

25.42x32.54	31	עמוד 44	העיר צומת השרון - הרצליה	29/07/2011	28231375-1
קודן נדלן - עסקי אמריקה ישראל חברה לבני - 14810					

## 15 אחוז, קבוע אמריקה ישראל, הרצליה הירוקה

דרור תורן הוא סמנכ"ל חברת אמריקה ישראל שנוסדה ב-1997. החברה בונה כיום את פרויקט נוטן בשיתוף עם קרדן גדל"ן בהרצליה הירוקה, פרויקט שכולל 94 דירות של 5-3 חדרים, דירות גן ופני-נטהאוזים, בארבעה בניינים של 7-8 קומות. החברה בנתה את פרויקט אביב באלתרמן, שכולל 79 יחידות דיור בשלושה בניינים והמגדל בא-לתרמן שבו 55 דירות.

**בר השגה.** תורן אינו מסכים עם האמירה שיש מצוקה של דיור בר השגה בשרון. "דיור בר השגה זו מילה בומבסטית כי לא יודעים להגדיר את המינוח הזה שנאמר בפי כל - האם זה דיור שיקנו במחיר רים זולים יותר, או האם זה דירות שיושכרו", הוא אומר. "אין מצוקת דיור בר השגה כי אין מינוח כזה עם הגדרה מדויקת. מה שכן, מחירי הדירות בשרון הם יחסית גבוהים והסיבה לכך היא שיש פחות מדי דירות ויותר ביקוש. לטעמי, היוזמים הם לא העניין במשוואה הזו אלא בעלי הקרקעות. ליום יש אינטרס שדירה בשדון תהיה זולה יותר כי אז יש לו פחות סיכון. לעומת זאת, מי שיכול לגרום למחירי הדירות לרדת הם בעלי הקרקעות, שכן מחיר דירה נגזר ממחיר הקרקע ומחיר הדירה פלוס רווח. היום הרי צריך להרוויח 10-15 אחוז ממחיר הדירה באופן קבוע."

**דירות קטנות.** "המחסור בדירות קטנות התחיל באמצע שנות ה-90 כשרמת החיים עלתה. כשאני הייתי ילד, משפחת של ארבע נפשות היתה זקוקה לדירת שלושה חדרים כששני ילדים ישנו בחדר. היום כל זוג צעיר, למרות שעוד אין לו ילדים, לא הושב לקנות דירה של פחות מארבעה חדרים כי עוד שנתיים יהיו ילדים ויצטרכו גם חדר עבורה. רמת החיים עלתה ובעקבותיה גדלו הדירות. אם נבנה דירות של שלושה חדרים רובן יימכרו להשקעה. זוגות צעירים יעשו עוד מאמץ, ייקחו עוד משכנתה ועוד עזרה מההורים ויקנו דירות ארבעה חדרים, כי הרי דירה לא עובדים ככל שנתיים. בדירות שלושה חדרים יתגוררו רווק שההורים עזרו לו או גרושים שרוצים לגור ברי-דה קטנה. לא תראו כמעט זוגות צעירים. מכיוון שכך, יזמים מתאימים את עצמם לשוק."

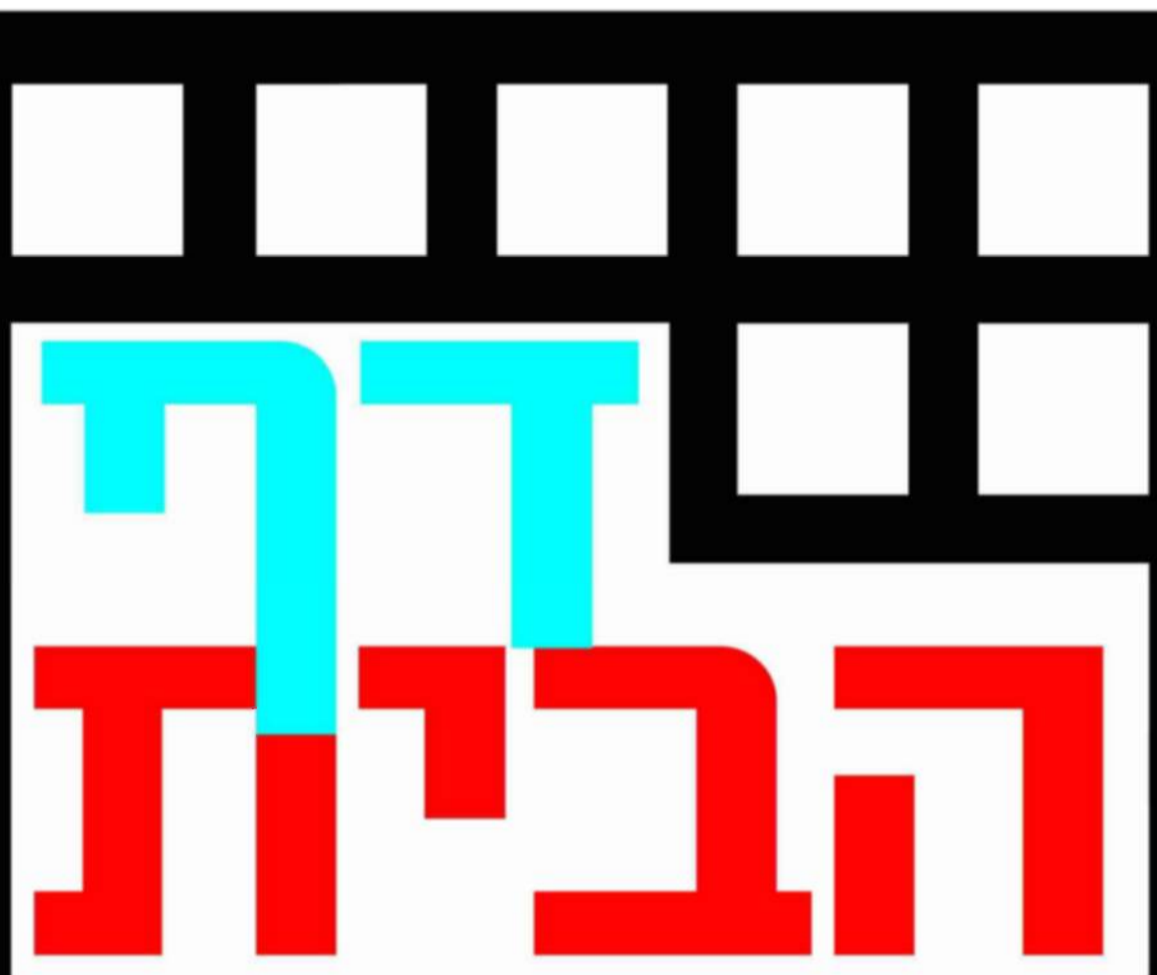
**הרווחים.** "במהלך השנים האחרונות לא היו שינויים ברווחי הקב"לנים. אם מסתכלים אחורה, לפני כ-30 שנה היוזמים הרוויחו משמעותית יותר. כשהיו רואים אדם עשיר נוסע במכונית אמריקאית היה ברור שהוא קבלן. זה היה סטטוס. היום זה כבר איננו וקבלנים ב-20 השנה האחרונות רוצים להרוויח רק 13 אחוז כי הסיכון שלהם גבוה. אף יום לא מצפה לקבל 30 אחוז רווח. צריך להבין את הסיכון של הקבלן: אתה קונה היום קרקע, מתמחר את זה לפני המחיר שבו אתה משער שיקנו, ולעתים מגלה שמחירי הבנייה עלו, מחיר הדירה יורד כמעט ויש יותר הוצאות. אסור לשכוח שמחיר קרקע זה הוצאות של מיליונים. זה לא פאב שאתה משקיע בו כמה עשרות אלפי שקלים."

**המחירים.** "מלבד היצע נמוך אין מבחינתי סיבה לעליית מחירי הדירות. המדינה צריכה סדר גודל של 40 אלף בתי אב חדשים בשנה, שכן אלה המספרים לפי הגידול הטבעי באוכלוסייה. עם זאת, בשנים האחרונות בנו 25-50 אלף דירות בלבד. נוצר חוסר וזה גרם לדירות להתייקר. הלקוח מגיע להתעניין בדירה ביום ראשון ומגלה ביום חמישי שהמחיר עלה. כדי שמחירי הדירות יהיו ריאליים המדינה צריכה לשרר קרקעות, למרות שיש קושי במהלך זה כי בהרצליה וברעננה למי-נהל אין קרקעות. הפתרון הוא שוועדות התכנון למיניהן ייתנו לבעלי הקרקע יותר זכויות בכל קרקע. אם במקום 50 דירות אוכל לבנות 100 דירות בקרקע, כולם ירוויחו."

"בשנות ה-80 המחירים היו יותר יציבים כי שיחררו יותר דירות לשוק. ההיצע מול הביקוש היה יותר מאוזן ולכן המחירים היו ריאליים ואפשר היה איכשהו לקנות דירה. משנת 2000 ועד 2010 היה יותר ביי-קוש מאשר היצע. עם זאת, לטעמי זה גם איכשהו מיתוס כי כשאני ואשתי היינו זוג צעיר בשנות ה-90 גם אז לקנות דירה היתה פנטזיה. גם ברור של הורי לקנות דירה לא היה משהו שהם יכלו להרשות לעצמם. אבל עם זאת, היום הפערים יותר גדולים."

**מה יהיה.** "התחזית שלי לשנים הבאות היא שהמחירים יעלו. אני אומר את זה לצערי הרב גם כיום ובעיקר כאזרח, כי אין מנוס - למדינת ישראל גידול מהגבוהים בעולם המערבי. לכל זוג מעל גיל 40 יש שלושה ילדים, הקרקעות פה מאוד יקרות והתשתיות מאוד בעייתיות. זה לא אירופה שאתה יכול להגיע מעיר מרכזית לכל מקום. התשתיות בישראל לא מפותחות, אי אפשר להגיע מהנגב והצפון למרכז בזמן סביר, ועד שיפתחו מערכת תחבורה ייקח שנים. לא סתם כולנו גרלנו על האמרה שתמיד כראי לקנות דירה בישראל, כי היא מצדיקה את עצמה. גם אם קנית בשנות ה-60 וה-70 תמיד תרוויחו כי יש פה מצוי-קה שרק תלך ותגבר."

**המחאה.** "לגבי מאבק הדיוור, אני בעד כל דבר שנעשה ברוח טובה ושהמטרה שלו היא חיובית, ואני חושב שכל המאבקים האחרונים, גם הקוטג' וגם הדיוור, נעשים בצורה אלגנטית. לא רואים מאבקים כאלה באף מדינה אחרת וכל עוד המטרה מוצדקת והדרך היא דרך חוקית אז אני בעד."



על הימים שבהם קבלן היה סמל סטטוס ונסע במכונית אמריקאית. על מחירי הקרקעות הפרטיות. על הרווחים. על המחאה. וגם על העתיד. מצוקת הדיוור, קבלו את הגרסה של ארבעה קבלנים שבונים באזור השרון

מאת יפה גליק נטלי איתן וניר סנסט

25.95x32.76	32	44	עמוד	הרצליה - צומת השרון	29/07/2011	28231383-0
קרון נדלן - עסקי אמריקה ישראל חברה לבני - 14810						



דור תורן  
צילום איל פרידמן



רוני בריקין



שלומי חסון



אבי זיתוני

25.43x24.62	33	עמוד 44	העיר צומת השרון - הרצליה	29/07/2011	28231384-1
קרוז נדלן - עסקי אמריקה ישראל חברה לבני - 14810					

המשך מהעמוד הקודם

## 50 אחוז, קרקע פריזט חסון, רמת הדר

קבוצת פריזט חסון, בבעלותם של יחזקאל פריזט ושלומי חסון, בונה כיום כמה פרויקטים בהוד השרון, ובהם פרויקט נגה. היא נערכת לא כלום פרויקטים הנמצאים בשלבי סיום אחרונים – הספרייה, בית טאו ורמת הדר החדשה – ובימים אלה מאוכלס פרויקט גמלא. בנוסף, עוסקת הקבוצה באמצעות חברת הבת בית חסון בפרויקטים של תמ"א 38 ברחי הארץ.

**בר השגה.** "אכן קיימת מצוקה של דיור בר השגה בשרון", אומר שלומי חסון. "המצוקה נובעת בעיקר בגלל מחירי הדיור הגבוהים הנובעים מחוסר טיפול של המדינה בנושא דיור בר השגה לזוגות צעירי רים ודיור מכוון על ידי הממשלה והרשויות המקומיות. המדינה מחזיקה בכ-90 אחוז מהארמות בישראל והיא יכולה להקצות קרקעות לפי מחיר למשתכן והקבלן היה מתמורר עם עלות ביצוע. מחיר הקרקע הוא לפחות 40-50 אחוז ממחיר הדיור, ומרכיב המיסוי הוא כ-30 אחוז. פתרון יכול להיות הכוונה ממשלתית לאזורים בפריפריה או לא בפריפריה, כמוכון בצמירות לאזורי תעסוקה ולנתיבי תחבורה נוחים, ולכוון לכך שאזרח שקונה דיור במחיר מסובסד לא יוכל לסחור בנכס. אם הוא ירצה למכור את הדיור הוא יצטרך להחזיר את רכיב עלות הקרקע למדינה וזאת כדי למנוע ספסרות. ביקוש והיצע הם שקובעים את העניין. אין זה נכון להוריד מחיר דיור בצורה מלאכותית אלא רק על ידי הורדת מחירים לקרקעות על ידי מינהל מקרקעי ישראל. כל ררך מלאכותית אחרת תחטיא את המטרה.

**המחירים.** "מחירי הקרקעות לקבלנים מאוד יקרים. הקבלן מוכר את הדיור במחיר גבוה עקב מרכיב הקרקע. מכיוון שעלויות הקרקע והמיסוי המוטל הם הגדולים למחיר דיור גבוה, בנייה של דיור שלוש חדרים אינה רווחית. גם הדישה לדיור של שלוש חדרים מכיוון זר גות צעירים אינה קיימת. הם מעוניינים להתחיל בארבעה חדרים עקב הצרכים המידיים. בשנות ה-70, למשל, מחירי הקרקעות היו נוחים והציפייה של זוגות צעירים היתה דיור של שלוש חדרים. כיום ריי רות של שלוש חדרים מתאימות להשכרה לייחידים אך פחות למשפחה בתחילת הדרך. כדי שקבלנים יבנו דירות קטנות בנות השגה לציבור יש לבצע זאת רק על ידי מכרז מדינה שבו יינתנו הקרקעות לקבלן. הוא ישלם אגרות פיתוח ובנייה ודוכש הדיור לא יוכל למכור אלא אם כן ישלם למדינה בעבור רכיב הקרקע.

**הרווחים.** "בשנתיים האחרונות הרווחיות של הקבלנים היתה טובה, אך היא נבעה מהעובדה שמחירי הדיור עלו תוך כדי בנייה. בעלי הקרקעות הבחינו בכך וגם הם העלו את מחירי הקרקע, שכיום הם גבוהים בכעשרה אחוז לפחות ממחירי הדיור שהקבלן יכול למכור באותו מגרש. מחירי הדיור עלו בשנים האחרונות בגלל עלויות המגרשים, עלויות הבנייה וההיטלים שהרשויות המקומיות מעלות חדשות לבק רים. כדי שמחירי הדיור יהיו יותר ריאליים יש להגביר את ההיצע על ידי הורדת מחירי הקרקעות.

**מה יהיה.** "התחזית שלי לשנים הבאות היא שהמחירים יישארו יציבים. גם אם תהיה מעורבות ממשלתית היא לרוב תהיה במקומות שיש ארמות ומינות, שבררך כלל הן לא במרכזי ערים. באזורים פריפריאליים התחרות תגרום למחירים נמוכים יותר. יחסית, מחירי הדיור יירדו בשיעור שהארמות יופשרו. הרי שוק הוא דבר מורכב. על הממשלה להחיל את מחירי המכרזים, דבר שיגרום כנראה לירידת המחירים בשיעור ירדת עלות הקרקע במכרזים. בדרך כלל שוק הקרקעות הפרטי מגיב לשוק הקרקעות הממשלתית. אם המגמה תהיה שארמות מדינה ישוחררו במחיר ראווי או גם מחיר קרקעות פרטיות ירר בהתאמה.

**המחאה.** "בנוגע למאבק הדיור, הכלבים נובחים והשיירה תעבור והכל יחזור למקומו, לצערי הרב. יש לפעול במקומות האמיתיים ולפעול

לרביזיה עמוקה בכמה רבדים בתחום הדיור, ללא מורא. אין פטנטים של קיצורי דרך, אלא יש לצאת ולגעת במקומות האמיתיים ולפעול".

## 12 אחוז, בערך א. זיתוני, כפר סבא הירוקה

הקבלן אבי זיתוני מכפר סבא, המנהל והבעלים של חברת הבנייה א. זיתוני, הוא דור שני למשפחת קבלנים מקומית ונמצא 30 שנה בענף הנרל"ן בכפר סבא ובסביבה. בין הפרויקטים הבולטים שבנה: 300 דירות במתחם 200 בהוד השרון ו-450 דירות בפרויקט אקו בחלק הדרומי של השכונה הירוקה בצפון מערב כפר סבא, שם כבר אוכלסו 140 דירות בשבעה בניינים של חמש קומות. חברת זיתוני בנתה במקומות שונים בכפר סבא בתים משותפים, בכלל זה כמכנים של חמש קומות שהוקמו בשנות ה-80 וה-90 ברחובות רוטשילד ואזור בכפר סבא. החבריה ממשכה בתכנון בתים נוספים בשכונה הירוקה. היא קיבלה אישור להקמת מגדל של 14 קומות לבניית 51 יחידות דיור בהוד השרון.

**בר השגה.** גם זיתוני מסביר את היעדר דיור בר השגה בשרון במחירי הקרקעות. "אין קרקעות במחיר מוזל של דיור בר השגה", הוא אומר. "המינהל הוציא כמה קרקעות אבל דרש וקיבל מחיר מקסימלי ולא הקצה חלק מהקרקע לדיור מוזל. הקרקע שהוא מפרסם מיועדת למרבה במחיר".

**דירות קטנות.** "יש פה החלטה היסטורית משנות ה-80 של הרשות המקומית שלא לבנות דירות של שלוש חדרים. ניתנו זכויות בנייה רק לדיור של ארבעה חדרים ויותר וככל הידוע לי המדיניות הזאת נמשכת עד היום. 30 שנה לא בנו פה דירות של שניים או שלשה חדרים. הכל במטרה להביא לעיר אוכלוסייה ברמה סוציאלית גבוהה. כדי שקבלנים יבנו בכפר סבא דירות קטנות צריכים לקרות כמה רבדים יותר: שמחירי הקרקע יהיו זולים יותר, שוועדת התכנון תתאים את זכויות הבנייה – כלומר שיאשרו לתכנן דירות קטנות של שלוש חדרים. הכל שאלה של עלויות ואו תוכל למכור במחיר מתאים".

**הרווחים.** "היתה תקופה, ער שנת 2008, שמחיר השוק רישרד ואו דוחי הקבלנים היו נמוכים יותר. בסך הכל רווחי הקבלנים לא השתנו דרמטית בשני העשורים האחרונים. הרווח נע תמיד סביב 12 אחוז, ומה שייקר את מחיר הדיור היו הקרקע שהתייקרה ועלויות הבנייה שהתייקרו".

**המחירים.** "מחירי הקרקע שעלו ועלויות הבנייה שהתייקרו גרמו לעליית המחירים. יש גם מחסור בפועלים ואין עובדים זרים. לכן נתח הרווחים של הקבלנים נשמר לאורך השנים. יש עניין של קצב מכירות ורווחי קבלנים. בשנים האחרונות היה קצב המכירות הרבה יותר טוב בכפר סבא כי היה ביקוש. הרבה שנים לא בנו והורגש מחסור בדיור. לא בנו הרבה שנים כי לא היה היצע של קרקע".

**מה יהיה.** "אולי תהיה התמתנות עכשיו בעקבות כל המחאות, אבל לא יהיה שינוי במחירי הדיור. בסך הכל בכפר סבא, חוץ ממגרשים ספורים, רוב הקרקע היא פרטית והקרקעות נמכרות בשוק החופשי לכל המרבה במחיר. מחירי הקרקע לא יירדו באזור כפר סבא כי עלויות הבנייה רק עלולות ולכן אני לא צופה שמחירי הדיור ישתנו. אני צופה שהשוק יתייצב בסך הכל. רמת המחירים תישמר פחות או יותר כפי שהיא עכשיו. המחירים לא יעלו כמו שעלו בשנתיים האחרונות".

**המחאה.** "אני חושב שצריך לדאוג לזוגות צעירים לדיור זה לא חייב להיות במרכזי הערים הגדולות. זה יכול להיות גם בפריפריה. כפר סבא היא לא פריפריה. הכוונה היא גם לתורה או באר שבע, שם המחירים זולים יותר. שם יש יותר ארמות מינהל למכור אותן במחירים זולים, מה שנקרא 'במחיר למשתכן'. צריך גם להגדיל את הסבסוד הממשלתי לזכאי ירוק שרוכשים דיור ראשונה כמו שהיה פעם".



## קנייה הרצליה

דירות שלושה חדרים עד מיליון שקלים ניתן למצוא בשכונת שביב, בשיכון ויצמן ובאזור שיכון דרום (בלום נכסים)

### כפר סבא

דירות שניים ושלושה חדרים עד מיליון שקלים ניתן למצוא בכל העיר, בקומות עליונות בבתיים ישנים של ארבע קומות ללא מעלית (טל דירות)

### רעננה

דירות שלושה חדרים עד מיליון שקלים ניתן למצוא בשכונת קרית שרת ובבנייני רכבת ישנים (ש.ו.ר נכסים מקבוצת דן סיטי)

### הוד השרון

דירות שניים ושלושה חדרים עד מיליון שקלים ניתן למצוא בגיל עמל (רימקס הוד והדר)

28231387-4	29/07/2011	העיר צומת השרון - הרצליה	עמוד 44	34	13.88x32.79
קרוז נדלן - עסקימריקה ישראל חברה לבני - 14810					

המשך מהעמוד הקודם

## 30 אחוז, עלייה רוני בריק, כבוד היו"ר

רוני בריק משמש בתפקיד יו"ר ארגון הקבלנים והבונים במחוז השרון וסגן נשיא התאחדות הקבלנים בישראל. הוא בנה בנייני מגורים בכמה שכונות ברעננה, ובהן 2005. בשלבי תכנון נמצא פרויקט בנייני דירות בהוד השרון.

**בר השגה.** "יש מצוקה של דיור באזור השרון שנובעת ממחסור קרקעות. ישנו ביקוש גדול בזמן שאין הרבה קרקעות שמופשרות לבנייה".

**דירות קטנות.** "לרעתי הבעיה בחוסר בדירות קטנות מקורה אך ורק ברשויות המקומיות. ברעננה מחייבים ששליש מהדירות יהיו של שלושה חדרים. יתר הרשויות בשרון אינן מחייבות בכל התב"עות חדר דשות דירות קטנות של שלושה חדרים משיקולים שלהן. הקבלנים יודעים לבנות שלושה חדרים ואין שום בעיה לבנות ולמכור דירות של שלושה חדרים בשוק החופשי".

**המחירים.** "מה שגרם לעליית מחירי הדירות זה בעיקר הביקוש והמחסור בהיצע הקרקעות בשרון. ברמה הארצית תשומות הבנייה עלו מאוד, יש מחסור גדול מאוד בעובדים בענף הבניין. שכר העבודה של עובד זר קפץ לרמות של יותר מ-60 שקל לשעת עבודה, והכל יחד גרם לעליות חדות במחירי הדירות.

**הרווחים.** "אני לא חושב שחלו שינויים דרסטיים ברווחים של הקבלנים. המחירים שדורש הקבלן הם ריאליים - המדינה היא המרוויחה הגדולה מעליית מחירי הדירות. מחיר כל דירה מורכב בעיקר ממסים וממחיר הקרקע. מתחילת שנת 2011 ההכנסות של המינהל הגיעו לארבעה מיליארד שקל וההכנסות ממיסוי מקרקעין הגיעו אף הן לכחמישה מיליארד. עלייה של כ-30 אחוז משנה שעברה. אם המדינה באמת תכניס יד לכיס ותוריד את הרווחים שלה בגין הקרקע או בגין המסים, הקבלנים יוכלו לבנות ולמכור דירות זולות יותר. בניכוי מר-כיב הקרקע והמיסוי, הקבלנים יודעים לבנות ויכולים לבנות דירות ב-600 וב-700 אלף שקל, בהנחה שיהיו יריים עובדות בענף. כל צעד שהממשלה תעשה - הפתרון לא יורגש באופן מיידי אלא לאחר כמה שנים ולכן המחירים בשנים הקרובות לצערנו לא ייררו. אין לנו עניין בעליית מחירי הדירה. מחיר הדירה מורכב מ-70 אחוז קרקע ומסים. אנחנו הקבלנים שחקנים ב-30 אחוז בלבד.

**מה יהיה.** יש כמה פתרונות. הורדת מחירי הקרקע לבנייה בעבור זוגות צעירים וסטודנטים והורדת המסים יורידו את מחירי הדירות. אפ-שרות נוספת היא מכירת קרקע ותמריצים לקבלנים, יומים ומשקיעים לבנייה לטווח ארוך של 25 שנה של ריור להשכרה, במקבצים גדולים ובתמהיל מגוון גם באזורי הביקוש, וזה יוריד את מחירי הריור לזוגות הצעירים והסטודנטים. הורדת המע"מ לזוגות הצעירים על דירה ראשונה תעזור להם. הורדת המסים בכלל, כמו מס רכישה ופטורים נוספים, יעזרו לזוגות הצעירים להתקדם לדירה. יש עוד הרבה פתרונות מיידיים אם רוצים. המדינה צריכה להכניס את היד לכיס ולקבל החלטות אמיצות. מבחינה תקציבית היא יכולה. היו לה עודפי הכנסות של כ-14 מיליארד שקל מענף הבנייה ומהגדל"ן בשנת 2010 והיא יכולה להזרים הרבה כסף לטובת המצב. אם המדינה לא תקבל החלטות אמיצות ולא יקימו תשתיות ויתכננו תוכניות לטווח הרחוק קשה לי לראות שינוי שיבוא מעצמו או מתנאי השוק".

**המחאה.** "אני שמח שהסטודנטים והזוגות הצעירים החליטו לצאת למחאה. אני שם לב שבכל המאבק האצבע המאשימה היא כלפי הממשלה. אנחנו הקבלנים לא שחקנים במגרש הזה למעט הקשר הקבוע שלנו בהתאחדות הקבלנים עם נציגי הסטודנטים והזוגות הצעירים". ★

## השכרה

**הרצליה**  
דירות שני חדרים  
עד 3,000 שקל  
לחודש ניתן למצוא  
בשכונת שביב  
(רימקס סטאר)

**כפר סבא**  
דירות שניים  
ושלושה חדרים  
ישנות עד 3,000  
שקל לחודש ניתן  
למצוא בכל העיר  
(טל דירות)

**רעננה**  
דירות שלושה  
חדרים עד 3,000  
שקל לחודש ניתן  
למצוא בשכונת  
קרית שרת  
(ש.ו.ר נכסים  
מקבוצת דן סיטי)

**הוד השרון**  
דירות שניים  
ושלושה חדרים  
עד 3,000 שקל  
ניתן למצוא בשיכון  
פועלים (רימקס  
הוד והדר)