



אתגרים ומשימות
שמשון הראל

מצב הרוכשים, המשקיעים והשוכרים רק הידרדר



פועל של גינדי במתחם השוק הסיטוני. להביא בהקדם אלפי פועלים זרים צילום: אייל טואג

הרבה תקוות הביא עמו שר האוצר, משה כחלון, עם כניסתו לתפקיד. רוח חדשה, מטרה אמתית וכוונה לשינוי יסודי בכל הקשור למחירי הדיור. התנופה ניכרת, הנכר נות להילחם בחסמים מורגשת, אך התוצאות עדיין אינן מספקות. משב הרוח לא הוריד את המחירים, שרק עלו, והיצע הדירות בכלל השוק דווקא הצטמצם.

נכון שמספר הדירות בתוכנית הלאומית מחיר למשתכן עלה, ואלפי דירות יצאו לשוק, כביכול. הדירות לא יצאו לשוק משפרי הדיור, או לסתם אנשים שמעוניינים לעבור מעיר לעיר, כי החליפו מקום עבודה או מבקשים לגור ליד הילדים. דירות אלה לא יצאו לשוק הדתי-חרדי, וגם לא עבור המגזר הערבי.

המסלול של מחיר למשתכן ארוך מאוד. מרבית המגרשים יימסרו לחברות כ-14 חודשים לאחר שזכו במכרז, לפעמים אפילו יותר, רק אז יוכלו להגיש בקשה להיתר בנייה, דבר שלוקח במקומות יעילים שלושה חודשים ובמקומות פחות יעילים (רוב חלקי הארץ) הצי שנה ויותר. כך שמי שזכה לפני שנה במכרז, למשל בכורדני בקרית מוצקין, שהיה המכרז המשמעותי הראשון בתוכנית זו, יוכל להתחיל לרשום את הזכאים המוגרלים רק בעוד חצי שנה או יותר – ומיום שיצא המכרז הראשון של מחיר למשתכן ועד המועד שבו יקבלו הד כאים את דירותיהם יחלפו חמש שנים. במצב זה, כיום, אנחנו לא רואים השפעה בשום צורה על מחירי הדירות, בוודאי שלא ירידת מחירים. המדינה היא הבעלים העיקרי של הקרקע. עות. במגזר הפרטי מלאי הקרקעות קטן יותר, והוא מחזיק בפחות מ-10% בלבד מכלל הקרקעות. מכיוון שרשות מקרקעי ישראל (רמ"י), המנהלת את קרקעות המדינה, מתרכזת רק במחיר למשתכן, למגזר שלם של צעירים, נשואים, הורים לילדים ומגזרים נוספים אין דירות לקנות.

בעלי הקרקעות הפרטיות מבינים את המצב ומעלים את המחירים, וזאת במקרה שהם לא יושבים על הגדר בצפייה שהמחירים יאמירו עוד. אוכלוסיית הלא-זכאים להשתתף במבצעי מחיר למשתכן, גם אלה שאולי יש להם די רה קטנה והם רוצים להחליפה, אינם יכולים לשפר דיור. הם מקופחים. אלה זוגות צעירים בשנות ה-30 לחייהם, עם ילד או שניים, שאינם זכאים לקבל הנחה מהמדינה. כיום זה רק בע"בוע מעל פני המים, אבל ספק אם זה לא יתפרץ החוצה, ספק אם לא תקום מחאה.

חברה שזכתה לפני שנה במכרז מחיר למשתכן, בכורדני בקרית מוצקין, תוכל להתחיל לרשום את הזכאים המוגרלים רק בעוד חצי שנה או יותר – ומיום שיצא המכרז הראשון ועד שיקבלו הזכאים דירותיהם יחלפו חמש שנים

האוכלוסייה, שהם בני המקום, וגם לכך שאלה שאינם זכאים יוכלו לקנות דירה. עקב המחסור בקרקעות זמינות לבנייה, ומ"כיוון שרוב חברות הייזום (שאינן עוסקות בקב"לנות) אינן משתתפות במכרזי מחיר למשתכן, מופנה כיום חלק גדול ממשאביהן לתוכניות פיננסי-בינוי ותמ"א 38, בעיקר בערים הגדולות במרכז. במרבית ערי הפריפריה אין לתחומים אלה היתכנות כלכלית. הבעיה היא שרוב העיריות לא גיבשו עדיין מסמכי מדיניות ברורים, ולכן הכלל הרווח הוא שרק תוכנית אחת מתוך עשר מתממשת.

כחלון צריך לפעול במהירות כדי לגרום לכך שכל הבנקים יוכלו להמשיך במימון ענף הנדל"ן למגורים. יומים וקבלנים נתקלים בחור רשים האחוריים בקשיים בהשגת מימון, הנוכ"עים מחוסר יכולתם של חלק מהבנקים להעמיד ליווי פיננסי לפרויקטים, עקב חריגה של הבנקים מהמסגרות המאושרות לאשראי לנדל"ן. המשימות של משרד האוצר כיום הן לה"משיך בתוכנית מחיר למשתכן, לברוק כיצד ניתן לשווק קרקעות במקביל, בפריפריה לפחות, גם לציבור הלא-זכאים. בנוסף, יש להביא בהקדם אלפי פועלים בנייה זרים ולהגביר את שיווק הקרקעות לפרויקטי שכירות.

הכותב הוא בעלים משותף ומנכ"ל אמריקה ישראל להשקעות

ולא רק משפרי דיור. מכיוון שציבור המ"שקיעים, שקובע את היצע הדירות בשוק הש"כירות, נפגע רבות בשנים האחרונות, אנשים מתפשטים אלטרנטיבות השקעה אחרות, ורבים גם פונים לרכישת דירות להשקעה מעבר לים. בשל כל אלה, נראה שהמצב של כל המשת"משים בדירות – רוכשים, משקיעים ושוכרים – רק הידרדר.

בעוד כמה חודשים יתחילו להיבנות אלפי דירות של מחיר למשתכן. חברות הבנייה, שגם כך הן מעטות וחסרות כוח אדם, יהיו עסוקות עד מעל לראש. הממשלה הצהירה על כוונ"תה להביא חברות מחו"ל, או לפחות עובדים מחו"ל, אך בפועל עדיין לא נחתמו הסכמים וכוח האדם בענף נותר על כנו. באופן זה יהיה קשה לשמור על עלויות ביצוע סבירות שימנעו עליית מחירים.

למרות זאת, אני צופה סדר מסוים בשוק הדיור, בעיקר הודות למעורבות של אביגדור יצחקי, ראש מטה הדיור במשרד האוצר. יצחקי עושה עבודה מצוינת בכמה מישורים: הראשון הוא ראשי רשויות שמתנגדים לתוספת שבס (זכויות בנייה) מקסימלית של 30%. בשיתוף פעולה עם, יצחקי מתעקש לפתור את הבעיות של ראשי רשויות אלה: תשתיות, גני ילדים, בתי ספר ושירותים עירוניים נוספים. במישור השני, הוא ער לנושא הצעירים הלא-זכאים, ופועל לכך שחלק מתוספת שבס בערים יופנה לחתך זה של