



# השאלה הזרה

<< המשך מעמוד 43

אחוזים במחיר הדירה, כתוצאה מהמחאה החברתית, הם צפויים לשלם יותר בה חזר המשכנתא בשנים הקרובות. בנוסף, גם שיעור ההון העצמי הנדרש עלה ל-40%, כך שהיום זוג צעיר נדרש להביא הרבה יותר כסף מהבית. לדירה בשווי 1.2 מיליון שקל נדרש הון עצמי בגובה 480 אלף שקל. נוסף לכך את העובד-דה שמחירי השכירות התייקרו והמע"מ יעלה מה-1 לספטמבר (עלייה של 2% לפחות במחירי הדירות עקב התייקרות תשומות הבנייה ועלויות פיתוח), נבין עד כמה המצב קשה היום לצעירים."

**שחר זיו, שותף מנהל בפירמת רואי החשבון BDO זיו האפט:** "לצ"עירים לא קל יותר היום. מחירי דירה ממוצע לא ירד ונשאר כ-1.1 מ"ליון שקל, בעוד שהשכר הממוצע לא עלה ואף ירד מעט: הוא עמד באפריל 2012 על 8,881 שקל, לעומת 9,083 ביולי 2011. גם הריבית ירדה, וכך גם הביטחון התע"סוקתי, עקב החששות ממיתון."

**איציק אמסלם, סגן נשיא התאחדות הקבלנים ויו"ר קבוצת אלמוג ב.ד.א.י:** "לצערי ממש לא קל יותר היום לצעירים. דירה זה לא



גבינת קוטג'. דירה היא לא מוצר צריכה על המדף. המחיר שלה מורכב מעשרות פרמטרים שעל כל אחד מהם אחראי גוף אחר. לצערי, אי אפשר להוריד מחיר בלי חיצת כפתור ומחירי הדירות עדיין גבוהים ואינם בהישג ידם של חלק גדול מהציבור. אחד התחלואים הקשים של המדינה הוא חוסר יכולת לתכנן לטווח ארוך, בכל התחומים. אנחנו מתנהלים בחפיף ובש"לופ. אין עובדי בניין, אין מהנדסים, אין רופאים ואין מורים. אנו מתנהלים בשיטת כיבוש שריפות וגם היא לוקה בחסר."

## האם בונים מספיק היום בישראל?

**השר אטיאס:** "קצב התחלות הבנייה עומד על 45 אלף דירות, כך שבונים יותר מהצורך השנתי שעומד על 40 אלף. אבל אנחנו מחזירים את פיגורי העבר בבנייה של ממשלות קודמות. מגמת הירידה במחירי הדירות החדשות מושפעת ישירות מהשיווקים המאסיביים שמבוצעים על ידי משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל, שהביאו כאמור להתחלות בנייה של למעלה מ-45 אלף יחידות דירה בשנת 2011. זה המספר הגבוה ביותר מזה למעלה מעשור ועלייה של קרוב ל-50% לעומת הקצב בעשור הקודם. "מספר הדירות הנמצא בבנייה פעילה בשלבים שונים עומד על כ-83 אלף יחידות דירה, המספר הגבוה ביותר מאז יוני 1999 (13 שנים). ב-2011 שווקו קרקעות



מדינה לבניית למעלה מ-37 אלף יחידות דירה, המספר הגדול ביותר מאז 1997, בשנות העלייה הגדולה מחבר העמים. העבודה עוד רבה, אבל משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל עושים כל המאמצים האפשריים כדי להביא לפתרונות דירה ולהוזלת המחירים."

**בנצי ליברמן, מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל:** "80 תוכניות תקועות היום במשרד הממשלה, בגלל מדיניות של חמש שנים לאחור. מדינת ישראל לא יצרה מלאי דירות חמש שנים אחורה, וזה חלק מהעבודה הקשה היום. יש בעיה היום בשרשרת הקרקעות, עובדים זרים ופתרון מצוקת האשראי. לא בטוח שמצוקת האשראי תיפתר בקרוב. פילחנו את אזורי הביקוש. בשרון הצפוני, למשל, בעיקר אזור נתניה, אין מחסור בקרקעות, להיפך. בשרון הדרומי, הוד השרון, כפר סבא, הרצליה וכו', יש מחסור של כ-600 דירות. המטרה שלנו היא לא להציף שוק, אלא לספק את הדרוש במידה הנכונה."



**אוהד דנוס:** "לא בונים מספיק. האוצר מתגאה במספר הדירות הנמצאות בבנייה כיום (כ-80 אלף). הוא רק שוכח לציין כי מרבית המלאי הזה כבר מכור וכי קצב התחלות הבנייה פוחת כל הזמן. ומה הפלא? בהיעדר אש"ר, עובדים זרים ותמיכה ממשלתית



(ההצהרות על ירידות המחירים הדרמטיות הצפויות לא ממש הועילו), היזמים בוחרים בפינצטה את האתרים בהם הם מבקשים לבנות. ניתן לראות זאת ב-60% ההצלחה בלבד במכרזי המינהל מתחילת השנה ובכמות שנמכרה בפועל (קרקע לכ-9,000 יחיד בלבד)."

**שאול לוז, מנכ"ל קבוצת לווינשטיין:** "הממשלה לא השכילה לספק עתודות קרקע אמיתיות לבנייה מיידית, ולא השכילה לכופף את הביורוקרטיה של רשויות התכנון, שממשיכות להערים קשיים באמצעות אינסוף הוראות, הנחיות ורגולציות הגורמות לכך שכל גוף מאשר, חדר שבע"תיים ובודק בציציות כל דבר. בפועל ישנו עיכוב משמעותי במתן היתרים. אם בעבר ניתן היה להוציא היתר תוך חצי שנה, כיום המציאות שונה לחלוטין וניתן לקבל היתר תוך מינימום שנה וחצי-שנתיים."



**שלמה גרופמן, יו"ר משותף בקרן פייר, מוורטיקי ענף הבנייה:** "היום לא בונים מספיק בעיקר בפריפריה, וזה נמצא בעיקר באחד ריות הממשלה. עד שלא תהיינה רכבות מהירות לערי הפריפריה ותחבורה ציבורית נוחה, קשה יהיה לדרוש מזוג צעיר העובר בתל אביב להתגורר בחדרה או באשקלון. אם היו נזכרים לפני שנתיים להתחיל להאיץ את הבנייה בישראל, היינו רואים תוך חצי שנה מהיום גם פתרון לזוגות צעירים. אבל זה לא קרה. גם אם תכניס זוגות צעירים לפרויקטים חדשים במרכז הארץ, תגלה מהר מאוד שאין להם יכולת לעמוד בדמי האחזקה. משפחה צעירה לא מחפשת או צריכה שומר בלובי 24 שעות ביממה, מצלמות אבטחה או אנשי אחזקה צמודים שעולים המון כסף בחודש."



**יגאל דימרי, בעל השליטה ב.י.ח דימרי:** "לא בונים מספיק. ראינו בשנה האחרונה התחלות בנייה בסדר גודל של שכונות ענק, ולא ראינו תנופת בנייה אמיתית, שתוסיף מספיק יחידות דירה לביקוש הקיים. זאת מאחר ולא שווקו על ידי המנהל מספיק קרקעות, והקרקעות שכן שווקו, ממוקמות באזורים הפחות מבוקשים."



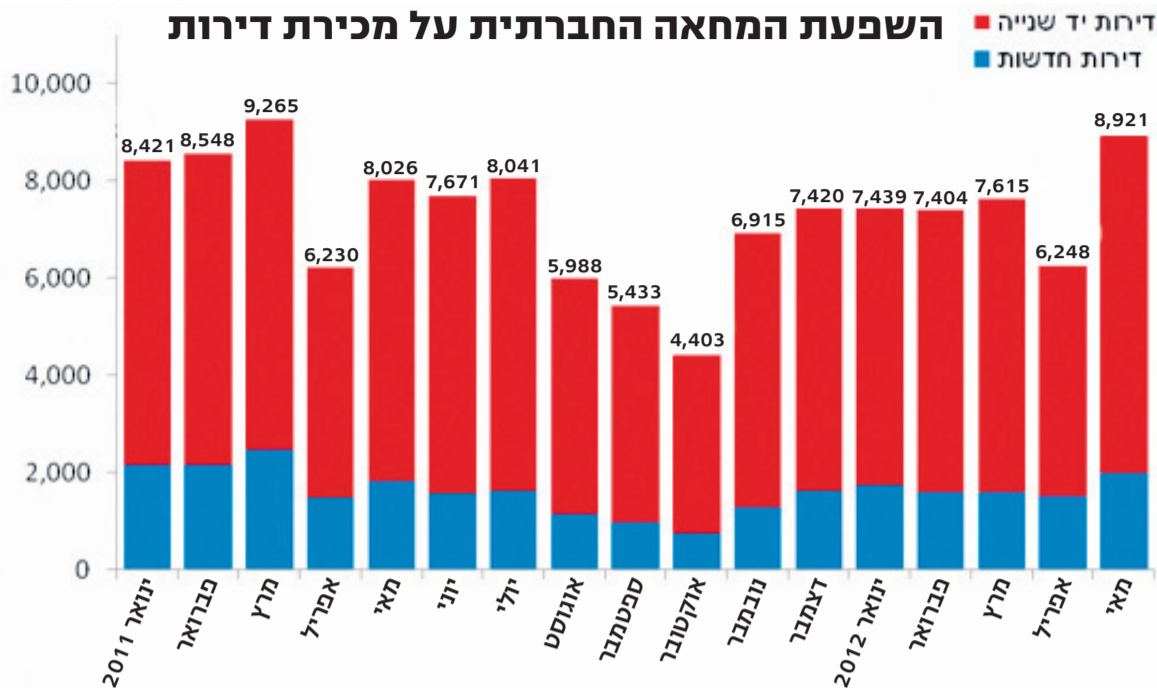
**דודן לוי, מנכ"ל משרד תחבורה גיאודורון לוי:** כל עוד אנו עדים לביקושים גבוהים כמו היום, כנראה שלא בונים מספיק. המדינה



פרויקט אשד הירוב, אור עקיבא. היזם: חברת אשד.

מקור: מכון גיאוקטורפיה.

## השפעת המחאה החברתית על מכירת דירות



# השאלה הזרה

<< המשך מעמוד 44

צריכה להיות ערה לאזורי הביקוש לרבות במעגלים רחבים יותר. לתכנון, לשוק, לדאוג לנגישות תחבורתית באזורים אלו ולתת מענה ברשויות המקומיות שהרי לא יתכן להעמיס על אותו כח אדם לטפל בכמות בקשות להיתרים שאין ביכולתה.

## מה פספסנו במחאה הקודמת והאם המחאה החדשה תתקן את המצב?

שחר זיו: "הפספוס היה ברצון בפתרון מהיר. חייבים היום להגיע לפתרון מבני היוצר לאורך זמן נטל סביר על האוכלוסייה. נטל סביר משמעו, שעלות דיוור מינימלי ראוי עבור אדם או תא משפחתי שעושה את מיטב המאמץ להתפרנס, לא תעלה על 25% מהכנסתו הפנויה של אדם, כך שתאפשר לו לקיים את יתרת צרכיו. היום, על פי הלמ"ס, אנו עומדים על כ-28%."



אוהד דנוס: "מה שה' תפספס במחאה ובגדול הוא תחום הדיוור. מרגע שכולם רצו 'הכל בזול', נזנח התחום המשמעותי ביותר והקשה ביותר לטיפול, הוא תחום הדיוור. אז קיבלנו הנחה זמנית בקוטג' של 2 שקל, אבל אם הייתה הפחתה של 200 אלף שקל במחיר הדיור, התחושה הייתה שונה לגמרי. המחאה החדשה לדעתי לא תתקן. האנשים נעו בשנה האחרונה בין תקוות גדולות בתחילת המחאה, להכרה וחוסר אונים בהמשך. נראה כי המחאה החדשה תפסה את כולם הקיץ ספונים בקונכיית הייאוש הפרטיות שלהם."



איציק שמולי: "המ' חאה היא אירוע היסטורי. וכאשר בפעם הראשונה יוצאים חצי מיליון ישראלים לרחוב, איך ככלל מקום לדבר במונחים של פספוס או כשלון. אני חושב שחלק מהשקנים במחאה שגו כאשר ניסו להוביל אותה למקום כללי ולא ממוקד. במונח זה ישנה הודעה מנות להיות ממוקדים וחדים יותר במי חאה מול הגזירות הממשלתיות וקיצוצי התקציב. מה צריך לעשות היום נכון? במונח זה, האתגר הגדול ביותר שעומד בפני תנועת המחאה הוא להשפיע על מערכת הבחירות הבאה, ולהכניס אליה



## איפה המדינה עתה?

קים עם משרד האוצר. "אחד, לתת הנחות שמגיעות ל-50% במחירי הקרקעות. בנוסף, פרסום מכוונים לדיוור להשכרה ארוכת טווח, כמו באירופה. לראשונה יהיה פיקוח על המחירים עם הנחה של לפחות 20% ממחירי השוק, כאשר לא ניתן לפנות את השוכר ולא ניתן להעלות מחירים מעבר לקבוע במכרז."

"צעד נוסף הוא תכנון ושיווק מואץ של דירות קטנות. הראייה שלי היא שהקרקע לא נועדה לשרת רק את הרווחים, אלא גם ובעיקר את האזרחים."

דורון לוי: לא ניתן להגדיל את קצב הבנייה ללא הגדלה של היצע הקרקעות. קיים גידול טבעי של מספר בתי האב במדינה אשר אינו מקבל מענה בהיצע הקיים. המדינה חייבת לשווק קרקעות זמינות באזורי ביקוש ולהקצות את המשאבים הנדרשים לכך. בשנתיים שחלפו היינו עדים לשיווקם של קרקעות שלא היו זמינות לבנייה וכן שיווק באזורים בהם לא קיים ביקוש כלל. לצד הגדלת ההיצע חייבת הממשלה להגדיל לאלתר, את כמות העובדים הזרים שכן לא ניתן לבנות ללא עובדים מיומנים. הגדלת כמות העובדים תגרום לקיצור לוחות הזמנים של משך הפרויקטים להגדלת ההיצע ובהמשך אף להוזיל מעט את המחירים. פרמטר נוסף הינו מתן הטבות מס נוספות, לראיה בשנה האחרונה היינו עדים למספר דירות לא מבוטל להשקעה שיצאו למכירה, ושיחררו דירות בשוק החופשי.



בנצי ליברמן: "אנו עושים כל הזמן במורצת המינהל תיקונים ושיפורים בתוכנית דיוור ברה"שגה. כמו תוכנית מחשב העולה



אורן הוד: "מכיוון שלא גובש ויושם מודל כלכלי התומך ביכולת להויל את תמחור הדיוור באמצעות מהלך מתוכנן ומתואם של כל משרדי הממשלה, הרי שלא בוצע שינוי במדיניות תמחור הדירות למגורים. אמנם הוזנו במספר קטן של יזמים שנקלעו למצוקה תזרימית ואף נדרשו לממש נכסים, אולם בהיקפים קטנים. כיום ברור כי במצב הנורא של חוסר ודאות, הרוכשים מעדיפים חברות בעלות חוזק פיננסי ובעלות ראייה ארוכת טווח."



אוהד דנוס: "המדינה טעתה בהרבה תחומים, אך הטעות הגדולה ביותר הייתה ועדת טרכטנברג, שהכינה דו"ח אקדמי שנגע במרבית הבעיות ותחלואי ענף הבנייה, אך הציעה פתרונות שמרביתם נעו בין ניתוק מהמציאות הנ"ל לניית הקיימת למשאלות לב גרידא. במקום להכניס יד עמוק לכיס ולהתחיל באופן מיידי לבנות להשכרה, לטפל באגרסיביות באזורי הביקוש באמצעות קידום תוכניות פיננסי בינוי ותמ"א 38/2, קיבלנו עוד דו"ח המדבר על אישור תוכנית כניית ל-45,000 יח"ד נוספות בשנה שחלפה, דבר שלא קרה."



## איך ניתן להגדיל את קצב הבנייה ולהוריד את מחירי הדירות לטובת הצעירים?

השר אטיאס: "מגמת המחירים כל הזמן בהליך שיפור מדורג לטובת זוגות צעירים, בוודאי משנת השיא 2010. אני משלב כלים נוספים שמלווים במאבקים בלתי פוסים



שיקולים חברתיים-כלכליים."

אורן הוד, מנכ"ל חברת אפריקה ישראל מגורים: "במהלך השנה האחרונה בשוק הנדל"ן בישראל הייתה קיימת ציפייה לשינוי מבני בתחום הכלכלי, שתכלול בין היתר הטבות כספיות הן לרוכשים והן ליוזמים. הציפייה לשינוי המיחול הביאה את השוק למצב של המתנה. כמו כן הייתה ציפייה להגברת קצב עבודתן של ועדות התכנון והזרמה מוגדלת של יחידות דיוור לשיווק, להקמה מיידי של יחידות חדשות למגורים. לצערנו, בחלוף שנה ניתן לקבוע כי היעדים לא הגיעו לידי מימוש ולא ניתן לראות אם ומתי ישלילו לכדי השפעה על הגדלת היצע יחידות הדיוור בשוק. לפיכך, המחאה לכשעצמה הינה רק הביטוי הרגשי למצוקה המצביעה על היעדר תכנון ארוך טווח בתחום הדיוור למגורים."



שלמה גרופמן: "אני לא מאמין בתיקון על ידי מחאה. אני חושב שזו אחריות וחובת הממשלה לטפל לא רק במחירי הדירות במרכז הארץ, אלא למצוא פתרון נכון של מכירה והשכרת דירות לזוגות הצעירים."



דורון לוי: בקיץ הקודם ראינו בעיקר זעם על יוקר המחירה, מחירי הדיוור, וכנגד בעלי ההון. המחאה לא התמקדה בפתרונות ולכן היה פה פספוס גדול. לצערי אני חושב שהמחאה הנוכחית תביא לידידה במחירי הדיוור. כל עוד לא יהיה פתרון ממשלתי אשר יביא לחלוקה שוויונית בנטל המיסוי ויגרום בין היתר להפחתת המיסוי במרכיב מחיר הדירה, ובמקביל תדאג הממשלה להגדיל את היצע הדירות באזורי הביקוש לא נהיה עדים למגמת ירידת מחירי הדירות.



# השאלה הזוהה

<< המשך מעמוד 48

על באג ויש לתקן אותה. "כל היום יושבים על המדוכה איך משחררים עוד ועוד קרקע. למשל, מנ"ס סים לאתר את כל הקרקעות הכלואות באזורים בנויים, לאשר בהן בנייה בצורת בנייה פינוי. קודם בונים, אחר כך מפנים, ולא ההיפך".

## האם יוקר המחייה בישראל מוצדק ומחיר הדירות ראלי לגובה השכר?

אודה דנוב: "יוקר המ" חייה בוודאי שאינו מוצדק. נתון של 145 מש"כורות לדירה מצביע על מחיר דירות שאינו ראלי ביחס לגובה השכר. מדינת ישראל מתנהלת בשנים האחרונות ככה ברה בע"מ, מוצלחת מאוד, יצרנית ורווחית. הבעיה היא שחלק מהרווחים הם על גב תר שביה, בדרך של תשלומים הולכים וגדלים, על כל צעד ושעל ובכל תחומי החיים".

איציק אמסלם: "יוקר המחייה בהחלט לא מוצדק. מה שקרה כאן בשלוש השנים האחרונות גרם נזק בלתי הפיך לענף. מצד שני, ירדת מחירים דרמטית תפגע גם במחזיקי דירות, שערך דירתם היה יורד משמעותית בזמן שהם משלמים משכנתא. אנחנו לא רוצים פה סאב-פריים ישראלי. אחרי המחאה חשבנו שהרכה רוכשי דירות פוטנציאליים יושבים על הגדר, אבל היום אנחנו יודעים שחלק גדול מהם פשוט יצאו

סביר, שכירות לתקופה ארוכה ותשואה הולמת כלכלית ליזמים ולחברות הפיננסיות".

יגאל דימרי: "אם רוצים לסייע באמת לזוגות צעירים, ניתן לפטור אותם מתשלום מע"מ על דירות בסכום מוגבל, לדוגמה עד מיליון שקלים. ייבוא מידי של כוח אדם מקצועי טיפול שורש עמוק בכל נושא תהליכי התכנון וקיצור הביורוקרטיה. כדאי להרחיב את נושא הוו"ל גם לקרקעות פרטיות ולא רק לקרקעות בבעלות המדינה, וע"י כך לגרום להיצע קרקעות גדול יותר. לבצע שינוי בהטלת עלויות הפיתוח במרכז המנהל, דבר שגורם לעלייה משמעותית במחירי הדירות".

## שנה מהיום, האם לזוגות הצעירים יהיה טוב יותר?

השר אטיאם: "כחלק מהמגמה לעזור למעמד הביניים ולמי שתורם למדינה, ניתנה עדיפות מובהקת במכרזים ליוצאי צבא. בימים האחרונים הכרזנו על יציאתם לדרך של מכרזים הכוללים אלפי יחידות דירות באזורי הבינוי קוש החמים ביותר, כאשר המדינה מוותרת בהם על הכנסות מכר הקרקעות. זאת לצד המהפכה האמיתית של מכרזי דירות להשכרה ארוכת טווח במחיר מפוקח ומוזל. התוכניות האמורות אינן מוגבלות בכמות. הן תלויות בתכנון ושיתוף הפעולה עם ראשי הרשויות. אנו נמשיך בשיטה זו, שמעניקה הנחות והטבות לזוגות צעירים. ברור שאם נמשיך בדרך זו, המצב יילך וישתפר. אני מבטיח שאנחנו נמשיך ונתאמץ לפעול לטובת הצעירים וחברי הדירה".

אבישי בן חיים, מנכ"ל חברת הבנייה רופ"ש מיין: "זה תלוי גם בצעירים. אם יפנימו שניתן לרכוש דירות במחיר של פחות ממיליון שקל ברדיוס של 25 ק"מ מת"א, למשל במצליח או באר יעקב, אני מניח שיחד עם הפעולות שהממשלה בכל זאת עושה יהיה להם טוב יותר".

אודה דנוב: "לצערי אינני אופטימי בעניין. איתנות שוק הנדל"ן נובעת מהצורך הבסיסי של כל אחת ואחד מאיתנו לקורת גג. מהלכי הנגיד לצינון השוק יביאו בהכרח לעוד מגבלות על רוכשי הדירות ולעלייה נוספת במחירי השכירות. ולכן, אם המונח 'טוב יותר' מתייחס למצבם הפיננסי, אז לא נראה כרגע שזה עומד לקרות".

אודה דנוב: "בטווח הקצר צריך לבנות להשכרה, מהר והרבה. זה הפתרון הדרוש למעמד הביניים שיהפוך את חלום הדירה ללא רלוונטי ולא מעניין. בטווח הארוך: לטפל באזורי הבינוי, לצרף ולבנות לגובה ואולי להצליח ולגרום, באמצעות הצפת דירות חדשות, להפחית מחירים גם במרכז וגם בפריפריה".

איציק שמולי: עיגון דירות ברהשגה בבעלות ובשכירות בחקיקה: נכון להיום גם רשויות מקומיות ויזמים שמ"עוניינים לבנות דירות מוזל לזכאים מתקשים בכך, כי החקיקה הראשית אינה מאפשרת להם. בנוסף, הרחבת מערך המשכנתאות הממשלתיות ושיפור האטרקטיביות שלהן: יותר אנשים צריכים לקבל משכנתא בסדר ממשלתי, שצריכה להיות תחרות אמיתית למחירי השוק. צריך גם לתת תמריצים אמיתיים לבנייה להשכרה. הממשלה חייבת להתמודד עם הקושי במימון בנייה כזו, ולהעניק הטבות רחבות יותר למי שיעמדו בתנאים שלה. עיגון זכויות השוכרים והמשכירים בחקיקה: על מנת ליצור שוק שכירות יציב והוגן לשני הצדדים".

שלמה גרופמן: "את עיקר הפעילות הנכונה אני רואה בחקיקת חוק חדש לעידוד השכרת דירות. אז ניתן יהיה לשלב את הגופים המוסדיים שברשותם כסף רב להשקעה, כולל חברות הביטוח, יהד עם היזמים, לבנייה להשכרה, בעיקר בפריפריה. כמה תנאים בסיסיים: שכר דירה

מהמגרש. צריך להבין שלמעט מאוד זוגות יש הון עצמי בסך 500 אלף שקל, הנדרש כיום כדי לקנות דירה במעגלים של המרכז. עד שהם יחסכו את הסכום הזה יעברו שנים, שבהן הם גם משלמים שכירות ויוקר המחייה יקשה עליהם מאוד לחסוך. כך שכלל שהזמן יעבור כך חלום הדירה יילך ויתרחק מהם".

דורון לוי: באזורי הבינוי קוש בתל אביב והסביבה המחירים אכן גבוהים ביחס לגובה השכר. מנגד, באזורים המרוחקים יותר, המחירים ראליים יותר ביחס לגובה השכר. באזורי הפריפריה המדינה צריכה לייצר פתרונות תחבורתיים ולאזן בין ההיצע לביקוש כדי לאפשר לזוגות לרכוש דירה במחיר ראלי ביחס למשכורתם.

## יש לכם המלצות מעשיות איך אפשר לעזור לזוגות צעירים (עובדים) לבנות בית בישראל?

ראובן קוגן: "שתי בעיות מרכזיות עומדות בפני זוג צעיר בעת רכישת הדירה כיום. הראשונה היא כמובן המחיר, והשנייה היא היקף ההון העצמי שצריך ליו שלם לבנק על מנת לקבל משכנתא. צבירת הון עצמי דורשת זמן ופיתוח שוק להשכרה לטווח ארוך יסייע לקחת את הזמן הנדרש, מבלי שיצטרכו לראווג כל שנה לקראת חידוש החוזה. לעניין המחיר, ייתכן ויש מקום להנמיך את הציפיות מהדירה הראשונה ולהסתפק במוצר בסיסי יותר, כפי שהיה נהוג ברור ההורים שלנו, וכפי שעדיין אפשר לראות בקרב אוכלוסיית שונות כגון האוכלוסייה החרדית".



פרויקט רמות Concept באר-שבע. יזם: ארזים.