



המרוץ לבית בקיבוץ

קליטה וצמיחה בקיבוץ
ביום שאחרי ההטבות הכלכליות

אתגר החסידה

מחלקת הקרקעות בתנועה הקיבוצית



קיבוץ דור 91%

מעוף הציפור - נתונים לגבי שיוך דירות 2022



האם הרכבת כבר יצאה מהתחנה??

- מעל 220 קיבוצים אימצו החלטות שיוך
- כ- 62 קיבוצים יישמו השיוך לפי 751 / 692
- כ- 20 קיבוצים יישמו השיוך לפי 979 על גלגוליה
- כ- 18 קיבוצים יישמו חלופת האגודה
- כ- 5 קיבוצים החליטו לבטל שיוך דירות בעת האחרונה

המשמעות בטווח הבינוני רחוק..

ככל שקיבוצים ישלימו שיוך דירות הם ימצאו עצמם בפני האתגר הבא:

- לאט לאט (או מהר מהר) יאוכלסו/ יסומנו המגרשים המוטבים (33%) והקליטה תתאפשר רק במגרשים **במחיר מלא** (91%) (בכפוף להנחת איזורי עדיפות לאומית) **(בממוצע מדובר על 100+ מגרשים לקיבוץ)**
- מכירת נכסים יד שניה על ידי יורשים – **במחירי שוק** (ללא הנחת איזורי עדיפות לאומית)



עולה עולה לנו...

קצת מספרים להמחשה (נכון ל-2020) ט.ל.ח.

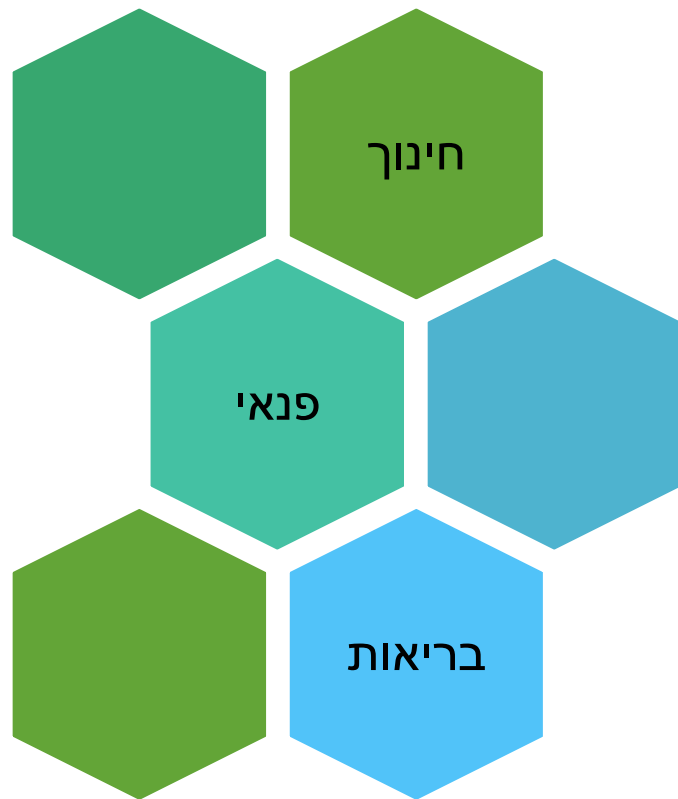
| שוי משוער לשיוך (לפני מע"מ, מיסוי, היטל השבחה ופיתוח) | איזור עדיפות לאומית | ערך קרקע לשיוך (ללא פיתוח ומע"מ) | קיבוץ |
|---|------------------------|--|-----------------|
| 910,000 | ללא | 1,000,000 | מענית |
| 819,000 | ללא | 900,000 | רגבים |
| 864,500 | ללא | 950,000 | אפק |
| 139,500 | א | 450,000 | מסילות |
| 548,000 | ב | 800,000 | רמות מנשה |
| 1,274,000 | ללא | 1,400,000 | מגל |
| 546,000 | ללא | 600,000 | בית ניר |
| 593,500 | ב | 850,000 | רגבה |
| 1,365,000 | ללא | 1,500,000 | גבעת חיים איחוד |
| 366,000 | ב | 600,000 | כרמים |

המרוץ לקליטה ובית בקיבוץ דור 91%



מיפוי עלויות עיקריות בתהליך הקליטה

החיים עצמם..



| עלויות | נושא |
|--|-------|
| דמי קליטה / חברות מיסוי מקרקעין????? | קליטה |
| ערבות רמ"י פיתוח בית חלומותי אגרות והיטלים (השבחה/ פטור (140 | בניה |
| קרקע (איזור עדיפות) איזונים הטלי השבחה (במידה ולא שולם) מיסוי מקרקעין | שיוך |



אתגר החסידה בקיבוץ המשייך דור 91%



איך דואגים ש**החסידה** תמשיך את תנופת הקליטה, הצמיחה וקיומו של **קיבוץ בר קיימא** השומר על צביונו ומקיים את חזונו וערכיו גם בקיבוץ דור 91% / או במונחי ערכי קרקע הולכים ועולים

או ש...



מחשבות, רעיונות, חלומות קיבוץ דור 91%



היבטים תכנוניים קניינים :

- ציפוף (הקטנת מגרשים)
- בניה רוויה
- בניה בת השגה
- "עונות המשפחה"
- פתרונות / מגבלות בתוך התב"ע (תמהיל דיור, צמצום זכויות בניה אולי דווקא הגדלת זכויות בניה ופיצול..)
- הנחיות מרחביות
- דיור אגודה / מגורים בשכירות / תמהיל דיור (בעיה ברמה הקניינית)
- היטלי השבחה - הסכמות מול מועצה

מחשבות, רעיונות, חלומות קיבוץ דור 91%



- היבטים קהילתיים / כלכליים
- חבר ללא נכס משויד? (אז איפה גרים? ומה משלמים?)
 - עיגון הסכמות קהילתיות ביחס לנדל"ן למגורים (פיקוח מכירה, שכ"ד, מעורבות האגודה)
 - שינוי מדרג השימושים?
 - קרן דיור?



תודה...

מחלקת הקרקעות בתנועה הקיבוצית

דגן יראל : 052-6033384 Dagany@tkz.co.il

רפי עשת : 052-2463344 rafi@tkz.co.il

