

22.24x22.46	31	עמוד 6	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	28/08/2012	33471112-2
אוהד דנוס יו"ר לשכת שמאי המקרקעי - 14740					



בניית זדה כל הסיפור

במדינות רבות בעולם נהנים צעירים מדיוור במחירים מסובסדים. למה
אצלנו זה לא קורה? שנה אחרי המחאה החברתית,
שוק הנדל"ן עדיין מחכה לשינוי הגדול << עופר פטרסבורג

27.52x24.81	32	עמוד 6	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	28/08/2012	33471151-5
אוהד זנוס יו"ר לשכת שמאי המקרקעי - 14740					

חלומות פארק מצליח, יזם: שיכון ובינוי נדל"ן, צילום: יופיונט



שנה אחרי המחאה החברתית הראשונה, החלטנו לבדוק מה השתנה בתחום הנדל"ן. גילינו שיש עוד הרבה לאן לשאוף: עדיין יש מחסור בקרקעות לבנייה, ועדיין יש לא מעט מרכזים שלא הופכים לדירות של ממש. ובכל זאת, שיא כל הזמנים בלקיחת משכנתאות נרשם בחודש יולי << עופר פטרסבורג

הובטחו דירות. מאז המחאה הראשונה צייפנו לתוצאות, צייפנו לקבלות, צייפנו למה שמגיע לאזרחי ישראל: רידה במחיר בר השגה. במדינות ה-OECD זה קורה. לא חלום באספמיה. כתבה במוסף זה משווה את המתרחש בישראל לעולם, ומגלה שהמצב עגום. תוכניות יש למכביר. מימושים קרוב לאפס.

ככה זה גם בתוכניות להתחדשות עירונית (פינוי-בינוי): כמה דיברנו, כמה תכננו, כמה רצינו. מתוך 500 תוכניות שהוגשו מאז 1998, רק שמונה פרויקטים משמעותיים של פינוי-בינוי מתקיימים כיום בכל הארץ, למרות העידוד הממשלתי.

כתחום דיור בר-השגה המצב עוד יותר גרוע: אפשר לספור על כף יד אחת מה שמיוצג. תוכניות בלי סוף עלו בחמש השנים האחרונות, אבל בלי כיסוי לזמן הקרוב. בקושי ארבע תוכניות יצאו לדרך.

כך, לדוגמה, דיווח מינהל מקרקעי ישראלי ברוח האחרון, כי תוכנית לשיווק של 5,050 יחידות דיור המיועדות לדיור בר-השגה, רובן לשכירות ארוכת טווח, שאמור היה להתפרסם ביולי, תקועה עכשיו בגלל ויכוחים על ענייני תקציב.

עוד דוגמה מספקת תוכנית המערב

נוצר מצב של ישיבה על הגדר, אולם גם על הגדר יש מקום מוגבל. ככל שעובר הזמן ומתיישבים עליה יותר משקי בית, הראשונים שהתמהמהו ברכישה הם הראשונים לחזור לשוק

מאורעות לא צפויים, כמו תקיפה באיראן לדוגמה, אומר יו"ר לשכת שמאי המקרקעי, אוהד זנוס.

מצד שני, תנועת המחאה הקטינה בשנה החולפת את מספר העסקאות. ההאטה בשוק נבעה מצד אחד מהבטחות הממשלה, ומצד שני מתוך ציפייה של הציבור לירידת מחירים, על רקע הפשרת קרקעות על ידי המינהל. נוצר מצב של ישיבה על הגדר, אולם גם על הגדר יש מקום מוגבל. ככל שעובר הזמן ומתיישבים עליה יותר משקי בית, הראשונים שהתמהמהו ברכישה הם הראשונים לחזור לשוק. בחודש יוני חל זינוק של 33% ברכישת דירות. בחודש יולי אוגוסט המספרים זינקו למימדי שיא, גם בגלל הרצון להקדים את עליית המע"מ באחוז (מ"1 בספטמבר), ובכך לחסוך עשרות אלפי שקלים.

"בחודשים האחרונים ניכרת התערבות מפורשת, שמקבלת ביטוי בגידול מספר העסקאות, בגידול מספר לוקחי המשכנתאות וכאמור גם בעליית מחירים", אומרת ד"ר רינה דגני, מנכ"לית מכון גיאוקרטוגרפיה.

לדבריה, מאז מאי האחרון חל גידול ניכר במספר העסקאות בשוק, שהגיע לכ-8,900 עסקאות בחודש לעומת כ-6,200 עסקאות באפריל. בסך הכל ממוצע העסקאות מתחילת השנה עומד על כ-7,500 יחידות דיור בחודש, שהן כ-90,000 יחידות בשנה. מספר זה נמוך בכעשרת אלפים ממספר העסקאות הממוצע בשנים 2007-2010.

התוכניות יושבות בוועדות

הובטחו רפורמות, הובטח דיור בר השגה,

של 25 אלף יחידות.

"אם לא יועברו משאבים, תקציב תכנון וניהול פרויקטים ייפגע. משמעותו הלאומית היא פגיעה בשיווקים עתידיים של קרקעות למגורים, שמגדילים את התחלות הבנייה ומורידים מחירים", אומר בכיר במשרד השיכון. תכנון לטווח ארוך? במדינות אחרות, אולי בספירות אחרות. לא אצלנו, תודה.

שנה של כאוס ואנרכיה

במוסף הנוכחי של "ידיעות הנדל"ן" החלטנו לבחון מה קרה מאז פרוץ המחאה החברתית, לאחר שנה של כאוס, של אנרכיה, של תוכניות ללא כיסוי בתחום הדיור, ובעיקר לנסות ולראות מה הלאה: לאיזה בוקר נדל"ן יאנו מתעוררים ומה צפוי לקרות בשוק זה בשנים הקרובות.

נדמה כי בינתיים, גלולות הרגעה נזרקות לחלל האוויר. עשרות אלפים התיישבו על הגדר בהמתנה להורדת המחירים, כי "אמרו". התוצאה: מחירי שוק הדיור בחצי שוב כללי לא ירדו מאז תקופת המחאה ואפילו עלו בכ-3% בממוצע שנתי (יולי 2011-יוני 2012). מחירי השכירויות קפצו גם הם ב-10%.

גם הציבור כבר מבין שדיבורים והבטחות לחור, מעשים ומימושים לחור. חודש יולי נרשם כשיא כל הזמנים בהיקף משכנתאות, זינוק של 25% יותר מחודש לפניו. הקבלנים מדווחים על שיא מכירות של 15 חודשים, וגם המחירים עולים בחזרה ברבעון השני לעומת הראשון בעד 6%, לפי דוח השמאי הממשלתי הראשי. "המגמה הזאת לא צפויה להיעצר, אלא אם ייווצרו

לפני שבועיים, בשעת ערב מאוחרת, יצאה הודעה חגיגית ומרעושה מסביבתו של השיכון, לפיה מיליארד שקל יוקצו לדיור בהסכם עם האוצר, כחלק מההסכמה של ש"ס לתמוך בגזירות הכלכליות הנוכחיות. כל מהדרות החדשות דיווחו כי רבע מיליארד שקל יוקצו לרכישת דירות חדשות לדיור הציבורי, ועוד 750 מיליון שקל להאצת בנייה לזוגות צעירים. בשעה שתיים לפנות בוקר הוציא שר האוצר הכחשה: לא היו דברים מעולם.

כן, כבר שנה עברה מאז המחאה החברתית, ושר השיכון אריאל אטיאס עדיין רץ אחרי פקיד האוצר, כדי להשלים תקציב ליישום המלצות ועדת טרכטנברג להגדלת המלאי התכנוני של הדירות ל-60 אלף יחידות דיור בשנה. מינהל ההנדסה במשרד השיכון כבר היום נמצא בפיגור של קרוב ל-100 מיליון שקל, ואין מי שיכסה זאת. תקציב משרד השיכון יקוצץ כ-5 מיליון שקלים בלבד, ואף יינתנו תוספות תקציב להשקעה בפיתוח מוקדם של קרקעות, כדי לאפשר זירוז הליכי בנייה. אין בכך די אם המדינה באמת רוצה למצוא פתרון לעשרות אלפי הצעירים הממתנים לדירתם.

דו"ח שפרסם בשבועות האחרונים מיהל מקרקעי ישראל, מציג כבר עתה ירידה של כ-20% בשיווק קרקעות לבנייה לחברות רות בנייה במחצית הראשונה של 2012, לעומת שנים קודמות. במהלך 2012 נסגר ה"ברז": אין קרקעות זמינות לבנייה, אחרי ששר השיכון סחט כל קרקע אפשרית, מוכנה או לא לשיווק. 9,000 יחידות דיור בלבד שווקו מאז תחילת השנה, לעומת יעד

21.23x10.76	33	עמוד 6	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	28/08/2012	33471158-2
אוהד זנוס יו"ר לשכת שמאי המקרקעי - 14740					

להתמודד עם הבעיות, ולא דווקא בסגירת השאלטר. בעולם התמודדו עם אותן בעיות ומצאו פתרונות לסייע לחלשים ולצעירים, מבלי לחסל את המדיניות הסוציאלית-חברתית.

גם בישראל צריכים קברניטי המדינה למצוא את נוסחת הקסם שתוביל את הענף להתאוששות ולא למיתון, לצמיחה ולא לדעיכה. ענף התשתיות והנדל"ן הוא הרמקסר הלאומי וביכולתו להוביל את המשק קדימה. קנייתם יותר דירות, העשרתם את קופת האוצר ממיסוי כבד (שליש מערך הדירה לפחות). סללתם כבישים, הקמתם מסילות רכבת, דאגתם לעובדים, לחברות פעילות המעסיקות אלפי עובדים, וסייעתם למשק הלאומי לטווח ארוך בהגדלת התרומת הזיהום. הרחבתם את מעגלי הביקוש, האלטרנטיבות זולות ומרוחקות, עם נגישות גבוהה.

אולי בעזרת המוסף הזה, המציין שנה למחאה החברתית ומציג את האמת בפנים, משהו קטן עוד ישתנה לטובת כולנו. ■

מוחות יש, תוכניות טובות יש, אבל הכל על הנייר בחדרי הדיונים והשרטוטים. מדינה של הדמיות. אין תוכניות ארוכות טווח, רק טלאי על טלאי

המינהל, שאמורים להציל את שוק הדיור כמו גיבורי על?

בסופם של כל התהליכים, מדובר באנשים. בני אדם. בחבר'ה צעירים שרק התחילו את דרכם הבוגרת. בחרנו כמה זוגות שעשו את זה, ורכשו את דירת החלומות למרות המצב הקשה המתואר בגיליון הנוכחי. חלק מהפתרונות יצירתיים ומעוררי השראה, כמו זוג מרמת גן שארגן את כל המשפחה ואת כל החבר'ה וביחד גיבשו קבוצת רכישה עצמאית, ואף זכו בסוף להנחה של חדר בחינם.

למצוא את הנוסחה

כשבוחנים את הדוגמאות האלה, רואים שאין רק רע. כל מה שצריך זה לתת רעיונות לאנשי המפתח, להראות להם שיש דרכים

זה לא קרה, וגם לא יקרה בקרוב, כשאינן תוכניות ארוכות טווח, רק טלאי על טלאי. הנה, בקופנהגן בנו בחמש שנים שכונות שלמות על הים. למה לא כאן? אפשר לכבוש ערים שלמות בלי מלחמות ומיגונים ותקציבי ביטחון.

שנה אחרי המחאה, ובינתיים פרצה כבר מחאה שנייה. מה הפנמנו, מה למרנו, והאם היום טוב יותר לצעירים? התשובה היא שלילית. לא הפנמנו דבר, לא שיפרנו דבר. מצב הדיור רק הולך ומידרדר. רב שיח עם בכירי משק הנדל"ן מנסה להעמיק בסוגיה העצובה הזו.

כתבה אחרת בוחנת את מדיניות הצפת הקרקעות של הממשלה הלכה למעשה: מה עומד מאחורי ההכרזות הפומביות? האם אכן מכרזים מצליחים להתרומם לכלל מעשה, או שמדובר רק במס שפתיים? התשובה מפתיעה: למשל, מכרז ל-119 בתים דו משפחתיים, האחד בנגב, האחר בגליל. האחד הצליח לאין ערוך, השני נכשל כישלון חרוץ. למה דווקא המכרז של כפר תבור נכשל, ואילו זה של מיתר הצליח בגדול? מה מסתתר מאחורי הקלעים של מכרזי

החרש של תל אביב שאושרה לפני שבו עיים. במקרה זה מדובר על 12 אלף דירות עם 2,000 דירות בנות השגה, בשטח 60 מ"ר, 300 מטר מהים, בחיבור בין הרצ"ל ליה לתל אביב. נשמע מרשים, אבל יושב בכר עשר שנים בוועדות. רואים את הסוף? לא ממש, כי למרות האישור טרם נפתרה בעיית ההתנגדות של מאות השכנים מרמת אביב ושיכון למד, שגייסו את טובי הפרקטיקאים לטובת העניין. מתי תתחיל הבנייה? מי יודע. ככה זה במדינה שבה רק אישור תוכנית בניין עיר בוועדות התכנון לוקח שמונה שנים ויותר. לפי ההערכות, זה לא יקרה בעשור הקרוב.

הכל נשאר על הנייר

תחקיר מיוחד בוחן את התנהלות הביורוקרטיה ואת הדרך הארוכה והבלתי אפשרית הצפויה למגה-פרויקטים לאומיים. אם רק אפשר היה להקים כל מה שתכננו ב-64 שנה, היינו היום המדינה המתפתחת והאיכותית בתבל. מוחות יש, תוכניות טובות יש, אבל הכל על הנייר בחדרי הדיונים והשרטוטים. מדינה של הדמיות.