

חדשות תוכנית הדיון המוזל אושרה בממשלה

הקד 12 אלף זכאים יוכלו לרכוש דירה בתוכנית מע"מ 0%

תקציב התוכנית ל-2014 לא יספיק לכל עשרות אלפי הממתנים לרידה בתוכנית • בעיה נוספת: מלאי הדירות במרכז אוזל במהירות



מאת עופר פטרסבורג

רק 12 אלף זכאים יוכלו לרכוש דירה על פי תוכנית מע"מ אפס שאושרה אתמול בממשלה, 10% משוק העסקאות השנתי בלבד. בה בעת, בדיקה שנעשתה ל"דיעות אחרונות" לפי נתוני הלמ"ס מגלה כי מלאי הדירות במרכז אוזל במהירות. המשמעות: יתרחבו הפערים במחירי הדירות בין המרכז לפריפריה. כאוצר לא מתרגשים, ואף משרי כנעים שיש מספיק דירות לתוכנית המע"מ 0% ומדגישים כי בה בעת ננקטים צעדים נוספים בענייניו. בקבינט הדיון תוכשר היום החל בליה שאמורה להביא לדברי שר האוצר יאיר לפיד לירידה דרי הפרתית במחירים עד סוף 2015, ככלל זה "מחיר מטרד", "עידוד בנייה ירוקה" ו"גניב לירידה" בעלות מוערכת של כ-8 מיליארד שקל. מהנתונים עולה כאמור כי תקציב ה-2.4 מיליארד שקל להטבת המע"מ בנוי על 12 אלף זכאים בלבד, הרי-בה פחות מעשרות אלפי הממתנים המוכנים לזנק על כ-17 אלף דירות. **"בפועל, המשמעות היא סכום הטהה ממוצע של 200 אלף שקל לזכאי",** אומר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, אורח דנוס.

הרוכשים המבוססים יותר והנים יותר

מחיר הדירה	ההטבה
1.6 מיליון שקל	244 אלף שקל
1 מיליון שקל	153 אלף שקל
850 אלף שקל	130 אלף שקל

שר האוצר יאיר לפיד. תחפו ותרווחו! | צילום: אואל מן

הדשות ברבעון האחרון ביחס לר-בעון המקביל, אבל אם בוחנים את נתוני התחלות הבנייה לפי ערים עיר-לה מגמה מראייה של מעטס בהתח-לות: בנייה בערי המרכז, רבר שעלות ליצור מחסור בדירות ועליית מחירי דום רווקא בערים המבוקשות. על פי הנתונים שמועבדה אלדר שיווק, המשווקת כ-70 פרויקטים הרשים בחולון החלו להיבנות ברב-עון הראשון 86 דירות בלבד לעומת 767 דירות בכל 2013 ו-826 דירות ב-2012. בבתיים לא החלו לבנות דירות חדשות ב-2014 לעומת 85 דירות שבנייתן החלה ב-2013 ו-190 דירות ב-2012. גם בגבעתיים החלו להיבנות השנה 7 דירות בלבד לעיר-מת 530 דירות ב-2013.

עון הראשון 26 דירות בלבד לעומת 280 דירות בכל 2013 ו-391 דירות ב-2012, ובגני-תקומה החלו לבנות 6 דירות בלבד ברבעון הראשון לעיר-מת 364 דירות בכל 2013. גם ביהוד ובאר-יהודה לא החלה להיבנות ולו דירה אחת ברבעון הראשון.

רוני כהן, מנכ"ל אלדר שיווק: "הירידה בהתחלות הבנייה במרכז מראייה, הממשלה משווקת ומקדמת בנייה בעיקר בפריפריה, ובמעגל השני והשלישי בערים כמו ראש-העין, חריש וקריית-גת. גם תוכ-ניות הממשלה, תוכנית מע"מ אפס ותוכנית מכרזי מחיר מטרד יבואו לירי ביטוי בעיקר בפריפריה, שכן בערי המרכז מחירי הדירות החדשות גבוהים יחסית ולכן רובן לא ייכללו בהטבת המע"מ".

לפיד: "יש לי על זה שתי תשובות במישור הערכי: 20% רמאים וגנבים, 80% ישרים והוגנים. לפי מה תנהל את חייך? אני מאמין שלפי ה-80% ההוגנים, אנשי מקצוע עובדים יום-וליל על הנושא כדי למנוע את גל-גול המחיר על הווגות הצעירים".

לא בנוים במרכז
על פי בדיקת השוק שנעשתה ל"דיעות אחרונות", הלה ירידה של כ-16% בהתחלות הבנייה של דירות

עוד כי הקבלנים ישלשלו לכיסם כשליש מההטבה, סכום גבוה לכל הרועות. גורם ממשלתי בכיר אומר: "הנטייה מצד חברות הבנייה הדיה להעלות את רף המחיר כלפי מעי-לה כדי לעמוד במחיר למ"ד דירות שקיבע השמאי הממשלתי. הרוכשים לא יידעו אם המחיר עלה, הדרך היא גם כאמצעות הורדת סטנדרט הבנייה או ייקור השרדוגים. הקומי-בינות רבות, ואי-אפשר יהיה לעקוב אחריהן".

השר לפיד לא נשמע מודאג מעי-ליית מחירים אפשרית: "אין אפשר-רות כזאת עם 100 אלף דירות בה-סכמי גג ומכרזי מחיר מטרד. בסוף 2015 זה יעבור הקבלנים יאלצו לבסוף להוריד מחירים. אנחנו ממליצים לחכות, אם תהכו - תרי-וווחו". כאוצר שוקלים לצאת בקמי-פיין לריסון הביקושים כמות הקצר כדי להבטיח כי מודובר חוק ועדיף להמתין שהציע יגדל.

מהערכות בקבינט הדיון עולה

לא עומדים בזמנים || עופר פטרסבורג

מחירון הדירות יהיה מוכן רק ב-15 בספטמבר

כ-1 בספטמבר ייכנס חוק מע"מ 0% לתוקף, אבל מחיר-דן השמאי הממשלתי הראשי יהיה מוכן רק ב-15 בס-פטמבר. השמאי פנה רק בשבוע שעבר לכ-100 שמאים, שמהם ייבחרו כ-60 כדי לסייע בירו לעמוד במשימה-כי-5 החודשים הבאים.



טל אלרוט, השמאי הממשלתי

קיימת בעיה משפטית: ברבים מ-1,500 הגושים שייבדקו המחיר המרכזי יהיה נמוך מ-1.6 מיליון שקל. מה יקרה אם זכאים יקנו דירה לפי 1.6 מיליון שקל, ובריעבד יתברר שהיא אינה בקרייט-ריון? נבדקה אפשרות מול התאחדות בוני הארץ לבצע חוים מוחלים עד הבשלת התוכנית. לא ברור אם הקבלנים יסכימו לכך.

מודע לא פעל שר האוצר יאיר לפיד לכניי-סת החוק לטרוראקטיבית מיזם פרסום הוצעה? לרברין, "היכינו, כי כל האינדקסיות הצביעו על הוצע גודל מהניקוש במוך כמה חודשים. הוצע תהליך גודל. הע".

אחר מרוויח יותר והאחר פחות. שר השיכון והבנייה, אורי אריאל: "הדירות הולות, נניח מיליון שקל, יוחלו לכ-847 אלף שקל, כך שזוג צעיר שנאלץ להביא הון עצמי של 250 אלף שקל יצטרך להביא 211 אלף שקל בלבד, וכמוכן לקחת משכ-נתה של 635 אלף שקל בלבד במקום 750 אלף שקל - מה שיקל על רכיי-שת הדירה על ידי זוגות צעירים".

השט מקומיבניות
"ההטבה לא תביא לירידת מחירי-רים מאחר שאלה כ-12 אלף עסקאות בשנה מכ-110 אלף עסקאות", מסביר אורח דנוס, כ"כ-10%. מודוב בעיקר בירידת בפריפריה, בשוקנים הרי-שים המצטרפים לשוק וכולעים חלק נכבר מהריצע החדש".