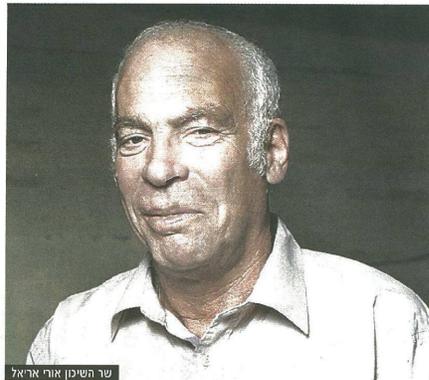


## חדשות האם זו התוכנית שתוריד את המחירים?



שר האוצר שאיר לידי



שר השיכון אורי אריאל

תוכנית חדשה של קבינט הדיור: חברה ממשלתית תקדם בניית דירות שיושכרו לטווח ארוך, חלקן במחיר מוגל ● גורמים בענף סקפטיים: ייקח עוד הרבה שנים עד שאפשר יהיה לראות תוצאות בשטח

# 150 אלף דירות להשכרה? אל תבנו על זה בזמן הקרוב

יובל אורי שני, מרובב חברת ייעוץ לקידום דיור להשכרה, שמטרתה להקים 150 אלף דירות בעיקר בשולי תל אביב, כולל שטחי מושבים וקווי צינור שיסופחו לתל אביב, מתכננת להקים את תוכנית הדיור החדשה במסגרת ממשלת ישראל. את תוכנית הדיור החדשה יעשה בתאום ובחברות משרד המגורים, אגף בנק ירוק המיועד לראשית שנת 2014, על החברה החדשה ירוק ממשלת ישראל. שר האוצר יאיר לידי, על החברה תהיה ממשלת ישראל. המטרה היא להקים 150 אלף דירות להשכרה במסגרת תוכנית הדיור החדשה, שתכלול גם שטחי מושבים וקווי צינור שיסופחו לתל אביב. תוכנית הדיור החדשה תכלול גם שטחי מושבים וקווי צינור שיסופחו לתל אביב. תוכנית הדיור החדשה תכלול גם שטחי מושבים וקווי צינור שיסופחו לתל אביב.

**לפי רצה לקחא לחברה "דירה להשכיר", אבל מאחר שיש לשם הזה זכויות יוצרים, החלטת שבהצעה ייתכן: "דירה להשכיר או שם אחר שייקבע"**



המלאכה תוגה בפני הממשלה לאישור בישיבה התחוללה דרמה, כאשר שניים לפני הדיור קיבלו לדיורם שרי הקבינט הצעה מתוקנת ביוזמת משרד המשפטים והשר להגנת הסביבה עמיר פרץ, ולפיה הקיימות לבנייה יהיו בתוך תע"ר, ולא בשטחים חקלאיים. הדיור נקטע, כך שלא כל הסעיפים עלו להצבעה. השר אורי אריאל נמנע בהצבעה: "הדיור הבנות שמכירים דברים מסוכמים ומה שקורה כאן לא מוסכם". במסגרת השיכון חוששים שאם יעבור להברה מתמנים קיימים ומתוכננים, הרבה יותר את מינהל מקרקעי ישראל ואת משרד השיכון, וכל הסמכויות יועברו לאוצר. הגרסה מתח"ם מקרקעית מוכרע בישיבת הקבינט הבאה.

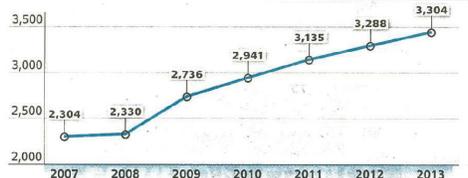
**מה משמעות ההחלטה?**  
החלטת הממשלה מבררת על הקמתה של חברה ממשלתית עקפת למינהל מקרקעי ישראל, אתה

### מאת עופר פטרסבורג

בדור מחירי הדיור הקנייה ממשיתים לע"ל, הממשלה מחליטה להגדיל משמעותית את היצע הדירות להשכרה. לפי התוכנית עליה הכריז אגמול קבינט הדיור, תוקם חברה ממשלתית 150 חודשי, בפיקוח שר האוצר, שמטרתה לבנות 150 אלף דירות שיושכרו לטווח ארוך של 20-10 שנים, וייבנו בתוך עשרה לפי התוכנית שתיקרא "דירה להשכיר", תוקם חברה ממשלתית חדשה לבנייה להשכרה. תקציב החברה לתפעול שיקב יעמוד על כ-8 מיליון שקל ורוקצו לה כ-20 מיליון שקל בשנה לצורך קידום הבנת הפרויקטים בשנתיים הראשונות לפעילותה. דריקטוריון הדיור יורכב מנכ"ל מועדון מינהל ומנכ"ל ציבורי בעלי הכשרה בחוקים הנכנסים ותכנון ערים. "המטרה היא שזו תהיה חברה כמו בשוק הפרטי ומדירה כמו בשוק הפרטי. זה ישיעף הרבה יותר מהר על מחירי הדיור ממש שסבור שר השיכון, אמר שר האוצר יאיר לידי שר השיכון אורי אריאל הניב: "הולוא".

אבל לפי רצה לקרא לחברה "דירה להשכיר", אבל מאחר שיש לשם הזה זכויות יוצרים מספר של לאה גולדברג, החולט שבהצעה ייתכן: "דירה להשכיר או שם אחר שיקבע שם התאגידים". תבוס שיבה מוערת איש קבינט הדיור רק את מתחם הקמת החברה להשכרה של לפי, מטרתה, דרך פעילותה, הרב הדיקטוריון שלה, והחלטה

### העלייה בשכר הדירה בשנים האחרונות (בשקלים)\*



\* נתוני 2013 מתייחסים לינואר-יוני. שכ"ד ממוצע בכל הארץ לפי משרד השיכון

**היכן ייבנו הדירות להשכרה?**  
הבניה צפויה להיות בקרקעות המיועדות לחד קלואת ולאחורי גופש מסרופולטינים המצויות בשולי הערים המרכזיות בישראל, וצפויות לע"ל בור הפשרה. הבניה: "יש התנגדות מצד משרד המגורים, היודקים והארגונים החברתיים וכל הש"ר אריאל לקחת עשר שנים ויותר". אמר אהוד רגנס, יו"ר לשכת שטחי המקרקעין. בנסיק, כאמור במסגרת המשפטים והגנת הסביבה פועלים לקדם

בעמוד הבא: הגזבר לשעבר של שפייס



דירה להשכרה. המטרה: מחיר מפותח לטווח ארוך

כראית כלכלית למהלך. דיוור להשכרה הכרחי, אבל זה דורש עוד שינויי חקיקה רבים, איתור קרי קעות, הבטחת תשואה, ומרובר בכל מקרה על תו כנית שתתמשש אולי רק בעוד עשור או שניים.

באשר להצלחתה של החברה החדשה לקדם את בניית הדירות להשכרה.

להברי מלמ מנהל הרושות רדני פרידמן, "דשות החברות לא מתנגדת להקמת החברה הממשלתית לדיוור אולם הגבלתה של החברה החדשה לפריקט דיוור להשכרה בלבד, ולא לפיתוח מתחמי דיוור אח רים ושונים, מהווה פגיעה קשה בפוטנציאל ההצ לה של גורם ממשלתי לסייע בפיתוח משק הדיוור הנמצא במשבר חריף מאוד.

"נוסח ההחלטה מעלה כי פעילות החברה וסמ כיוותיה מוגבלות, ומכאן החשש לפגיעה אפשרית באפשרותה להצליח".

ארו כהן, שמאי מקרקעין בכיר, אמר לאחר פר סום ההחלטה כי "תוכנית הממשלה אינה מעשית מאחר שהיא לא כראית מבחינה כלכלית. היכן יאתרו מתחמי ענק כאלה? גם במקרה הטוב יש וקרו דירות אלה, אם בכלל, בשנת 2020. ביתניים הממזרים ימשיכו לעלות".

באזורי הפריפריה. ההנחה ממחיר השוק בדירות להשכרה צפויה לעמוד על כ-20% ממחירי השוק.

מה סיכויי הצלחת התוכנית?

הקשיים בדרך למימוש התוכנית גדולים, והיישום שלה צפוי לארוך עוד שנים רבות. יעד הבנייה להשכרה הוא משימה בלתי אפשרית, אמר רו אתמול מומחי נדל"ן. "כל ההחלטות שהתקבלו בקבינט הדיוור לא יפתרו את המשבר המידי", אמר חבר בכיר בקבינט הדיוור, "כל הפתרונות המוצעים הם לאכילוס בתוך מספר שנים במקרה הטוב. וגם בכמות קטנות שאין בהן לבצע מהפך. אין פתרון למשבר המידי, כששכר הדירה רק עולה".

ואכן, בעשור האחרון שכר הדירה התייקר ב-80%. גם בשנתיים שעברו מאז המחאה החברתית, המשיך שכר הדירה לטפס (ראו גרף).

לדברי רנוס, "מדי שנה נוספים כ-40 אלף משקי בית חדשים, להם צריך לייצר 40,000 פתרונות דיוור חדשים. כיום רק 10,000 דירות חדשות מנועות לשוק להשכרה שנשלט, רובו ככולו, על ידי משקי עי הנדל"ן. במצב העניינים הוו למדינת אין יכולת אמיתית ליצור שינוי בגובה מחירי השכירות".

לדברי גורמים אחרים בענף הנדל"ן, "אין

בנייה בתוך הערים ולא בשטחים החקלאיים. עוד ייקבע הליך ייחודי לתכנון הדירות בלוחות זמנים קצרים שגם כאן לא לוקחים בחשבון את ההתנגדויות הצפויות בוועדות התכנון.

מה ייצא ליזמים מזה?

הקמת הדירות תתבסס על מודל כלכלי שיבטיח תשואה נאותה ליום, של לפחות 8%. דוברי דירוש מהמדינה לוותר על הכנסות של מיליארדי שקלים על הקרקעות. גם זו דרישה בעייתית מאחר שמכ רו דיוור דומה שנערך לאחריה ברעננה התעכב כי האוצר סירב לוותר על ההכנסות מהקרקע.

מה לגבי שכירות מפותחת?

החברה הממשלתית תחליט על שיעור הדירות לשכירות במחיר מפותח בכל בניין, תוך קביעה של מנגנוני הגנה משפטית שיבטיחו כי היעוד לה שכרה ישמר וכי ההטבה במחיר השכירות תגיע לזכאים. כלים משפטיים יאפשרו פינו מהיר של דיוור המפר את חוזה השכירות באופן מהותי. הב עזיה הכלים הללו לא יהיו מוכנים בקרוב. עוד ייקבע שיעור מסים ומהותי של דירות, לרבות דירות בהשכרה במחיר מפותח, אשר יוקמו

**עיקרי תוכנית הדיוור**

- יוקם צוות בינמשרדי לגיבוש תוכנית לבניית 150 אלף דירות להשכרה
- הדירות ייבנו בתוך עשור בין היתר על קרקעות המיועדות לחקלאות ולאזורי נופש
- תכנון הדירות יתבצע בזמן קצר במיוחד
- בכל בניין יהיו דירות בשכר דירה מפותח
- חלק מהדירות יוקמו בפרפריה
- תוקם חברה ממשלתית שתקדם את הפרויקטים

**לא רק שכירות ||| עוכר כטרסבורג**

**יסרו חסמים לבניית עשרות אלפי דירות**

לא רק שכירות: הממשלה התייחסה את מול גם למחירי הדירות הנבזרים והחליטה על שחרור חסמים כדי לשחרר פרויקטים לבנייה מהירה, לרבות באזורי הביקוש. האמצעי: "קר פת חסמים" שמטרתה תהיה לקדם את שחרור החסמים, במקומות בהם חסמי תשתיות שונים מעכבים יציאה לדרך של כמות גדולה של יחיד דוור בקופה אמורים להצטבר מיליארדי שקלים בהתאם לרשימת החסמים, בהם התנויות תב"ע (תוכנית בניין עיר, ע.ע) ודרישות למחל פים מתנאי לשיווק, וכן מתקני טיהור שפכים. בין היומוות המתוכננות בסיכום עם שר הת הנורה ישראל כץ:

- הרחבת שדרוג של מכוני טיהור שפכים אילון האפשר בניית כ-15,000 יחידות דיוור: 10,000 דירות במודיעין ו-5,000 דירות ברמ לה, גלד ובבאר יעקב.
- פתיחת כביש 38 הצפוני האפשר השלמה

ואכילוס של 16,000 דירות בבית שמש.

- הרחבת כביש 3933 וחיבור לצומת פזץ היים על כביש 40 יאפשרו בניית 1,350 יחידות דיוור נוספות בגדרה.
- מירום מחלף על כביש 444 הרחבה עד מכבית, כדי לאפשר בניית מעל ל-7,000 יחד בשכונת החדשות של ראש העין.
- תחילת ביצוע מחלף יבנה דרום (אשרוד צפון) כולל רמפה המקשרת בין השכונה למח לף, המהווה תנאי לבניית 2,300 יח"ד ביבנה.
- שדרוג צימת הכניסה לחריש ומכוני טיהור שפכים עירון לבניית כ-7,700 דירות בחריש. עוד הוחלט על תוכנית הסכמי גג שעשויה להוסיף עשרות אלפי דירות במרכז הארץ ב-3 השנים הקרובות. המטרה: לקבוע מראש לרז קצר ומאץ ומקורות תקציביים, לפיתוח תש תית ליחידות הדיוור יאשרו הסכמי גג בקריית נת, קריית ביאליק, ראש העין ומודיעין.