

דוח מבקר המדינה | אייר התשפ"ג | מאי 2023



רשות מקרקעי ישראל

תכנון ושיווק של קרקעות למגורים



תכנון ושיווק של קרקעות למגורים

רקע

משנת 2007 חלה עלייה חדה במחירי הדירות בישראל. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), עד ינואר 2019 עלה מדד מחירי הדירות בכ-130%, ואילו ההכנסה הממוצעת ברוטו של משקי הבית עלתה עלייה מתונה יותר - כ-50%. מינואר 2019 עד יולי 2022 השלים מדד מחירי הדירות עלייה נוספת של כ-37%. מגמות אלו הכבידו מאוד את נטל הוצאות הדיור על משקי הבית, בעיקר על שכבות אוכלוסייה במעמד חברתי-כלכלי נמוך ובמעמד הביניים.

מחירי הדיור מושפעים בין היתר מהיחס שבין ההיצע של יחידות הדיור לביקוש. על פי נתוני המועצה הלאומית לכלכלה שבמשרד ראש הממשלה (המועצה הלאומית לכלכלה), בשנים 2006 - 2022 נוצר מחסור מצטבר של כ-189,000 יחידות דיור (יח"ד), וזאת משום שמספר יח"ד שנבנו היה קטן מהנדרש לפי צורכי הדיור.

יכולתם של המדינה ומוסדותיה להשפיע על היצע הדיור, ואגב כך לווסת את מחירי הדיור, ניכרת בעיקר משום שהמדינה מחזיקה בכלים ובמשאבים רחבי היקף, כמו שליטה על הרוב המוחלט של קרקעות המדינה (כ-90%) ומעורבות בתהליכי תכנון וכן שליטה על פיתוח תשתיות לאומיות הנדרשות לפיתוח שכונות מגורים. רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) היא הגוף הממשלתי העיקרי המופקד על הגדלת היצע הדיור, בשל מעורבותה לאורך שרשרת הייצור של יח"ד משלב תכנון הקרקע דרך שיווקה ועד פיתוחה.



נתוני מפתח

114 תוכניות למגורים	600,000 יח"ד	208%	189,000
מתוך 324 תוכניות שאושרו בשנים 2017 - 2021, (כ-35%) ביוזמה ציבורית, קיימים חסמים בשלבי השיווק, היתרי הבנייה או האכלוס	אושרו במוסדות התכנון בשנים 2017 - 2021, שמתוכן כ-384,000 (כ-64%) ביוזמה ציבורית ¹	שיעור העלייה במדד מחירי הדיור בשנים 2007 - 2022	מחסור מצטבר של יח"ד בשנים 2006 - 2022
54,000 יח"ד	80%	28%	רק 14% (53,500)
שטרם הסתיימה בנייתן ולגביהן ניתנו ארכות לבנייה בשנים 2017 - 2021 על ידי רמ"י	שיעור העמידה ביעדי הממשלה לביצוע עסקאות (164,000 מתוך 205,000 יח"ד) על ידי רמ"י בשנים 2021 - 6	מהתוכניות, שכללו כ-52% (כ-192,000) מכלל יח"ד, אושרו בוועדות מחוזיות בחריגה מזמן התקן - 18 חודשים	מכלל יח"ד (384,000) שאושרו בשנים 2017 - 2021 בתוכניות ביוזמה ציבורית שווקו

פעולות הביקורת

בחדשים פברואר עד ספטמבר 2022 בדק משרד מבקר המדינה את פעולותיה של רמ"י בנוגע לתכנון ולשיווק של קרקע למגורים. הנושאים שנבדקו היו, בין היתר, יישום התוכנית האסטרטגית לדיור, תכנון סטטוטורי של קרקעות למגורים ושיווק וביצוע של עסקאות בקרקע למגורים. עיקר הביקורת נעשתה ברמ"י. בדיקות השלמה נעשו במינהל התכנון שבמשרד הפנים, במשרד הבינוי והשיכון, במרכז למיפוי ישראל, במשרד האוצר, במשרד ראש הממשלה ובלמ"ס.

1 ייזום וקידום תכנון על ידי גופים ממשלתיים כגון רמ"י, משרד הבינוי ומינהל התכנון ועל ידי גופים ציבוריים אחרים כגון רשויות מקומיות.



תמונת המצב העולה מן הביקורת



פער מצטבר בין צורכי הדיור לגמר בנייה - נכון למועד סיום הביקורת, על פי נתוני המועצה הלאומית לכלכלה, בכל המחוזות קיים מחסור מצטבר בהיקף של 189,000 יח"ד אל מול צורכי הדיור. המחסור המשמעותי ביותר הוא במחוזות המרכז וירושלים - 55,000 יח"ד ו-46,000 יח"ד בהתאמה. במחוזות דרום ותל אביב המחסור עומד על 34,000 יח"ד ו-25,000 יח"ד בהתאמה. יצוין כי בשנים 2020 - 2021 מחירי הדירות המשיכו לעלות והשלימו עלייה נוספת של כ-19% בשנים אלה.



יעדים לאישור תוכניות מפורטות במוסדות התכנון בחלוקה גיאוגרפית - בהחלטת הממשלה ממרץ 2017, שכותרתה "תוכנית אסטרטגית לדיור", אומצה תחזית צורכי הדיור שבתוכנית האסטרטגית, והוצגה לקבינט הדיור בפברואר 2017. לפי התוכנית, בשנים 2017 - 2040 נדרשת בנייתן של כ-1.5 מיליון יח"ד, ובהתאם לזה נקבע יעד כולל לתכנון של כ-2.6 מיליון יח"ד בתוכניות מפורטות לאותן השנים. בתוכנית האסטרטגית נקבעו בין היתר יעדים כמותיים הנוגעים לאישור יח"ד בתוכניות מפורטות לשנים 2017 - 2040, על פי מחוזות. בהסתכלות כוללת על שנות החומש הושגו יעדי התוכנית האסטרטגית לשנים 2017 - 2021 לאישור יח"ד בתוכניות מפורטות. עם זאת, במחוזות תל אביב והמרכז, אזורי הביקוש, היה הביצוע כ-96% (83,000 יח"ד מול יעד של 86,000 יח"ד) וכ-96% (154,000 יח"ד מול היעד של 163,000 יח"ד) מיעדי הממשלה, בהתאמה, מספר יח"ד שאושרו בהם היה נמוך בכ-12,000 מהיעד (237,000 יח"ד מול היעד של 249,000 יח"ד). מנגד, במחוזות הצפון והדרום, אזורי הפריפריה, שבהם אין פער גדול בין היקף סיומי הבנייה לעומת הביקוש ליח"ד, אושרו מספר יח"ד בתוכניות מפורטות בשיעור של כ-121% (93,000 יח"ד מול יעד של 77,000 יח"ד) וכ-118% (129,000 יח"ד מול יעד של 109,000 יח"ד) מיעדי הממשלה, בהתאמה, ומספר יח"ד שאושרו בהם היה גבוה בכ-36,000 יח"ד מהיעד (222,000 יח"ד מול יעד של 186,000 יח"ד). מכאן שבמחוזות המרכז ותל אביב, שלהם השלכה ממשית על מחירי הדיור, נוצר מחסור ביח"ד המתוכננות, בעוד שבמחוזות הדרום והצפון נוצרו עודפי תכנון.



תוכנית פעולה לייזום תכנון מפורט על מקרקעי ישראל - עלה כי רמ"י ומשרד הבינוי לא גיבשו תוכנית פעולה לייזום תכנון סטטוטורי על פי תוכנית הפעולה לתכנון האסטרטגי שגובשה במינהל התכנון כנדרש בהחלטת הממשלה על התוכנית האסטרטגית.



תוכניות פעולה ליישום התוכנית האסטרטגית - בתוכנית האסטרטגית נקבע כי על מינהל התכנון לגבש תוכנית פעולה לתכנון אסטרטגי אשר תאפשר בין היתר ליצור מלאי שוטף של יח"ד הנדרש לצורך עמידה ביעדי התכנון השנתיים. בשנת 2018 בחנה רמ"י את תוכנית הפעולה והעלתה כי בניגוד לקביעתו של מינהל התכנון כי תוכנית הפעולה נותנת מענה מלא על יעדי התוכנית האסטרטגית, היא נותנת מענה רק לכ-88% מיעדי התכנון המפורט לשנים 2018 - 2040, וקיים פער של כ-166,000 יח"ד בין יעדי התכנון המפורט שנקבעו בתוכנית האסטרטגית ובין תוכנית הפעולה. עוד העלתה כי תוכנית הפעולה כוללת מספר רב של תוכניות שאינן סטטוטוריות ומתחמים לפיתוח בטווח הרחוק (ללא מספר תוכניות ו/או ללא חברה מתכננת) שרק מתוות כיווני פיתוח לטווח הרחוק, ברמת ודאות



נמוכה מאוד ליישום בטווח הקצר-בינוני. בבחינת תוכנית הפעולה המעודכנת לאפריל 2022 עלה כי היא כוללת כ-2.9 מיליון יח"ד, מהן כ-69% (כ-2 מיליון) כלולות בתוכניות שאינן סטטוטוריות ובמתחמים לפיתוח עתידי. לפיכך, ניתן להסיק כי למרות השינויים במאגר התוכניות מאז הבחינה שביצעה רמ"י בשנת 2018 לא חל שינוי בשיעור יח"ד ברמת ודאות נמוכה מאוד ליישום בטווח הקצר-בינוני.

דיווח לקבינט הדיור ומעורבות מועצת מקרקעי ישראל - בהחלטת הממשלה בנושא התוכנית האסטרטגית ממרץ 2017 נקבע כי אחת לשנה יעדכנו מטה הדיור ומינהל התכנון את קבינט הדיור בנוגע לעמידה ביעדים שהוגדרו בהחלטה זו. עם זאת, בביקורת עלה כי רק בדצמבר 2018 הציג מינהל התכנון לקבינט הדיור סקירה בנוגע לאישור תוכניות דיור באותה השנה, אולם מלבד דיווח זה לא דווח עוד לקבינט הדיור במהלך השנים 2019 - 2021 על מידת העמידה ביעדי התוכנית האסטרטגית אחת לשנה, כנדרש בהחלטת הממשלה. כמו כן, בדיקת הנושאים שהיו על סדר יומה של מועצת מקרקעי ישראל בשנים 2017 - 2022 העלתה כי היא לא דנה בנושא, ובכלל זה לא בחנה אם רמ"י ביצעה המוטל עליה על פי התוכנית האסטרטגית ואם יעדיה עומדים בהלימה ליעדי התוכנית, ולא התוותה תוכנית פעולה או מדיניות כוללת.

התחדשות עירונית - יעדי ההתחדשות העירונית נקבעו כשיעור היחסי של יח"ד מתוך יעדי יח"ד לאישור בתוכניות מפורטות, ומתוך יעד התכנון של 2.6 מיליון יח"ד של התוכנית האסטרטגית 852,000 יח"ד (כ-33%) הן במסגרת התחדשות עירונית. עלה כי היעד בעשור הקרוב (2021 - 2030) לתכנון המפורט בתוכנית התחדשות עירונית על פי התוכנית האסטרטגית הוא כ-51% בלבד מיח"ד שנבנו לפני שנת 1980 ועונות לצורך בהתחדשות עירונית. כמו כן, עלה כי נכון למועד סיום הביקורת משרד הבינוי ואגף התקציבים לא גיבשו את תוכנית הפעולה להתחדשות עירונית כפי שנקבע בהחלטת הממשלה. עוד עלה כי בתוכנית העבודה של רמ"י לשנים 2017 - 2018 ו-2021 לא נקבעו יעדים ומשימות בנושא התחדשות עירונית. לעומת זאת, בשנים 2019 - 2020 נמצא כי רמ"י קבעה יעדים ומשימות בעניין התחדשות עירונית; עם זאת, לא נקבעו יעדים פרטניים, משימות לביצוע ומדדי תפוקות. כמו כן, רוב יח"ד (79%) בתוכניות התחדשות עירונית שאושרו בשנים 2017 - 2021 היו ביוזמה פרטית, ורק מיעוטן (21%) ביוזמה ציבורית. אף שבשנים 2017 - 2021 נראית עלייה מתונה של שיעור יח"ד בתוכניות התחדשות עירונית ביוזמה ציבורית (מ-12% ל-24%), עדיין שיעור התכנון של יח"ד בהתחדשות עירונית ביוזמה ציבורית נותר נמוך באופן ניכר לעומת שיעור ביוזמה פרטית.

משך הטיפול בתוכניות מפורטות למגורים במוסדות התכנון - נמצא כי כ-28% (1,529) מהתוכניות, שכללו כ-52% (כ-192,000) מכלל יח"ד, אושרו בוועדות המחוזיות בחריגה מזמן התקן (18 חודשים): ב-48% מיח"ד שאושרו בשנים אלו נכללו בתוכניות שבהן התקבלה הכרעה בזמן התקן (18 חודשים). נוסף על כך, כ-35% מיח"ד נכללו בתוכניות שבהן התקבלה הכרעה בפרק זמן של 19 - 36 חודשים, וכ-16% בתוכניות שבהן התקבלה הכרעה בפרק זמן ארוך מ-37 חודשים. בעניין אישור תוכניות ביוזמה ציבורית על מקרקעי ישראל בוועדות המחוזיות נמצא כי רק כ-50% מהתוכניות, שכללו כ-54% (כ-94,000) מיח"ד, אושרו בזמן התקן.

זמינותן לשיווק של תוכניות מפורטות למגורים - עלה כי שיעור יח"ד ששווקו מכלל יח"ד שאושרו בתוכניות על מקרקעי ישראל נע בין 2% בשנת 2019 לכ-31% בשנת 2018.



מדובר בשיעור נמוך של ניצול קרקעות מתוכננות לצורכי שיווק, בייחוד בשנים 2019 - 2021. על כן, הפוטנציאל התכנוני הקיים למגורים אינו מנוצל דיו לשיווק. עוד עלה כי ב-114 מתוך 328 תוכניות שאושרו בשנים 2017 - 2021 (כ-35%) קיימים חסמים: ב-95 (83%), שבהן כ-140,000 יח"ד, בשלב השיווק; ב-16, שבהן כ-43,000 יח"ד, בשלב היתר הבנייה; ובשלוש, שבהן כ-7,000 יח"ד, בשלב האכלוס.

ניהול מסד הנתונים על החסמים - עלה כי בתוכניות שבהן קיים חסם, רמ"י מסווגת את כלל יח"ד בתוכנית כ-"חסומות" אף שבפועל רק חלקן חסומות והיתר אינן חסומות. עקב כך, אין בידיה תמונת מצב מלאה המשקפת את מלאי יח"ד הזמינות לשיווק ולבנייה בתוכניות מאושרות שטרם מומשו. במצב דברים כזה, יש קושי לקבל מידע מהימן לגבי היקף חסם כזה או אחר, לתעדף את הטיפול בו ולקבוע תוכנית פעולה מתאימה לצורך הסרתו.

פרסום מכריזי מקרקעין - על פי הדיווח שרמ"י מסרה בדוחות השנתיים שלה, היא עמדה ביעדי הממשלה וביעדים שקבעה לעצמה, למעט בשנת 2019 שבה היא עמדה ב-80% מהיעד. עם זאת, עלה כי יח"ד שמתפרסמות במכרז לשיווק קרקע בשנה מסוימת ודווח עליהן כמשווקות באותה שנה אך שיווקן נכשל, ידווחו שוב כמשווקות אם שווקו במכרז אחר בשנה אחרת. מכאן שהמספר המצטבר המדווח של יח"ד ששווקו בכל השנים ביחד גדול מהמספר המצטבר שהתווסף בפועל לשוק. עוד עלה כי הנתונים המדווחים כללו גם שיווקים שנעשו בפטור ממכרז, אף שהיעדים שקבעה הממשלה לרמ"י התייחסו רק לשיווקים במכרזים. עוד עלה כי לעיתים רמ"י מפרסמת בסוף השנה מכרזים שבפועל אינם בשלים דיים וכוללים חסמים שהיו ידועים כבר במעמד הפרסום. מסיבה זו חלקם נדחים, פעם אחר פעם, וחלקם מתבטלים ושוב מפורסמים. יח"ד במכרזים אלה כאמור נספרות לעיתים במניין יח"ד שרמ"י שיווקה גם בשנים ששיווקן בוטל או נכשל וגם בשנה שפורסמו שוב.

מכריזי שיווק קרקע שנכשלו - מבדיקה של 1,327 מכרזים פומביים לשיווק קרקעות למגורים שרמ"י פרסמה בשנים 2017 - 2021 עלה כי לא הצליחו כלל 362 מכרזים שכללו כ-63,000 יח"ד (26%), כלומר לא נקבע בהם זוכה, גם לא לחלק מיח"ד שפורסמו בהם; 81 מהם (כ-16,000 יח"ד) בוטלו לאחר פרסומם. כ-47% (כ-30,000 יח"ד) מהמכרזים שלא הצליחו היו מכרזים שפורסמו במרחבים הדרום, הצפון והגולן ויהודה ושומרון.

עמידה ביעדי עסקאות - בשנים 2016 - 2021 ביצעה רמ"י עסקאות בהיקף של 164,000 יח"ד לעומת 205,000 יח"ד שנקבעו ביעדי הממשלה וביעדי רמ"י, קרי 80% מהיעד; שיעור הביצוע בכל אחת מהשנים היה 65% - 93%. עוד עלה כי בתקופה זו חלה ירידה ביעד העסקאות שקבעה רמ"י מ-40,000 יח"ד בשנת 2016 ו-45,000 בשנים 2017 - 2019 ל-30,000 בשנת 2020 - ירידה של כ-33%. אשר לעסקאות שבוצעו בפועל משנת 2017, חלה ירידה עקבית במספרן, ובסך הכול היה שיעור הירידה בשנים אלו כ-19%.

ביטול עסקאות ומתן ארכות לביצוע - על פי החלטת המועצה, ככלל רמ"י תבטל עסקאות בשל אי-עמידה של היזם במועדי השלמת הבנייה שנקבעים בהסכם. עם זאת, רמ"י רשאית, בכפוף לתשלום, לאשר ליזם שלא עמד במועדים לסיום הבנייה הנקובים בהסכם, ארכות לתקופה שלא תעלה במצטבר על ארבע שנים מהמועד שנקבע להשלמת הבנייה. בישיבת מועצה שהתקיימה בשנת 2015, שבה דנו חברי המועצה בעדכון ההחלטה שלעיל, דיווחה רמ"י כי קיימים 22,800 מגרשים למגורים שנחתמו לגביהם הסכמים



שאמורים לפוג עד סוף אותה שנה, אולם טרם נבנו עליהם יח"ד. כמו כן, רמ"י ציינה כי 91% ממגרשים אלו מיועדים לבנייה צמודת קרקע והיתר לבנייה רוויה. עלה כי לרמ"י אין מידע כולל ומעודכן על היקף הקרקעות למגורים שתוקף ההסכמים שנחתמו לגביהן עם יזמים פג וטרם נבנו עליהן יח"ד. רמ"י אינה עוקבת אחר מידת עמידתם של היזמים בתנאי ההסכם לגבי השלמת הבנייה, וממילא אין לה תמונת מצב מלאה המשקפת את סטטוס הבינוי על הקרקעות שהקצתה. בשנים 2017 - 2021 ניתנו ארכות לבנייה של כ-54,000 יח"ד ונגבו עבור הארכות כ-108 מיליון ש"ח. עוד נמצא כי חלה ירידה במספר יח"ד שעבורן חוכרים מבקשים מרמ"י ארכה להשלמת הבנייה. הדבר נובע בין היתר מכך שיזמים שזכו במכרזי מחיר למשתכן פטורים משנת 2017 מתשלום בגין ארכות, על פי החלטת המועצה, וייתכן שלא הגישו כלל בקשת ארכה.

איגום ושיתוף של המידע בתחום הבנייה - מתוך עשרה סעיפים בהחלטת הממשלה ממרץ 2021, שנבדקו בביקורת, העוסקים באיגום ובשיתוף של המידע לצורך תכנון ומימוש של הרגולציה בתחום הבנייה ולצורך טיובה: שני סעיפים יושמו באופן מלא; חמישה סעיפים יושמו באופן חלקי - ובהם אפיון פלטפורמה מחשבונית לאומית להצגת כלל המידע התכנוני וזיהוי היקפי מימוש התוכניות; ושלושה סעיפים טרם יושמו כלל - ובהם גיבוש תחזית למימוש התוכניות שאושרו וטרם מומשו וביצוע הערכת חומש בנוגע לשיווקים שלא מומשו. אי-יישום ההחלטה עלול להעמיד מכשול לפני הגופים המעורבים בשוק הדיור, ובהם רמ"י, משרד הבינוי ומינהל התכנון, בבואם לוודא כי התוכניות שיזמו ושאושרו במסודות התכנון מתממשות באמצעות שיווק קרקעות לבנייה וביצוע הבנייה בידי היזמים.



פרסום מכרזי קרקע מקוונים - רמ"י פעלה להשלמת תהליך הגשת ההצעות במכרזים באופן מקוון במלואו.

פורום מנכ"לים להסרת חסמים - לצורך קידום שיתוף הפעולה הממשלתי בתחום הדיור הוקם פורום מנכ"לים של משרדי ממשלה וגופים ממשלתיים נוספים שדן באופן תדיר בחסמי תכנון ופיתוח כדי להגדיל את היצע הדיור.

עיקרי המלצות הביקורת

כדי להמשיך לעמוד ביעדי התוכנית האסטרטגית בחומשים הבאים מומלץ כי מינהל התכנון יגביר את פעולותיו לקידום ולאישור של תוכניות מפורטות, בדגש על מחוזות המרכז, תל אביב וירושלים, וזאת בשיתוף לב לעודפי התכנון שנוצרים במחוזות הדרום והצפון, באופן שיינתן מענה הולם על הביקושים באזורי המרכז, שלהם השפעה ממשית על מחירי הדיור.

על רמ"י ומשרד הבינוי לגבש תוכנית פעולה לייזום תכנון מפורט על מקרקעי ישראל כפי שנקבע בהחלטת הממשלה.

על מינהל התכנון להקפיד על העברת דיווחים שנתיים לקבינט הדיור בדבר עמידה ביעדי התוכנית האסטרטגית.



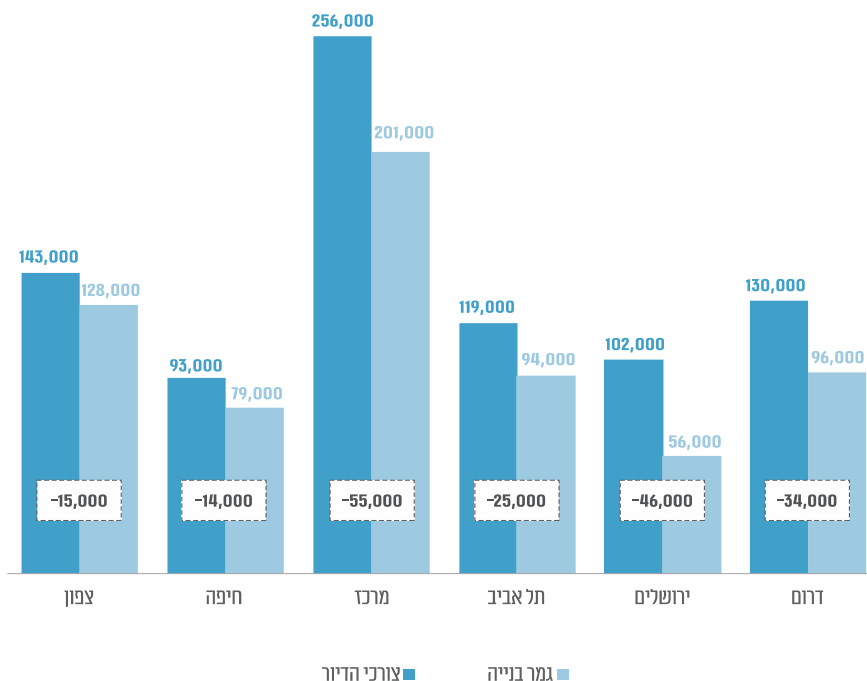
מומלץ כי שר הבינוי והשיכון העומד בראש מועצת מקרקעי ישראל יפעל לקיום דיון במועצה בתוכנית האסטרטגית, באופן עיתי ולפחות אחת לשנה, ויפעל לקידום תוכנית פעולה או מדיניות כוללת לייזום תכנון קרקע כפי שנקבע בתוכנית. עוד מומלץ כי המועצה תפקח על פעולות רמ"י בנושא.

מאחר ששיעור גבוה של התוכניות נוגע למעט יח"ד, ונוכח מגמת העלייה בשיעור התוכניות האלו, מומלץ למינהל התכנון לשקול בין היתר תיעדוף של תוכניות מפורטות לקידום במסדות התכנון לפי מספר יח"ד שבהן והתמקדות בתוכניות עתירות יח"ד, מהלך שבכוחו להביא לתוצאה אפקטיבית יותר.

מומלץ לרמ"י לבחון את שיעורי השיווק הנמוכים מתוך המלאי התכנוני שנוסף בשנים 2017 - 2021, בדגש על אזורי הביקוש, כדי לעמוד על הגורמים המעכבים את שיווקן.

על מינהל התכנון, רמ"י, משרד הבינוי, משרד ראש הממשלה, מפ"י והרשות להתחדשות עירונית לפעול בשיתוף פעולה להשלמת הצעדים הנדרשים לשם יישום החלטת הממשלה בנושא איגום ושיתוף של המידע בתחום הבנייה.

פער מצטבר בין צורכי הדיור לגמר בנייה, לפי מחוזות, 2006 - 2022 (ביח"ד)



על פי נתוני המועצה הלאומית לכלכלה, בעיבוד משרד מבקר המדינה.



סיכום

התוכנית האסטרטגית לדיור משנת 2017 נועדה להגדיר למינהל התכנון ולגורמי התכנון, לרבות רמ"י, את היעדים הכמותיים הנדרשים כדי לספק את צורכי הדיור של האוכלוסייה, והיא מתניעה תהליכים ממשלתיים משולבים שנועדו לממש את הקמתן של יח"ד ותשתיות נלוות. לפי התוכנית, בשנים 2017 - 2040 נדרש לתכנן כ-2.6 מיליון יח"ד, וחלק ניכר מיעדי התכנון המפורט התבססו על תכנון על מקרקעי ישראל ובמסגרת התחדשות עירונית.

בביקורת עלה כי חלק מהפעולות שנקבעו לשם מימוש התוכנית האסטרטגית לא יושמו. רמ"י ומשרד הבינוי לא גיבשו תוכנית פעולה לייזום תכנון מפורט לפי תוכנית הפעולה לתכנון האסטרטגי; משרד הבינוי, מטה הדיור ואגף תקציבים במשרד האוצר, בתיאום עם רמ"י, לא גיבשו תוכנית פעולה להתחדשות עירונית בהתאם להחלטת הממשלה. באזורי הביקוש תוכננו יח"ד בשיעור נמוך מיעדי התוכנית האסטרטגית, ואילו בפריפריה נוצרו עודפי תכנון. מינהל התכנון לא דיווח באופן סדיר לקבינט הדיור על נושא התוכנית האסטרטגית כנדרש בהחלטת הממשלה, והמועצה לא דנה בתוכנית האסטרטגית, וממילא לא הנחתה את רמ"י לגבש תוכנית עבודה ארוכת טווח על פי יעדי התוכנית. אשר למשך זמן אישור תוכניות בוועדות התכנון, שיעור התוכניות שלא אושרו בזמן התקן (18 חודשים) היה 28% בשנים 2017 - 2021.

על רמ"י ומשרד הבינוי לגבש תוכנית פעולה לייזום תכנון מפורט על מקרקעי ישראל כפי שנקבע בהחלטת הממשלה. על משרד הבינוי, בשיתוף אגף תקציבים במשרד האוצר ובתיאום עם רמ"י, לגבש תוכנית פעולה להתחדשות עירונית ותחזית מימוש ולבצע הערכת חומש לשיווק משוער של תוכניות מאושרות למגורים. על מינהל התכנון לפעול לקיצור פרקי הזמן לקידום תוכניות מפורטות במוסדות התכנון, לטייב את הנתונים בכל הנוגע להתחדשות עירונית כדי להציג לקובעי המדיניות תמונת מצב מלאה ועדכנית ולהקפיד על העברת דיווחים שנתיים לקבינט הדיור בדבר מידת העמידה ביעדי התוכנית האסטרטגית. מומלץ כי שר הבינוי והשיכון, העומד בראש מועצת מקרקעי ישראל, יפעל לקיום דיון במועצה בתוכנית האסטרטגית, באופן עיתי לפחות אחת לשנה, ויפעל לקידום תוכנית פעולה או מדיניות כוללת לייזום תכנון קרקע כפי שנקבע בתוכנית. עוד מומלץ כי המועצה תפקח על פעולות רמ"י בנושא זה. נוסף על כך, על מינהל התכנון, רמ"י, משרד הבינוי, משרד ראש הממשלה, מפ"י והרשות להתחדשות עירונית, לפעול ליישום מלא של החלטת הממשלה בנושא איגום ושיתוף המידע בתחום הבנייה.