום יגדל ככל שמספר יחידות הדיור התוספתיות יהיה גדול יותר לפי מדרגות שייקבעו. במעבר בין כל מדרגה יינתן בonus נוסף על הגעה ליעד.

(2) ככל שיחידת הדיור התוספתית תהיה בקרקע פרטית – הזכאות לסכום בגין יחידת דיור תוספתית תינתן בשתי פעימות, לאחר תום שנת הכספים בה אירע כל אחד מהמועדים הבאים, כאשר הראשונה תהיה במועד אישור היתר בנייה למגורים והשנייה במועד מתן תעודת גמר, וזאת לאחר שיתקבלו נתונים סופיים וקביעת הזכאות של הרשות המקומית לקבלת הסכום בגין השנה שהסתיימה.

(3) ככל שיחידת הדיור התוספתית תהיה במקרקעי ישראל – הזכאות לסכום בגין יחידת דיור תוספתית תינתן בשלוש פעימות, לאחר תום שנת הכספים בה אירע כל אחד מהמועדים הבאים, כאשר הראשונה הינה במועד השיווק, השנייה במועד אישור היתר בנייה והשלישית במועד מתן תעודת גמר, וזאת לאחר שיתקבלו נתונים סופיים וקביעת הזכאות של הרשות המקומית לקבלת הסכום בגין השנה שהסתיימה.

ב. ביחס לתמיכה בפעולות פיתוח עירוני ברשות המקומית – יינתן סכום בגין כל יחידת דיור ששווקה באותה שנה קלנדרית במקרקעי ישראל. הסכום יגדל ככל שמספר יחידות הדיור ששווקו יהיה גדול יותר ויינתן במכפלה של מספר יחידות הדיור ששווקו והשווי ליחידת דיור במדרגה הרלבנטית. הזכאות לסכום תינתן במועד השיווק.

6. רשויות מקומיות אשר יבחרו לחתום עם המדינה על מגה הסכמי גג כמפורט בהחלטה 2277 מיום 31 באוקטובר 2024, כך שבתחומן קיימות תוכניות מפורטות בהיקף שלא פוחת מ-12,000 יחידות דיור, ואשר יתחייבו לאפשר בתחומן שיווק במקרקעי ישראל בקצב שלא יפחת מ-4,000 יחידות דיור לשנה, ועמדו בכך בפועל, יקבלו סיוע תקציבי מוגבר נוסף על האמור בסעיפים 4 עד 6, וזאת הן לצורכי פיתוח, הן להקמת מוסדות ציבור והן לצרכים שוטפים. תשלום זה יועבר לאחרי תום שנת הכספים בה בוצע השיווק ובכפוף לעמידה ביעדים שנקבעו.

7. לצורך מימון סעיפים 3-6 לעיל, יוקצה למשרד הבינוי והשיכון בכל אחת מהשנים 2025 עד 2027 סך של 307.3 מיליוני ש"ח מהסכומים האמורים בסעיף 18 להחלטה זו.

8. לצורך קידום קידום פרויקטי התחדשות עירונית בעזרת האצת התכנון והפיתוח, להקצות לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשנת 2025 סך של 200 מיליון ש"ח מהסכומים האמורים בסעיף 18 להחלטה זו.

9. להטיל על משרד האוצר להקים מנגנון להקמת יחידות רישוי במיקור חוץ ברשויות מקומיות החתומות על הסכמי גג, לצורך האצת הוצאת התיר בנייה ומיקוד יחידות אלו במתן התירים בהיקף נרחב.

עידוד התחלות בנייה בטווח הארוך

10. לטובת מיצוי מלוא פוטנציאל הקרקעות הפנויות המיועדות לבניה למגורים, להטיל על משרד האוצר בתיאום עם מנהל התכנון להשלים את התכנית האסטרטגית המרחבית. לצורך מימון סעיף זה, יוקצה למינהל התכנון בשנת 2025 סך של 61 מיליון ש"ח מהסכומים האמורים בסעיף 18 להחלטה זו.

11. לטובת קידום בנייה בחלקות קרקע מרובות בעלים, יוקצה למשרד הבינוי והשיכון בשנת 2025 סך של 30 מיליון ש"ח מהסכומים האמורים בסעיף 18 להחלטה זו.

האצת קצב הגעת עובדים חדשים לענף הבנייה

על מנת להתגבר על פערי כוח האדם שנוצרו בענף הבינוי מפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ולהאיץ את קצב הגעתם של עובדים זרים לענף, להטיל על משרדי הממשלה לבצע את הצעדים הבאים:

12. ייעול הליכי מיון העובדים –

א. להנחות את משרד הבינוי והשיכון להמשיך ולהאיץ את ביצוע הליכי המיון המעשי במסלול הבילטרלי, וכן לבחון כיצד ניתן לייעל ולקצר את ההליכים הקיימים, תוך הבטחת איכות העובדים והגעתם מהירה ארצה. זאת, בפרט, ע"י שילוב מערכות דיגיטליות לטיוב הליכי ניהול המידע הפנים-משרדיים אודות סטטוס המיון והנתונים האישיים הנוגעים למועמדים המתמיינים, וכן ע"י מתן הכשרה ממוקדת למועמדים שיעברו את הליכי המיון בהצלחה ואינם בקיאים בשיטות הבנייה הנפוצות בישראל. לצורך כך יוקצה למשרד הבינוי והשיכון בשנת 2025 סך של 60 מיליון ש"ח מהסכומים האמורים בסעיף 18 להחלטה זו.

ב. על מנת לפשט את הליך איסוף והגשת המסמכים הרלוונטיים להגשת בקשה לעבוד בישראל על ידי העובד הזר המועמד, להטיל על משרד החוץ להציב נציג שגרירות ועל רשות האוכלוסין וההגירה להציב נוטריון מקומי באתרי המיון המקצועיים בארצות המוצא, שיתנו מענה מידי לצרכי העובדים המתמיינים בכל אתרי המיון.

ג. להנחות את רשות האוכלוסין וההגירה לבצע את הצעדים הנדרשים על מנת להאיץ ולפשט את תהליכי המיון והקליטה לעובדים זרים חדשים בישראל במסלול הבילטרלי או הפרטי על מנת לקצר את משך הזמן בו ניתן מענה הן לעובדים והן למעסיקים בתהליך קליטת העובדים הזרים לעבודה בישראל, תוך בחינת כלל המענים הבאים: הרחבת תשומות העבודה ברשות, העברת תהליכים למיקור חוץ, שיפור וייעול מערכות המחשוב הקיימות, בחינת האופן שבו מבנה הרשות הנוכחי מותאם להליכים הנדרשים ועוד. לצורך מימון סעיף זה, יוקצה לרשות האוכלוסין וההגירה בשנת 2025 סך של 62 מיליון ש"ח מהסכומים האמורים בסעיף 19 להחלטה זו.

13. להטיל על משרד החוץ להאיץ ולהשלים את חתימתם של שני הסכמי מסגרת בילטרליים נוספים לטובת גיוס עובדים זרים לענף הבניין עד לסוף שנת 2025, ולהגיש דיווח חודשי בנושא לוועדת המנכ"לים לנושא העובדים הזרים.

14. להקים צוות בין משרדי, בראשות סגן הממונה על התקציבים, ובהשתתפות נציג הכלכלן הראשי במשרד האוצר, נציג הלשכה המשפטית במשרד האוצר, ונציגי רשות האוכלוסין וההגירה, משרד העבודה, משרד המשפטים, משרד הבינוי והשיכון והייעוץ המשפטי לממשלה, אשר יבחן אפשרויות אלטרנטיביות למודל תאגידי כוח האדם להעסקת העובדים הזרים בענף הבניין הנהוג היום. הצוות יגיש מסקנותיו לממשלה בתום 180 ימים מהחלטה זו.

15. להטיל על מנכ"ל רשות האוכלוסין וההגירה לתקן את הנוהל להעסקת עובדים זרים בענף הבניין על ידי חברות ביצוע זרות (להלן – **נוהל חברות הביצוע ו-חברות הביצוע**), באופן הבא:

א. יובהר כי לצורך קליטת עובדים נוספים לחברת ביצוע לתחום הבניין שכבר פועלת בישראל לא תידרש בחינת והמלצת משרד הבינוי והשיכון.

ב. שיטת חלוקת מכסת העובדים הזרים בין החברות תשונה כך שהמכסה המקסימלית לכל חברה של 1,000 עובדים תבוטל, וכל חברת ביצוע תוכל לבקש קליטת עובדים גם מעל 1,000 עובדים מתוך המכסה הכללית לכל חברות הביצוע הפנויה בשיטת "הקודם זוכה", והכל בתנאי שהמכסות הקיימות ברשותה מאוישות ב-70%.

16. במטרה לעודד פעילות תחרותית מיטבית בין חברות הביצוע, למחוק את סעיף 2א.2 בהחלטה מס' 1383 מיום 4 בפברואר 2024 שעניינה תכנית ממשלתית לתמרוץ והאצה של ענף הנדל"ן והבניה למגורים ותיקון החלטות ממשלה (להלן – **החלטה 1383**), כך שתבוטל המכסה המקסימלית המותרת לכל חברת ביצוע, כאמור באותו סעיף.

17. בהמשך להחלטה מס' 1321 (דר/60) מיום 24 במרץ 2016 (להלן – **החלטה 1321**), החלטה מס' 4059 מיום 26 ביולי 2018 (להלן – **החלטה 4059**), החלטה מס' 317 מיום 30 ביולי 2015 (להלן – **החלטה 317**), החלטה מס' 3516 מיום 4 בפברואר 2018 (להלן – **החלטה 3516**) והחלטה 1383:

א. להנחות את משרד הבינוי והשיכון לפרסם קול קורא נוסף שיפורסם על פי התנאים שנקבעו בסעיף 2א.2 להחלטה 1383.

ב. לרשום את הודעת הוועדה לעניין עובדים זרים שהוקמה בהחלטה מס' 1752 מיום 15 במאי 2024 כי תגדיל את מכסת העובדים לחברות הביצוע הזרות בענף הבניין ב-10,000 עובדים נוספים עם פרסום הזוכים בקול הקורא.

18. לצורך מימון החלטה זו, בהתאם להוראות סעיף 40א לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985, ולצורך ביצוע פעולה מאזנת כהגדרתה בסעיף האמור, יוקצה סך של 1,935 אלפי ש"ח לשנים 2025 עד 2027 בפריסה המפורטת בטבלה שלהלן, אשר יועד בחוק התקציב לשנת 2025 ובתכנית התקציב התלת שנתית לשנים 2026 עד 2028 לנושא החלטה זו, כמפורט להלן:

סעיף בהחלטה	כותרת	משרד מבצע	סכום במיליוני ש"ח 2025	סכום במיליוני ש"ח 2026	סכום במיליוני ש"ח 2027
1-2	סבסוד הוצאות פיתוח	משרד הבינוי והשיכון	600		
3-7	מגה הסכמי גג	משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל	307.3	307.3	307.3
8	האצת נדל"ן	משרד הבינוי והשיכון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	200		
10	תכנון מרחבי	מינהל התכנון	61		
11	תכנון בקרקע פרטית	משרד הבינוי והשיכון	30		
12א	האצת הליכי מיון עובדים זרים	משרד הבינוי והשיכון	60		
12ג	האצת הליכי ייבוא וקליטת עובדים זרים	רשות האוכלוסין וההגירה	62		

דברי הסבר

סעיפים 1 – 2 : עידוד התחלות בנייה בפריפריה

החלטת ממשלה מס' 736 מיום 06.07.2023 בנושא "מתן מענקים וסבסוד פיתוח במסגרת תוכניות דיור בר השגה ותיקון החלטת ממשלה" קבעה כי לצורך הבטחת הצלחת שיווקן של יחידות דיור בפריפריה במסגרת תכנית "מחיר מטרה", יינתן סבסוד פיתוח ייעודי לפרויקטים במסגרת התוכנית, ברשויות הכלולות בתוכנית בהן מחיר הקרקע ליחידת דיור נמוך מ-100,000 ש"ח. החלטת הממשלה פגה תוקף בתאריך ה-30 ביוני 2024.

לאור מצב המלחמה המתמשך והרצון להבטיח את המשך הצלחת שיווקן של יחידות דיור בכל רחבי המדינה, בפרט במרחבים הרחוקים מאזורי הביקוש במרכז הארץ, במטרה לתת מענה רחב לאתגרים הנוכחיים של שוק הנדל"ן, בפרט חוסר הודאות בשוק עקב תקופת הלחימה הממושכת והשלכותיה, מוצע להעמיק את סבסוד הפיתוח לבנייה רוויה בכל שיווקי המקרקעין באזורי עדיפות לאומית. הישארותו של שיעור ריבית גבוה במשק, לצד המחסור החלקי בידים עובדות בענף הבינוי ממשיכים להשפיע על רמת המחירים בענף. לפי פרסומי הלמ"ס, מדד מחירי הדירות מציג כי מחירי הדירות המשיכו לעלות בקצב מהיר יחסית לבלימה בעלייה שנצפתה בעבר. על מנת לעמוד בקצב שיווק יחידות הדיור הנדרש לפי החלטת ממשלה מספר 3036 מיום 22.05.2025 שעניינה "יעדי תכנון, שיווק ועסקאות בתחום הדיור לשנת 2025 ולשנים 2026 עד 2030", המבוססת על עבודת המועצה

הלאומית לכלכלה, נדרשת תוספת שנתית של כ-55,000 דיור בשנת 2025 וכ-65,000 יחידות דיור בשנה בין השנים 2026-2030. מסיכום שנת 2024 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עלה כי בשנה החולפת הושלמה בנייתן של 53,418 יחידות דיור, ביחס לשנת 2023 בה הושלמה בנייתן של 60,942 יחידות דיור. על מנת לשוב למגמה החיובית של גידול בכמות היחידות הדיור המצטרפות לשוק בכל שנה, מסתמן כי נדרש להמשיך ולתמרץ את הצלחת שיווקי המקרקעין, גם באזורים במדינה בהם ערך הקרקע נמוך.

כך, בחודשים האחרונים, עם סיומו של סבסוד הפיתוח הנוסף הניתן מתוקף החלטת ממשלה מס' 1383 מיום 04.02.2024, מסתמן כי ישנו צורך בהמשך מתן סבסוד נוסף לטובת הבטחת הצלחת שיווקי המקרקעין בפריפריה. זאת, בפרט לטובת תמיכה בהתפתחות המואצת של חלק מהרשויות המקומיות בפריפריה, אשר להן עתודות קרקע ומלאי תכנוני ומשמעותי ויכולת לקלוט יחידות דיור רבות נוספות. הפחתת עלויות הפיתוח במכרזים תשפר את הכדאיות הכלכלית של מכרזי המקרקעין ותבטיח השתתפות של יותר יזמים במכרזים, כך שהיצע הדיור בישראל ימשיך ויגדל.

לאור האמור, מוצע להעמיק את סבסוד עלויות הפיתוח בשיווקי בנייה רוויה בשיווקים ביישובים הכלולים בהחלטת ממשלה מס' 561 במתווה הבא:

- א. מכרזים שמועד סגירת הגשת ההצעות בהם יהיה מיום קבלת החלטה זו עד לתאריך 30.09.2025 יסובסדו בסך של 50,000 ש"ח למכרזים ביישובים המדורגים א' וסך של 40,000 ש"ח ליישובים המדורגים א'2.
- ב. מכרזים שמועד סגירת הגשת ההצעות בהם יהיה מהתאריך 01.10.2025 ועד לתאריך 31.12.2025 יסובסדו בסך של 40,000 ש"ח למכרזים ביישובים המדורגים א' וסך של 20,000 ש"ח ליישובים המדורגים א'2.
- ג. הסבסוד בסעיפים א', ב' יחול על מכרזים העומדים בתנאים הבאים:

(א) צפי השיווקים המצטבר ביישוב בשנים 2024-2026 עומד על לפחות 1,500 יחידות דיור.

(ב) שיפוע הקרקע הממוצע באתר מסוים ששווק במכרז מסוים באותו יישוב הוא מעל 20%. בחלופה זו, התוספת האמורה לפי סעיף זה תינתן אך ורק באתרים שבהם השיפוע הממוצע הוא מעל 20% ולא בכל האתרים באותו יישוב.

(ג) מכרז לשיווק אתר באותו יישוב אשר נכשל במהלך השנים 2023 או 2024. התוספת האמורה לפי סעיף זה תינתן אך ורק באתרים שבהם נכשל השיווק במכרז ולא בכל האתרים באותו יישוב.

לצורך מימון סעיפים אלה, יוקצו למשרד הבינוי והשיכון 600 מיליוני ש"ח בשנת 2025.

סעיפים 9-3: האצת הפיתוח ברשויות המקומיות

סעיפים 3-7

לשם קידום היצע יחידות הדיור בישראל ומתן מענה לגידול האוכלוסייה הצפוי, מוצע לקבוע מתווה לתמרץ רשויות מקומיות אשר יתחייבו להגדיל באופן משמעותי את היצע יחידות הדיור בתחומן החל משנת 2025. בהתאם למתווה, רשויות מקומיות שיתחייבו להרחבת היצע הדיור יזכו למענה תקציבי הן לצורך פעולות פיתוח

תשתיות עירוניות והן לצורך חיזוק תקציבן השוטף, לשם מתן שירותים מוניציפליים לאוכלוסייה החדשה בעקבות הגידול המשמעותי של היצע הדירות בתחומן.

על מנת להתמקד ברשויות בהן מתקיים גידול דמוגרפי מואץ, הוגדרו כללי סף להשתתפות במתווה, בהם על הרשות המקומית לעמוד: שיווק מוצלח במקרקעי ישראל והנפקת היתרי בנייה ליחידות דיור בקרקע פרטית בסכום של לכל הפחות 1,000 יחידות דיור, כאשר סך היחידות מהווה גידול של לפחות 20% ביחס לממוצע בשלוש השנים שקדמו או שיווק במקרקעי ישראל והנפקת היתרים בקרקע פרטית בהיקף של למעלה מ-3,000 יחידות דיור בשנה קלנדרית או בממוצע של השנתיים האחרונות, זאת לצד סך גביית ארנונה בפועל שלא עלתה על 7,500 ש"ח לנפש בהתאם לנתוני משרד הפנים.

בהתאם לכך, יגובש מנגנון תמרוץ מפורט על ידי אגף התקציבים במשרד האוצר, בתיאום עם משרד הבינוי והשיכון ומשרד הפנים, במסגרתו יינתן לרשויות מענה תקציבי מדורג – הן לפיתוח תשתיות עירוניות (באמצעות משרד הבינוי) והן לחיזוק תקציבן השוטף (באמצעות משרד הפנים). המענים יינתנו לפי שלבי מימוש, החל משלב השיווק (בקרקע מדינה), דרך קבלת היתרי בנייה ועד לקבלת טופס 4, תוך הבחנה בין קרקע פרטית לקרקע מדינה. המענה יגדל בהתאם להיקפי הפעילות, באמצעות מדרגות תמרוץ ובנוסחים מעבר לכל מדרגה.

בנוסף, בהמשך להחלטת ממשלה 2277 מיום 31.10.2024, מוצע תמרוץ מוגבר לרשויות מקומיות שיחתמו עם המדינה על מגה הסכמי גג, ושבשטחן קיימות תוכניות מפורטות ליותר מ-12,000 יחידות דיור. רשויות אלו, אשר יתחייבו להבטיח קצב שיווק מהיר של לפחות 4,000 יחידות דיור לשנה במקרקעי ישראל, יזכו למענה תקציבי מוגבר נוסף, הן לצורכי פיתוח והן לתמיכה בתקציב השוטף.

סעיף 8

לאור הצורך במתן מענה רחב לצרכי הענף על מנת להבטיח את הרחבת היצע יחידות הדיור, באופן שיעמוד ביעדי הממשלה לשנת 2025 כפי שנקבעו בהחלטת ועדת השרים לענייני דיור מס' 10/דר מיום 11.05.2025, כך שיינתן מענה גם לגידול בכמות ההיתרים להתחדשות עירונית, לצד היתרים לבניה חדשה, יוקצו עד 200 מלש"ח לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לטובת קידום האצת מיזמי התחדשות באמצעות תגבור התכנון והפיתוח התשתיתי הנדרש להוצאה לפועל של היתרים למיזמים אלה.

סעיף 9

לצורך האצת הליכי הפיתוח והבנייה בתחומי הרשויות המקומיות, ובפרט ברשויות החתומות על הסכמי גג, נדרש ייעול משמעותי בתחום הוצאת היתרי הבנייה. על מנת לתת מענה לכך, מוצע להקים מנגנון להקמת יחידות רישוי ייעודיות באמצעות מיקור חוץ ברשויות מקומיות החתומות על הסכמי גג. יחידות אלו יתמקדו באופן ייעודי בהוצאת היתרי בנייה בפרויקטים רחבי היקף, ויסייעו בהתמודדות עם עומסים הקיימים ביחידות הרישוי העירוניות, שמהווים כיום חסם במימוש היצע יחידות הדיור המתוכנן. מנגנון זה נועד להבטיח את קיצור לוחות הזמנים להוצאת היתרים.

סעיפים 10-12 : עידוד התחלות בניה בטווח הארוך

סעיף 10

התכנית האסטרטגית המרחבית של מינהל התכנון מהווה מסגרת תכנונית ארוכת טווח, המתמקדת בפיתוח מרחבי בר-קיימא, תוך התייחסות לצרכים החברתיים, הכלכליים והסביבתיים של המדינה. התכנית מחלקת את שטח המדינה ל-28 אזורים תכנוניים, לצורך יצירת תשתית לנייתוח ולגיבוש מדיניות מותאמת למאפיינים הייחודיים של כל אזור. התכנית שואפת ליצור תיאום ושיתוף פעולה בין-משרדי ובין-רשויות מקומיות, במטרה להבטיח תכנון יעיל ומקיף של המרחב הלאומי. השלמתה תסייע בקידום מדיניות תכנון אחידה, שתתמוך בצמיחה כלכלית, שיפור איכות החיים והגנה על משאבי הטבע והסביבה.

סעיף 11

בהחלטת ממשלה מספר 796 מיום 2010.2013 שעניינה "הקמת חברה ממשלתית ייעודית לשם קידום דיור להשכרה במסגרת הפרויקט להאומי לדיור", הקימה הממשלה את חברת "דירה להשכיר", עליה הוטל בין היתר לקדם תכנון סטטוטורי במתחמים. בהמשך, בהחלטת ממשלה מס' 2775 מיום 22.06.2017 החליטה הממשלה להרחיב את סמכויות החברה והטילה על זאת לבצע תכנון בקרקע פרטית, בלבד שמדובר בתכנון בהן 750 יחידות דיור ומעלה, כזרוע ביצוע של הממשלה לעניין זה. כיום משרד הבינוי והשיכון נמצא בהתקשרות עם החברה הממשלתית ומקדם את המשך פעילות התכנון בקרקע פרטית מרובת בעלים. לטובת תמיכה בפעילות זו כחלק מהמאמצים לניצול מירבי של פוטנציאל הקרקעות לטובת הגדלת היצע יחידות הדיור, מוקצה סכום של 30 מלש"ח לטובת תקצוב פרויקטי תכנון אלה בשנת 2025.

סעיפים 12-17: האצת קצב הגעת עובדים חדשים לענף הבניין

עצירת כניסתם של 80 אלף העובדים הפלסטינים שהועסקו בענף בעקבות מלחמת חרבות ברזל פגעה בפעילות בענף באופן ניכר, כך שנפסקה כניסתם של כשליש מהעובדים בענף, ומעל ל-50% מהעובדים בעבודות הרטובות. לאור זאת, חל צמצום משמעותי בפעילות הענף, כאשר לפי סקר הלמ"ס "הערכת המגמות בעסקים" מנובמבר 2023 כמעט מחצית מאתרי הבנייה הושפעו ישירות מהמחסור בעובדים. הפחתת פעילות זו מביאה להשפעות כלכליות רחבות היקף על המשק, לרבות פגיעה שנתית בתוצר בגובה של כ-3% אחוזי תוצר מענף הבינוי בלבד.

כמענה לצורך זה, החליטה ועדת המנכ"לים לנושא העובדים הזרים להגדיל את המכסות עבור עובדים זרים שמגיעים מחו"ל, בכדי לספק מענה לפער בכמות העובדים. לאור זאת, כמות העובדים מחו"ל גדלה מכ-30 אלף טרם המלחמה, לכ-60 אלף עובדים כעת, כך שתוספת העובדים למשק עומדת על כ-30 אלף עובדים בענף. עם זאת, בכדי לספק מענה לפער שנוצר בעקבות אי כניסת העובדים הפלסטינים, בשלב זה חסרים כ-30 אלף עובדים בכדי לספק מענה לצרכי הענף.

לכן, לאור ההשפעה הכלכלית הניכרת שיש לענף זה על המשק, ולאור הפער המתמשך בכמות העובדים, הממשלה נדרשת למספר צעדים לצורך הגדלת כמות העובדים בהקדם, כמפורט להלן.

סעיף 12

משרד הבינוי והשיכון הוא האחראי על הליך המיון המקצועי של העובדים הזרים החדשים לענף הבניין, הן במסלול הבילטרלי והן במסלול הפרטי, והוא האחראי להפעלת מערך מיונים לאיתור כוח האדם האיכותי לעבודה בישראל. למשרד נצבר ניסיון רב מאז פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" והגדלת תדירות והיקף המיונים, לצד שיפורים שבוצעו בהליך המיונים בחודשים האחרונים, מוטל בזאת על משרד הבינוי והשיכון להמשיך ולטייב

את הליך המיונים בכללותו, בפרט באמצעות קידום הליך שימור וניהול הידע הדיגיטלי אודות המועמדים המתמיינים במהלך שלבי המיון השונים. וכן ע"י מתן הכשרה ממוקדת למועמדים שיעברו בהצלחה את המיונים ואינם בקיאים בשיטות הבנייה הנפוצות בישראל. מהלכים אלו צפויים לסייע לצמצום לוחות הזמנים הן של הליך המיון והן של הליך הקליטה של העובדים באתרי הבנייה בישראל

בנוסף, לאחר סיום הליך המיונים במדינות המקור, נדרשים מועמדים אשר עברו בהצלחה את המיונים לאתר ולמלא שלל מסמכים, בהליך בירוקרטי סבוך הפרוס על פני מגוון גורמים (ישראליים ומקומיים במדינות המקור). חלק מההליך הבירוקרטי מסובך במיוחד לאור המרחק בין מקום המיון ומקום מושבה של הקונסוליה הישראלית לעומת מקום המגורים של המועמדים. על כן, מוצע להטיל על משרד החוץ ורשות האוכלוסין וההגירה להציב בכל נקודת מיון במדינות המקור נציג של השגרירות הישראלית הרלוונטית, לצד נוטריון מקומי, שיוכלו להעניק שירות למועמדים שיסיימו את יום המיונים בהצלחה, ובכך לקצר את פרק הזמן מסיום המיונים ועד לשליחת כלל המסמכים הרלוונטיים על ידי המועמד. כמו כן, לאור הצורך בטיוב המענה התפעולי המיושם במנהל מעסיקים ברשות האוכלוסין וההגירה, הכולל את כלל התהליכים השונים הנדרשים עבור כניסת עובדים זרים לישראל, לרבות תהליכי קליטת העובדים, אישורי תיקי מעסיקים ועוד, תתוגבר ותתוקצב רשות האוכלוסין ב-62 מל"ח בשנת 2025, על מנת לטייב ככל הניתן את תהליכי גיוס העובדים, כך שיקוצר משמעותית משך הזמן בו מתבצע עיבוד נתוני העובד עד לקבלתו את אשרת העבודה.

סעיף 13

משרד החוץ מנהל ומוביל את החזית הדיפלומטית הישראלית, לרבות שיתופי הפעולה בתחומים שונים מול כלל מדינות העולם. במסגרת זאת, המשרד מרכז מאמץ ומוביל לחתימה על הסכמים בילטרליים המאפשרים בין היתר העסקת עובדים זרים במדינת ישראל, בתיווך ובעידוד מדינת המקור מולה נחתם ההסכם. במהלך שנת 2024, משרד החוץ טרם הצליח להבשיל חתימה על הסכמי מסגרת בילטרליים חדשים לייבוא עובדים לענף הבניין, זאת למרות שיח שהתקיים מול כמה מדינות יעד פוטנציאליות ולמרות המחסור המשמעותי בעובדים בענף. משכך, מוטל על משרד החוץ להשלים את החתימה על לפחות שני הסכמי מסגרת חדשים, וכן להציג תכנית עבודה שנתית לעבודה על שיפור ותחזוקת ההסכמים הקיימים.

סעיף 14

לאור הגידול המשמעותי בכמות העובדים ובשינוי חלקם היחסי בשוק העבודה בענף הבינוי, מוצע להקים צוות שייבחן את טיוב מודלי העסקת העובדים הזרים בענף הבניין.

סעיף 15

מכסת העובדים המשוויכים לחברות הביצוע הזרות (חברות בנייה זרות אשר נבחרו בקול קורא ואושרו לקבלת רישיון קבלן ביצוע בפרויקטי מגורים במדינת ישראל) מחולקת כך שכל חברה רשאית לאייש עד 1,600 משרות של עובדים זרים תחתיה על מנת לאפשר את הגדלת היקפי הביצוע הפוטנציאליים של חברות הביצוע, המושפע, בין היתר, מהיקף כח האדם העומד לרשותה. מוצע להטיל על מנכ"ל רשות האוכלוסין ומנכ"ל משרד הבינוי והשיכון לתקן את הנוהל לחלוקת מכסת העובדים הזרים תחת חברות הביצוע, כך שתאושר העסקת עובדים זרים ע"י החברות ללא הגבלת מכסה, בכפוף למכסת העובדים הכללית העומדת לרשות חברות הביצוע. כמו כן, יבוטל

הצורך בחוות דעת של משרד הבינוי והשיכון אודות הצורך בקליטת עובדים חדשים בחברת הביצוע פעילה בגין פרויקטים חדשים, אך יישאר הצורך בחוות דעת המשרד טרם תחילת עבודתה של חברת הביצוע בישראל.

סעיף 16

מוצע להנחות את משרד השיכון לפרסם קול קורא להרחבת היקף חברות הביצוע הזרות שעובדות בענף הבנייה למגורים בישראל. זאת, בהמשך ישיר לקול הקורא שפורסם במהלך שנת 2024, בעקבות החלטת ממשלה מספר 1383 מיום 04 בפברואר 2024, במסגרתו נבחרו שתי חברות בנייה זרות נוספות אשר נמצאות בשלבים אחרונים לטובת תחילת עבודתן בישראל בימים אלה. לצורך כך נרשמת בקשה לועדת המנכ"לים לעניין עובדים זרים במשרד רוה"מ להגדלת מכסת העובדים המועסקים על ידי חברות ביצוע זרות בסך של 10,000 עובדים, מיום פרסום תוצאות הקול הקורא.