

22.09x29.56	31	עמוד 54	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	24/04/2012	31767804-6
לשכת שמאי המקרקעי - 14740					



# אייר משיגים דיור

דיור בר השגה, דיור להשכרה, דירות קטנות: במשך השנים צצו הרבה מאוד תוכניות שנועדו לסייע לזוגות צעירים לפתור את בעיית המגורים. למעט פרויקטים נקודתיים, רוב הפתרונות האלה נותרו בגדר סיסמאות בלבד. האם הכתרון הוא עידוד דירות להשקעה, שיועמדו לרשות הצעירים שרוצים להשכיר? << עופר פטרסבורג



יואל ומאיה אביב, בני שלוש שנים, גרים אצל ההורים בראשון לציון ומחפשים דירה ראשונה בת שלושה חדרים באשדוד. לפני 20 שנה, כשהיו בכיתה ה', היו הצעירים בני גילם מקבלים מה שנקרא "רמי זכאות". זה היה הבסיס הראשוני לרכישת דירה. מחירי הדירות אז היו נמוכים בחצי יותר מהיום. דירות שני חדרים בגבעתיים נמכרו ב־120 אלף דולר, כשאותה דירה היום נמכרת ב־1.2 מיליון שקל. מאז כושר ההשתכרות לא הוכפל, לזוגות הצעירים של היום אין שום סיוע, ואפילו ריבית הזכאות גבוהה מהריבית הרגילה בבנק.

עד להודעה חדשה.

## הציפיות שאיכזבו

בשנה האחרונה כילכלו אותנו לגמרי: שרי האוצר והשיכון ניסו, ללא הצלחה יתרה, לפתור את בעיית מחירי הדיור הגבוהים, בשני צירים מדכויים: להקשות מצד אחד על המשקיעים, שהיו גורם מרכזי בעליית מחירי הדיור, לצד קבוצות הרכישה שהעלו את מחירי הקרקע באחוזים רבים, ומצד שני לעודד בנושא דיור בר השגה למעמד הביניים ולשכבות העממיות. "פטיש חמישה קילו", התבטא שר האוצר יובל שטייניץ, שהיכה ללא רחם בשוק הנדל"ן.

התוצאה בפועל הייתה רעה מכל כיוון שמסתכלים על זה: המשקיעים נעלמו, עובדה שהכניסה בשנה האחרונה את ענף הנדל"ן לקיפאון עמוק, ומחירי השכירות קפצו. מצד שני, הציפייה של הציבור, וגם של הממשלה, שלפתע פתאום רמות המיזרים יצנחו וייווצר מלאי דירות במחיר שווה לכל נפש, נכזבה.

נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולישכת שמאי המקרקעין מצביעים בבירור על צניחה דרמטית - עד כדי 80 אחוז (!) באזורים מסויימים - במספר העסקאות שבוצעו במהלך החודשים האחרונים. יחד עם זאת, וכרוב המקרים, רמת המחירים לא השתנתה באופן משמעותי, להוציא את העיד תל אביב.

יתרה מכך: מנתוני לשכת שמאי המי

קרקעין מתברר כי דווקא באותן עדי המי עטפת החיצונית שבה, לכאורה, היה צפוי להיווצר מלאי של דירות חדשות במחירי רים סבירים, רמות המחירים לא ירדו כלל ועיקר, ובמקרים מסויימים דוגמת חיפה, חדרה, ירושלים ועוד אף עלו המחירים קלות.

הציבור, מסתבר, מעדיף עדיין השקעה בני"דל"ן על כל אפיקי השקעה אחרים. זו שיחת הסלון של רוב עם ישראל בשנה האחרונה. מסקר שנערך בנושא שוק הדירות בישראל ע"י מכון גיאוקרטוגרפיה, עבור משרד רו"ח ליאון אורליצקי ושות', עולה כי 61% מהציבור עדיין מעדיף להשקיע את כספו בשוק הנדל"ן, למרות השינויים הצפויים בשוק זה, שמטרתם להוויל את מחירי הדיור, זאת, לעומת 23% שמעדיפים, עפ"י ממצאי הסקר, אפיקי השקעה כלשהו בכסף.

ולמרות הערפות הציבור, דיור בר השגה, כאמור, הופך יותר ויותר לסימטת בחירות. איש מראשי הערים עוד לא יודע על מה מדובר, למרות שבמהלך ההנדרסה שלהם כבר הוכנו תוכניות מפורטות ומבטיחות, אך בלי תוקף חוקי. בעולם הסיפור שונה: מכינים שערים ותיקות צריכים זרימת דם צעיר ואנרגיה חדשה. בעולם כולו נוצרו איגודים שהתאחדו עם יזמים וקב"לנים בעידוד ובסיוע ממשלתי, בכדי להביא את הצעירים למגורים הוגנים שיהיו בהישג ידם, ויחד עם זאת יורישו אנרגיה

חיובית ורם צעיר בערים עצמן.

## המודל הלונדוני

בערים רבות בהולנד, למשל, 40%-30% מהדירות הן דירות שנבנו כדיור בר השגה, ובלונדון לא מאשרים פרויקט מגורים אם אין בו לפחות 30% דיור בר השגה. כך גם בארצות סקנדינביה. בקנדה פרויקטים רבים נבנים הן להשכרה והן למכירה כדיור בר השגה.

ואצלנו? בתל אביב הוקצו שטחים לדיור בר השגה בשכונת יד אליהו, כמתחם ויסוצקי, בגוש הגדול, בשכונת שפירא ובמתחמים נוספים. אך מאחר והוועדות אינן מאשרות פרויקטים אלה משום שחסרה חקיקה ממשלתית בנושא, מעניין מה ייצא מכל זה לפועל.

לעומת זאת, בכפר סבא איכלסו כבר לפני שנתיים למעלה מ־270 דירות בנות 4 חדרים שנבנו לזכאי העיר בפרויקט "כפר סבא הצעירה". הדירות נמכרו במחירים מוזלים של החל מ־700 אלף שקל לדירה. גם היום מתכננים ובונים בכפר סבא דירות במחיר מוזל לזכאי העיר, "אומר לוי יצחק, עורך מחירון הדירות.

בירושלים מתכננים לבנות על מורדות קריית היובל 300 דירות במקום 53 וילות שתוכננו שם בעבר. דירות אלה, אם ייבנו, מיועדות לדיור בר השגה. באשדוד, שאשקלון החלה לזנוב בה ברצינות, והצעירים עוזבים אותה יותר ויותר,

21.95x24.67	32	54	עמוד	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	24/04/2012	31767811-4
לשכת שמאי המקרקעי - 14740						

צמרת קרית האומנים, במצליח. יזם: רוטשטיין.



### הסיוע: מחיר למשתכן

בערים רבות, מתברר, הכינו לבנים ממשיכים תוכנית סיוע לרכישת דירה. תוכניות יש, אבל התחלות הבנייה שואפות לאפס. במשרד המשפטים לא מוכנים לאשר קדימות לבני המקום במכרזי דור, מהשש שההליך לא יעמוד במבחן כג"צ. אי אפשר לעשות כמעט כלום בלי סיוע ממשלתי. הסיוע הממשלתי היחיד שניתן עד כה היה ל"מחיר למשתכן", מכרזי הפוך שבו הקבלנים מתחרים מי ייתן את מחיר הדירה הסופי הנמוך. משמעות הרבה היא הוזלה של 20-30% ממחירי השוק. עכשיו שר השיכון אריאל אטיאס שינה את הקריטריונים שנתנים משקל עורף ליוצאי צבא, אבל כל עוד אין "כוסר השתכרות", אין מי שיכטיח עדיפות לחילונים.

ראש עיריית מודיעין, חיים ביבס, נדהם לג' לות לפני כשנתיים מכרז למחיר למשתכן בעירו שנתן העדפה למשפחות מרוכות יל'

החליטו להקרים תרופה למכה ולהשאיר את הצעירים בעיר. היום מקדמים שם ברצינות פרויקטים של היור בר השגה, ודואגים לכך שמחירי הדירות ככל השכירי נות לדיירים שיעמדו בקריטריונים (רהיינו צעירים תושבי העיר שמתעדרים להישאר ולהתגורר בה ואין ברשותם דירה אחרת) יהיו נמוכים כ-15% ממחירי הדירות באותה שכונה. בתמורה היום יקבל אחוזי בנייה מוגדלים כ-20% ויותר. מדובר ב-2,000 דירות עד שנת 2013.

ברעננה מחירי הדירות כידוע גבוהים, וכך גם הניקושים. לאחרונה אישרה הוועדה המחוזית תוכנית לבניית 144 דירות בצפון בעיר כמתחם כולל לדיור בר השגה. מחירי הדירות בפרויקט יהיו נמוכים כ-20% ממחירי השוק בעיר והדירות יימכרו לפי קריטריונים מיוחדים, כדי שזוגות צעירים יוכלו לרכוש דירות ברעננה המקשישה.

רים באזור חילוני. הוא מספר שניסה לעצור את המכרז בלי הצלחה. המשמעות: משפחות הרדיות רכשו דירות במודיעין להשקעה, בעוד צעירים חילונים לא יכלו להרשות לע' צמם לגוד שם בדירה ראשונה. בעקבות הלחץ של ביבס וראשי עיר נוספים שונו לאחרונה הקריטריונים: בימים האחרונים יצאו 2,500 דירות ליוצאי צבא במחיר למשתכן, כפי שהתחייב אטיאס. ומה יקרה הלאה, במכרזים הבאים? אין ממש חוק. לאלוהים ולשרים הפ' תרונים.

לדברי רחמים מלול, ראש עיריית רחובות, "הממשלה הפקירה, למעשה, בידי הרשויות המקומיות את האחריות לפתור את נושא הדיור בר השגה, וזאת מבלי שתיתן להן כלים נאותים להתמודד עם הבעיה". לדוגמה, מתחם השוק הישן בשעריים (דרום-מזרח רחובות) בו העירייה, באמצעות החברה הכלכלית ה.ל.ר, סיבסדה את עלויות הקרקע והביצוע

של פרויקט "שערי המוזיאון", מתחם חדש בן 54 דירות, המיועדות אך ורק לצעירים בני רחובות. "הצלחנו כי לקחנו על עצ' מנו את העלויות להוזיל בכ-20 אחוז את מחירים הדירות וכך להפוך אותן לברות השגה לזוגות צעירים מרחובות שזו להם דירה ראשונה", מרגיש מלול. "הבעיה היא שללא סיוע של הממשלה בפטורים על מע"מ, הלוואות מקום עומדות והקצאות קרקע לשם מטרה זו, לא נוכל לקדם דיור בר השגה במאסות גדולות של מאות יחיי' דות דיור כפי שהיינו רוצים".

חיים אביטן, ראש עיריית הדרה, אומר "הורתי שככל תוכנית בנייה שתאושר יהיו 20 אחוז לפחות דירות קטנות, כולל בשכונת חלומות פארק הדרה ההולכת ונבנית כבר היום. זו חובתנו המקורשת כראשי ערים לראווג בראש וראשונה לבני העיר".

21.77x29.51	33	עמוד 54	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	24/04/2012	31767817-0
לשכת שמאי המקרקעי - 14740					

דיוור בר השגה, פרויקט שערי המוזיאון ברחובות.



# משיגים

<< המשך מעמוד 55

## כוונות בלי מעשים

עו"ד זיו כספי, שותף בכיר במשרד עו"ד גיי נדרייכספי המתמחה בנדל"ן, אומר כי "כיום קיימים פרויקטים בהיקף אדיר שמחכים לאישורים ושחרורי קרקעות, אבל תקועים בוועדות המחוזיות. ככל שהיצע הקרקעות יגדל, פרויקטים יאושרו, וניתן יהיה לדרוש להכניס בהם דיוור בר השגה במחירים הגיוניים ובזמן הקרוב. הרבר הוא ריאלי ואפשרי, אבל עדיין לא רואים צעדים נכיון. חוסר כוח אדם בוועדות המחוזיות מביא לעיכוב באישור פרויקטים. עיכוב זה הוא בלתי נסבל. אנחנו שומעים את הרעיונות ואת הכוונות אך עד כה עוד לא נתקלנו בזירוז הליכים לדיוור זול בר השגה, קרקעות שמתחרדות וכו".

מאז הקיץ האחרון, שרים בכירים בממשלה מצהירים שיחיבו קבלנים להכניס דירות קטנות בכל פרויקט, 80 מ"ר במחירי שוק, שיש בממשלה כבר מי שמכנה אותן "דיוור בר השגה", למרות שמדובר בסך הכל במחירי שוק של דירות קטנות מהמוצא.

קעת רואים התחלה של יישום הרעיונות הללו ברחבי הארץ, בעקבות הנחיה של שר השיכון אריאל אטיאס לכלול בכל פרויקט חדש 20% דירות קטנות. אבל הרבר לא תמיד עובר כמו שמצפים. ישנם פרויקטים יוקרתיים שבהם הרשות מבקשת להכניס אחוז מסוים של דיוור בר השגה, ואכן קבלנים מכניסים בהם דירות של שלושה חדרים. נוצר מצב בו דירות שלוש חדרים ומטה עולות 1.35 מיליון שקלים ומעלה - ואין להן ררישה בגלל המחיר הגבוה לדירה קטנה. מאכן שלא תמיד משתלם לדרוש את בניית הדירות הקטנות.

"בנוסף, אנחנו רואים שהררישה לדירות קטנות איננה גבוהה כמו שחושבים. ראינו רוגמה לפרויקט ברחובות, בו דירות השלושה חדרים התגלו כמוצר ללא ביקוש - לא נמצאו קונים מתאימים למרות המחיר הזול והדירות הקטנות שכביכול הן מוצר מבוקש", אומר עו"ד כספי.

## דירה להשכיר

מוצר נוסף שמשרד השיכון מאמין שעשוי לעזור בפתרון בעיית הדיוור הוא בנייה של דיוור להשכרה. השר אטיאס טוען שצריך לראו שזה ישתלם ליוזמים.

מדובר ברדישה קשה ומורכבת. מרבית היוזמים לא מעוניינים להתעסק ברירות להשכרה. השכרה היא לא ייוונו גדל"ן - זהו מקצוע כפני עצמו, הכולל התקשרויות עם דיירים, אחוקה, תיקון ליקויים, הארכת חוזים וכו'. יום שיצטרך להישאר עם חלק מבניין מעמים על עצמו עבודה, שהיא בכלל לא המקצוע שלו.

האם בכלל אפשרי להפוך פרויקטים של דיוור להשכרה לכדאיים לקבלנים? מענקים ממשלתיים יעזרו להפוך את העניין לכלכלי יותר ובטוח יותר, וקביעת סך דמי שכירות מראש תעזור להפוך את העסקה לסבירה יותר ואפשרית. רק אם נוכל ליצור ממשק בו היוזם, המשכיר, מתעסק אך ורק מול המדינה ולא

## רוב רוכשי הדירות מוכנים לגור בפרויקט שמחציתו להשכרה

הרוב המכריע של רוכשי הדירות לא יתנגד לרכישת דירה בפרויקט שבו ישולבו דירות להשכרה ומכירה, כך עולה מניתוח כלכלי שערכה ד"ר רינה דגני, מנכ"ל קבוצת גיאוקרטוגרפיה ומתכנתת ערים.

לפני מספר שנים אושר בכנסת החוק לעידוד בנייה להשכרה, אך הוא לא זכה לפופולאריות רבה. לטענת קבלנים הוא לא הביא בשורה של ממש ולא כלל די תמריצים לבניית דירות להשכרה. באחרונה עודכן החוק כך שהוסרה ההגבלה על שטח הדירות שבפרויקט, וכן הועלה הרף המקסימלי של שכר הדירה שניתן לגבות מ־2,500 ל־6,200 שקל לחודש.

בנוסף, היוזמים הפונים לבנייה להשכרה במסלול זה נהנים מתשלום מס מופחת של 11%, ומפחת מואץ של 20%. ההטבות תקפות הן להכנסות מתקופת ההשכרה והן להכנסות ממכירת הדירות החדשות, וממכירת הדירות המושכרות כעבור חמש שנים.

עם כניסת השינויים בחוק לתוקף, גילו קבלנים עניין מחודש ביישום החוק, אולם רבים מהם עדיין חוששים כי בניית פרויקטים משולבים למכירה והשכרה, תפגע בקצב המכירות ובמחירי הדירות בהם.

מהניתוח הכלכלי שערכה ד"ר רינה דגני עולה כי החששות אינם מוצדקים. התוצאות מלמדות כי כ־60 אחוז מרוכשי הדירות יהיו מוכנים לגור בפרויקט בו מחצית הדירות יהיו מיועדות להשכרה. 26 אחוז תפסו את התמהיל כמפריע מאוד או כמהווה חסם לרכישת דירה בפרויקט.

ההתנגדות לרכישת דירה בפרויקט משולב נובעת בעיקר מהעובדה שרוכשי הדירות אינם יודעים מי ייכנס לגור בדירות המושכרות, ובשל כך הפרויקט יהיה נחות לעומת פרויקט רגיל. גם התחלופה הצפויה של הדיירים בשכירות עלולה להיות גבוהה, וגם בשל העובדה שלרוב טיפוח הבניין וסביבתו פחות משמעותיים עבור דיירים המתגוררים בשכירות.

עם זאת, כך עולה מהמחקר, אם הדירות יושכרו לקבוצות אוכלוסייה מתאימות באותה קבוצת הכנסה, ההתנגדות לכך תקטן כשליש, בעיקר אם יימצא מנגנון של סינון מועמדים.

ד"ר דגני: "אין אפשרות חוקית לבצע סלקציה של מועמדים להשכרת דירות, אולם יש דרך אחרת לשמור על איכות הפרויקט: אם ייקבע גודל אחיד של הדירות בפרויקט, הן להשכרה והן למכירה. הרבר ימנע מצב שבו ייכנסו לפרויקט אנשים המעדיפים השכרת דירות קטנות וזולות, וכך תיכנס אליו רק האוכלוסייה המתאימה לקבוצת רוכשי הדירות".

הודיע משרד האוצר לפני שבועיים על פטור ממשלם ולכלכלי לכל הצדדים, להביא ביטחון ליוזם, שידע שעתידי ועתיד הפרויקט מובטח, וביטחון לשוכר כמוכן. בניסיון לפתור את הבעיה ולעודד יוזמים גדולים להיכנס לתחום,

מול גורמים פרטיים, נוכל להבטיח שזה יהיה משתלם וכלכלי לכל הצדדים, להביא ביטחון ליוזם, שידע שעתידי ועתיד הפרויקט מובטח, וביטחון לשוכר כמוכן. בניסיון לפתור את הבעיה ולעודד יוזמים גדולים להיכנס לתחום,

ממוצע לדירה הוא 1.4 מיליון שקל. תשואה אטרקטיבית ליוזם שיעמוד מאחורי פרויקט כזה, תהיה 8-10 אחוזים. כחישוב מהיר, כפי רויקט שכזה השכירות צריכה לעמוד על כ־9,000 שקל לחודש - סכום שהרייר הממוצע, שמתפש דיוור בר השגה, לא יכול לעמוד בו. הדרך היחידה להפוך פרויקטים כאלו לכדאיים ויעילים היא מענקים ממשלתיים.

כאמור, הממשלה פגעה במשקיעים בניסיונות לקדם דיוור בר השגה. אבל יש גורמים בענף הנדל"ן שסבורים כי זו טעות, וכי האחד לא צריך לבוא על חשבון השני. "מהניסיון שלי במשך עשרות שנים בענף הנדל"ן בארץ ובחול, אני יכול לקבוע בבירור שדירות להשכעה במדינת ישראל היו תמיד אטרקטיביות כלכלית", אומר שלמה גרופמן, יו"ר קרן פייר ולשעבר מנכ"ל אפריקה ישראל.

לדברי גרופמן, "דירות נתנו למשקיעים עים לאורך שנים תשואה כלכלית. גם אם ההשכחה של הדירה הייתה איטית, במכיר רתה התקבלה תשואה גבוהה הרבה יותר מאשר מה שנתן שוק המניות בישראל. כל מחשבה אשר מעקרת את אלמנט ההשקעה כחלק ממכירת הדירות בערים המרכזיות בישראל, היא טעות. הן עסקית והן ציונית. כאשר מדובר על דירות להשקעה, יש לזכור שבשנים האחרונות לא רק משקיעי חוץ אלא גם ישראלים רבים רכשו דירות להשקעה והעמידו אותן כדירות להשכרה לטווח ארוך. ממשלת ישראל מעוניינת שיהיה מלאי בדירות להשכרה ודירות כאלה נחוצות במיוחד במרכז הארץ, ליד בתי חולים, אוניברסיטאות ומכוני מחקר, והן אפילו הכרחיות".

גרופמן מוסיף כי הוא מתייחס בספק נות לנושא של דיוור בר השגה. "המכרוזים האחרונים לדיוור בר השגה שהוציאו מנהל מקרקעי ישראל ומשרד השיכון ברובם הגדול לא נענו, מאחר ורוב היוזמים לא רצו להיכנס לשוק הזה", הוא מסכם. ■