

JERUSALEM מכון ירושלים
INSTITUTE למחקרי מדיניות
FOR POLICY معهد القدس
RESEARCH لبحث السياسات



ההשפעה הכלכלית של העדר הסדר זכויות במקרקעין במזרח ירושלים

מחקר מדיניות

רקע

הסדר זכויות במקרקעין- הליך ציבורי באחריות המדינה המוביל לרישום הנכס בפנקס המקרקעין

מרביתם של המקרקעין בשכונות הערביות במזרח ירושלים לא עברו תהליך של הסדר זכויות

רישום הזכויות- זכויות קניין מוגדרות ומוגנות היטב

JERUSALEM מכון ירושלים
INSTITUTE למחקרי מדיניות
FOR POLICY معهد القدس
RESEARCH لبحث السياسات



השפעת העדר הסדר זכויות במקרקעין

ההשפעה הישירה של העדר הסדר זכויות במקרקעין על הפרט:

פגיעה בגישה להון- לא ניתן לשעבד את הנכס ולקבל משכנתא

פגיעה בסחירות הנכסים- מיעוט עסקאות קנייה ומכירה, מיעוט מעבר בין דירות

פגיעה ביכולת לפתח את הנכס- על פי חוק התכנון והבניה נדרשת זיקה קניינית לנכס כדי לבצע פעולות מכוחו

השפעת העדר הסדר זכויות במקרקעין

ההשפעה של העדר הסדר זכויות במקרקעין על כלכלת העיר:

גידול בבניה הלא חוקית- בהעדר בעלות קשה יותר לפרט לבנות באופן חוקי, על אף הנהלים המקלים ברישוי ובתכנון (נוהל מוכתר)

פגיעה בהכנסות מהיטלי פיתוח

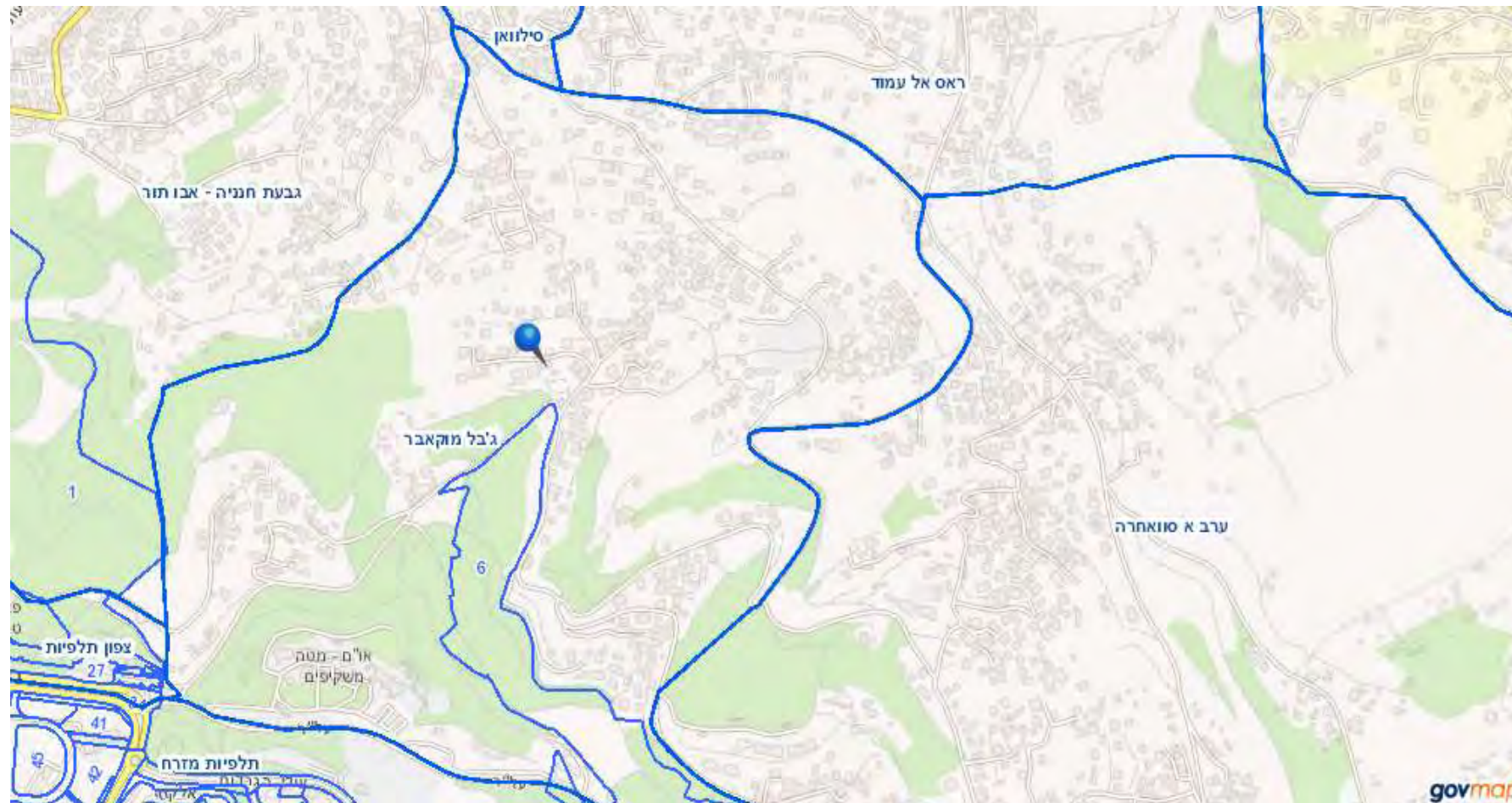
פגיעה בהכנסות מהיטלי השבחה

פגיעה ביכולת לפתח תשתית ראויה

דוגמה לשכונה מוסדרת- רמות- ניתן לראות שהחלקות והגושים תואמים את התכנון



דוגמה לשכונה לא מוסדרת- ג'בל מוכבר- ניתן לראות שאין כל חלוקה לגושי רישום והתכנון לא תואם את הרישום



ההשפעה של העדר הסדר זכויות במקרקעין על כלכלת העיר:

ההשפעה של העדר הסדר זכויות במקרקעין על כלכלת העיר:

הגברת הבניה הלא חוקית- בהעדר בעלות קשה יותר לפרט לבנות באופן חוקי, על אף הנהלים המקלים ברישוי ובתכנון (נוהל מוכתר)

פגיעה בהכנסות מהיטלי פיתוח

פגיעה בהכנסות מהיטלי השבחה

פגיעה ביכולת לפתח תשתית ראויה

התיאוריה של הרננדו דה סוטו ומקרה הבוחן של פרו:

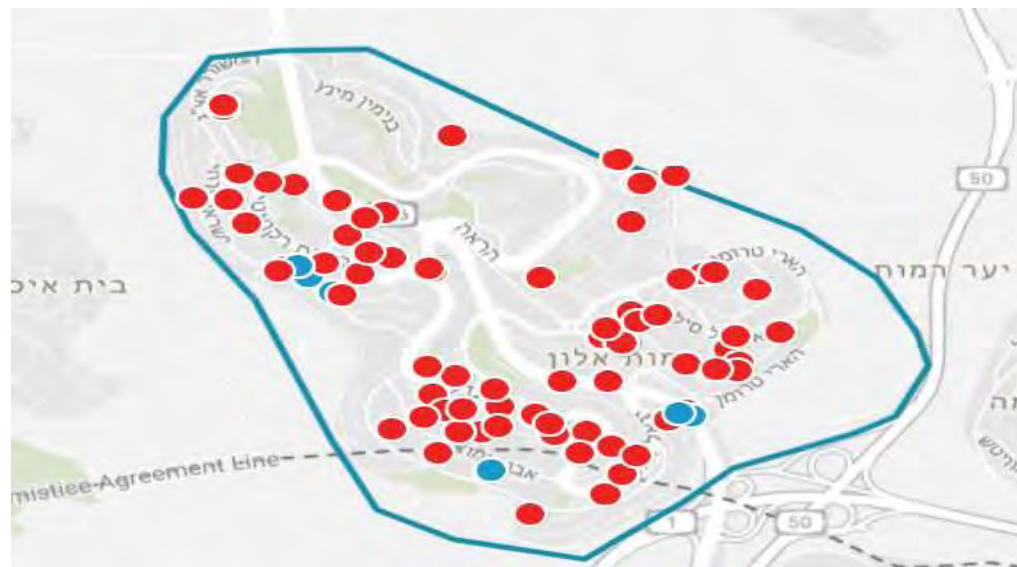
בפרו, (כמו במדינות מתפתחות רבות אחרות) התפתחו שכונות לא מוסדרות מסביב לערים- שכונות אלו היו מקור לעוני ופעילות טרור

כאשר הנכסים לא רשומים- מתפתחים הסדרי העברה לא רשמיים, יש כלכלה נפרדת ואובדן הכנסות לרשות המקומית ולמדינה

ההון של הפרטים מכונה הון מת שכן אין אפשרות לעשות בו שימוש ראוי ולמצות את הפוטנציאל הכלכלי שלו

הפיתרון של דה סוטו- מתן זכויות קניין רשומות לפרטים באופן שמקנה להם בעלות על הנכסים שלהם

עסקאות מדווחות ברמות ועסקאות מדווחות בג'בל מוכאבר



ההשפעה על הפרטים - ההפרש בין משכנתאות להלוואות לכל מטרה

סה"כ על פי 5% נוטלי משכנתא בשנה	סה"כ על פי 1.5% נוטלי משכנתא בשנה	הפרש עבור הפרט הבודד	החזרי ריבית והצמדה משכנתא	החזרי ריבית והצמדה הלוואה		
630,472,500	189,141,750	84,063	47,164	131,227	ריבית הלוואה 6% ומשכנתא בתנאים מועדפים	החזר על פני 10 שנים
951,352,500	285,405,750	126,847	65,188	192,035	ריבית הלוואה 9% ומשכנתא בתנאים פחות מועדפים	
877,147,500	263,144,250	116,953	93,939	210,892	ריבית הלוואה 6% ומשכנתא בתנאים מועדפים	החזר על פני 20 שנים
1,452,510,000	435,753,000	193,668	120,394	314,062	ריבית הלוואה 9% ומשכנתא בתנאים פחות מועדפים	

סך ההשפעה על קופת העיר כתלות בכמות המבנים הלא חוקיים

היטלי פיתוח

סך הפסד לעיריה	מספר יחידות דיור	
1,203,397,380	36,000	תרחיש מקסימלי
668,554,100	20,000	תרחיש בינוני
334,277,050	10,000	תרחיש מינימלי

היטלי השבחה

סך הפסד לעיריה	השבחה	סך היטלי ליחידת דיור	מספר יחידות דיור	
10,800,000,000	300,000	300,000	36,000	תרחיש מקסימלי
7,200,000,000	200,000	200,000	36,000	תרחיש אמצע א
4,000,000,000	200,000	200,000	20,000	תרחיש אמצע ב
2,250,000,000	150,000	150,000	15,000	תרחיש אמצע ג
800,000,000	80,000	80,000	10,000	תרחיש מינימלי

השפעות נוספות על קופת העיר, תאגיד המים והמדינה

ארנונה- עיכוב בגביה עבור המבנים הלא חוקיים שנאמד בכ-350 אלש"ח בשנה

תאגיד המים- חוסר בדמי הקמה שנאמד בין כ-50 ל-390 מלש"ח על סך
היחידות (כתלות בכמות היחידות הלא חוקיות)

קופת המדינה- אובדן הכנסות מיסי מקרקעין- מע"מ על הדירות החדשות, מס
רכישה ומס שבח על הקרקע

תשתית-

העדר מקורות בקופות הפיתוח לסלילה ותיעול מסייעים למצב התשתית
הרעועה בשכונות

קושי בהפקעה של שטחים לצרכי ציבור הן למבנים והן לדרכים וצנרת

סיכום וחלופות

מידי שנה גורמת העדר עריכת הסדר המקרקעין הפסדים לעירייה, לתושבים ולמדינה. המשך מצב של אי פעולה משמעותו המשך הפסדים והעמקת הפערים בין כלכלת מזרח העיר למערבה

חלופה מועדפת-

עריכת הסדר בידי המדינה, באופן מסודר, מהיר יחסי וכזה שיהיה מקובל על התושבים

חלופות נוספות-

מכרז לחברת ביטוח שתיתן ביטוח זכויות במזרח ירושלים

חקיקת חוק הסדר זכויות במקרקעין יחודי למזרח ירושלים- תהליך מקוצר ביחס לחוק הקיים, רישום העסקאות על הדרך בפנקס השטרות

חלופת עזר-

מרשם צל

מתוך החלטת ממשלה 3790- צמצום פערים חברתיים כלכליים ופיתוח כלכלי במזרח ירושלים

6. תכנון ורישום מקרקעין

א. להנחות את משרד המשפטים לבצע את הליכי הרישום וההסדר הנדרשים, כך שככל הניתן ובהתאם להוראות פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969, **לפחות 50% מהמקרקעין במזרח ירושלים יוסדרו לא יאוחר מהרבעון ה-4 של שנת 2021, ו-100% מהסדרת רישום המקרקעין במזרח ירושלים עד סוף שנת 2025. לשם יישום סעיף זה, יוקצו 50 מלש"ח בפריסה שווה בין השנים 2023-2018.**

ב. להקים צוות בראשות מנכ"ל משרד המשפטים (להלן - צוות משנה לנושא רישום מקרקעין) ובהשתתפות אגף תקציבים, נציג מזכיר הממשלה, מנהל רשות מקרקעי ישראל, מנכ"ל משרד ירושלים ומורשת, מפ"י (המרכז למיפוי ישראל), מינהל תכנון במשרד האוצר או עובד משרדם, ומנכ"ל עיריית ירושלים או עובד העירייה. **הצוות יהיה אמון על קביעת תכנית העבודה לסעיף 6(א), ליווי יישום הסדרת רישום המקרקעין והסרת חסמים שיאפשרו את הסדרת המקרקעין ורישומם.**
אחת לשנה הצוות יבחן את מידת ההתקדמות בשטח ביחס ליעדים וימליץ לוועדה המתמדת על עדכון התוכנית או המועדים ככל שיידרש.

תודה על ההקשבה

