

22.83x31.12	31	30	עמוד	הנדל"ן	28/08/2012	33471344-9
לשכת שמאי המקרקעי - 14740						

כוונות טובות זה לא מספיק

למה בעולם אפשר לבנות לזוגות הצעירים דירות מסובסדות על הים, או להציע להם מגורים בשכירות מוגנת, ואצלנו לא? כשבוחנים את המצב במדינות המערב, מתברר שזה לגמרי אפשרי << עופר פטרסבורג

הלשות, אבל היא נפלה בוועדת השרים לחקיקה, בעקבות התנגדות האוצר. שבוע לאחר מותו של משה סילמן שהצית עצמו הממשלה החליטה לקצץ גם בתקציב הדיור הציבורי, אבל לחץ ציבורי ופוליטי של שרי ש"ס החזיר את המימון החברתי. בוגוג הפוליטי עדיין לא בטוח שהתקציב באמת יאושר.

לא לחלשים, לצעירים

דיור בריהשגה אינו קשור דווקא לשכבות החלשות, אלא לצעירים בתחילת דרכם. ועדת טרכטנברג, בעקבות המחאה, קבעה פה אחד: "לכל אדם צורך בסיסי בקיומו של דיור נאות בהישג ידו לו ולמשפחתו הקרוי בה, כחלק מתנאי מחיה הכרחיים. המציאות שבה זוג צעיר בישראל העובד למחייתו ונאלץ להקצות נתח נכבד מהכנסתו השו"טפת להבטחת מגוריו, עומדת בשורשה של המחאה החברתית ובכסיס התחושה הקשה של מצוקה כלכלית ואי צדק".

מהו בכלל דיור בריהשגה בישראל? מדובר במוצר נדיר עד לאחרונה, עקב התנגדות ראשי הערים בעשור האחרון לבניית דירות קטנות, מחשש לבואן של אוכלוסיות חלשות. בשנתיים האחרונות << המשך בעמוד 32

דיור בריהשגה: באנגליה, הולנד וצרפת, למשל, אין צורך במבחן הכנסה. מדובר בקריטריונים אחידים לכלל הציבור. באי"ב ובספרד הממשלה קובעת את מסגרת הקריטריונים וכל רשות מקומית מתאימה לחבילת הסיוע תוכנית מקומית. הקריטריונים מתייחסים לרוב לרמת ההכנסה של משק הבית, וכוללים לא פעם הטבות למגורים שונים באוכלוסייה כמו צעירים עד גיל מסוים, או מצב משפחתי.

הנה כמה דוגמאות בעולם: בצרפת ובאירלנד הממשלה מחייבת את הקבלנים בזמן בניית דירות חדשות להקצות 20% מהן לדיור בריהשגה. בלונדון כ-35%-50% מהדירות הן לזכאים. בהולנד, באוסטריה ובניו יורק, באזורים החלשים יותר, 30% מהדירות הנבנות הן דירות לזכאים. בחבל הבאסקים הספרדי מספר זה מגיע אפילו ל-75% מהדירות. בברזיל, החל משנת 2009 נבנו למעלה משלושה מיליון דירות למי עוטי יכולת.

בישראל התעוררה קצת המודעות לנושא, לאחר המקרה הטראגי של משה סילמן שהצית את עצמו, אבל מהפך לא רואים עדיין. שר השיכון אריאל אטיאס העביר הצעה לחייב כל קבלן לבנות 5% מפרויקט חדש לאוכלוסיות

רוב המדינות המפותחות קיימת חקיקה לעירוד בניית דיור בריהשגה. בישראל אין עדיין חקיקה כזו. קיימים רק ניצני מדיניות דיור בריהשגה בכמה ערים, וטיוטת חוק.

פרויקטים של דיור בריהשגה בארה"ב, אנגליה, שבדיה ואוסטרליה לא הצליחו ממש להשפיע על מחירי הנדל"ן. במדינות שיש בהן מעורבות עמוקה של הממשלה בשוק הדיור, כמו גרמניה, מחירי הדיור יציבים יחסית ובמהלך השנים פחתה ההוצאה הממשלתית על דיור בכ-40%, מ-6.3 מיליארד יורו ב-2000 ל-3.8 מיליארד ב-2008.

מוטי דטלקרמר, מנהל בחברת הייעוץ BDO זיו האפט, מסביר כי ההוצאה על דיור באירופה מהווה במוצע כחמישית מההכנסה הפנויה (22.9%). לרבריו, עבור אלו אשר נמצאים בסיכון לעוני, שיעור זה כמעט ומכפיל את עצמו ועולה לשיעור הוצאה של 40.4% מן ההכנסה הפנויה. שיעור זה אף גובר כאשר אדם בסיכון חי לבד, בעוד משפחות גדולות מוציאות באופן יחסי פחות על דיור מתוך ההכנסה הפנויה.

בכל מדינה כללי המשק שונים בנוגע לקריטריונים של

את נירית ואביב מעוז, בני 28, פגשתי כשהם מחפשים דירה ביריד הירות בגני התערוכה בתל אביב. הם התחתנו לפני שנתיים, כשמחירי הנדל"ן היו בשיאם, גרים היום אצל הוריהם בפתח תקווה וחולמים על דירה, אבל גם בפריפריה המחירים כבר חוצים את המיליון שקל בשכונות החדשות. "אנחנו מצפים מהמרינה שתעזור", הם אומרים, כלי הרבה תקווה.

אבל יש מקומות בעולם המערבי שבהם התקווה הזו הופכת למציאות. את ליאו ודרה שיינרון פגשתי חודש קודם כהלסיני קי שבפינלנד. גם הם בני כשלושים. גם הם התחתנו לפני שנתיים. אבל הם לא יגורו עוד הרבה זמן אצל ההורים. בעור חצי שנה תהיה הדירה שלהם מוכנה. בני הזוג קיבלו מהמדינה דירה במרחק 300 מטר מהים, במחיר של 30 אחוז מתחת למחיר השוק ובתנאים מועדפים. "אין אצלנו בפינלנד חסרי דיור", מספר לי פקה סאורי, סגן ראש עיריית הלסינקי, האחראי על דיור בריהשגה. "מצפונית אנשים עושים כל שביכולתם כדי לשלם את חובם לחברה, ולצאת ממעגל הסיוע".

סוגיית הדיור בריהשגה נמצאת בראש סדר העדיפויות של ממשלות רבות בעולם.

30% מהדירות הן לזכאים. דיור בר השגה בניו יורק. צילום שאטרסטוק



22.43x24.85	32	30	עמוד	ן הנדל"ן	28/08/2012	33471363-0
לשכת שמאי המקרקעי - 14740						

הפגנה בקריית שמונה במחאה נגד מחירי הדיור. צילום: אביהו שפירא



כוונות טובות

<< המשך מעמוד 30

הפנימו ראשי הערים שהמצוקה נופלת על ראשם, ויש לבנות כמה שיותר דירות קטנות לצעירים, אם ברצונם להיבחר שוב. משרד השיכון הנחה את מינהל מקרקעי ישראל להקצות בכל מכרז 20 אחוז לטובת דירות שגודלן עד 85 מ"ר, שיימכרו במחירי שוק, ללא כל סבסוד. הרע במיעוטו. בנוסף, מתוכננות קרוב ל-5,000 דירות שאותן השנה כמתאימות להיבנות כ"מחיר למשתכן", ועוד 10,000 דירות מתוכננות להשכרה לטווח ארוך, שבינתיים שוקו רק 10% מהן, כי כל ההתחלות קשות. אז מהו כאמת דיור בר השגה? הנה סיפור מהחיים, לפני כשבועיים התקיימה פגישה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה לאישור פרויקט ענק של פינוי וכינוי בכתיב. חברי הוועדה סירבו לאשר את המשכו של הפרויקט ללא הקצאת 15% ל"דיור בר השגה". כששאלו היוזמים מהו דיור בר השגה, קיבלו תשובה מלומדת: "לא יודעים".

עד שייפנימו אצלנו את מצבם הקשה של הצעירים, כל זוג צעיר משלם בינתיים על "דירה וחצי", כלומר למחיר הדירה הריאלי מצטרפים כמעט 50% מיסים למיניהם, שמגיעים לקופת האוצר. 60 ח"כים תמכו בתוכנית לפטור ממע"מ על דירה ראשונה לזוג צעיר, אבל הצעת החוק מעולם לא עברה, וכנראה גם לעולם לא תעבור. בינתיים, המע"מ עולה באחוז 1 בספטמבר

בר, וייתכן ויעלה באחוז נוסף ל-18% בשנה הבאה.

שיטת המכרז ההפוך

ובכל זאת, סנונית ראשונה יצאה לדרך לפני כחודש, באיחור של שנה, כששווק סוף סוף 4,200 דירות לדיור בריהשגה, רובן במרכז ולציבור החילוני יוצאי צבא, על ידי משרד השיכון ומינהל מקרקעי ישראל. זו רק מנה קטנה והתחלתית: 913 דירות להשכרה לטווח ארוך ו-3,250 יחידות דיור ב"מחיר למשתכן". טרם נבחרו קבלנים. קבלת מפתח: חמש-שש שנים, אבל אפשר כמובן יהיה להתחיל לקנות על הנייר הרבה קודם ולתכנן את העתיד.

המשמעות של מכרזי דיור להשכרה ארוכת טווח היא שהיוזמים אינם יכולים להעלות את דמי השכירות במשך 10 שנים, מלבד הצמדה למדד + 1% לשנה. כמו כן, לא ניתן להוציא את השוכר כל עוד הוא משלם את דמי השכירות, מה שמעניק ודאות לשני הצדדים לטווח ארוך. במכרזי מחיר למשתכן, מחיר הקרקע קבוע מראש בהנחה של 50%, והקבלנים הוזכרים הם אלה שמציעים את מחיר הדירה הסופי הנמוך ביותר ("מכרז הפוך"). התחרות על המחיר הנמוך ביותר יחד עם ההנחה על הקרקע מאפשרת הנחות של מאות אלפי שקלים במחיר הדירה.

"ההנחה המשמעותית שנותנת המדינה על מחיר הקרקע באזורי הביקוש יכולה להוזיל את מחירי הדירות הסופיים בשיעורים שבין 20% ל-30% (250-450 אלף שקל). ומכיוון שהמכרזים הינם בלב אזורי הביקוש הם צפויים לנחול הצלחה הן בקרב

היוזמים והן בקרב קהלי היעד", אומר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, אוהד רנוס. אבל בראש העין מחיר המינימום במכרז לדיור בר השגה גבוה בכ-50,000 שקל ממחיר זכייה של קבלן במכרז רגיל. והנה המחירים הצפויים של דירות חדשות ברות השגה, בנות 85 מ"ר: להשכרה: ברעננה 3,370 שקל במקום 5,500 שקל. בראשון לציון 2,975 שקל לחודש במקום 4,800 שקל. למכירה: 900 אלף שקל במודיעין במקום 1.2 מיליון שקל. הר חומה ירושלים 900 אלף שקל במקום 1.2 מיליון שקל. ראש העין 787 אלף שקל במקום 1.05 מיליון שקל.

הדיור שבנה מדינה

אם רוצים להכין את חשיבותו של דיור בריהשגה, די אם נאמר שישראל לא הייתה נבנית בלעדיו. בשנותיה הראשונות של המדינה, הוא סייע בקליטתם של העולים החדשים מכל קצוות תבל והעניק קורת גג למאות אלפי אזרחים. חברת עמידר הייתה החברה המשכנת המרכזית שניהלה את תחום הדיור בריהשגה. בשנת 1962 היא החזיקה בלמעלה מ-200 אלף דירות שהושכרו במחירים מוזלים.

הכל השתנה בשנת 1999, לאחר שממשלת ברק אישרה את חוק הדיור הציבורי ואפשרה לזכאים לרכוש את דירותיהם. בפועל, מלאי הדירות צנח באופן משמעותי, והמדינה שקיבלה את הכסף עליהן, לא בנתה דירות חדשות במקומן. קרוב ל-3 מיליארד שקל ממכירת הרירות לא חזר מעולם לשוק הדיור אלא נבלע בצרכים אחרים. וכך, המצוקה היום אדירה בקרב השכבות החלשות: 40 אלף משפחות ממתניות בתור לדיור סוציאלי.

באשר לסיוע לזוגות צעירים, בממשלה הוחלט היום לאמץ דיור בריהשגה, אבל ללא סעיף כושר השתכרות, בשל לחץ החרדים. היעד הממשלתי היום: מדי שנה ישווקו 60 אלף דירות חדשות, כאשר 20% מהן יועדו לדיור בריהשגה, תוך מתן עדיפות להקמת דירות להשכרה על פני דירות למכירה. בפועל המדינה מתקשה לעמוד אפילו ביעדים הללו.

כרשויות המקומיות ישרצן לשנות את

מחדל הדירות הריקות

האם מותו הטרגי של משה סיימן למן יהווה נקודת מפנה בטיפול במצוקת הדיור הציבורי? נראה שלא ממש. 14 הצעות חוק שונות בנושא נפסלו רק השנה - ומיליארדי שקלים שנאספו בשני העשורים האחרונים על מנת לממן את הדירות מצאו את דרכם למקומות אחרים.

הרעיון העומד בבסיס חלק מהצעות החוק הוא להשוות את המצב בישראל למדינות ה-OECD, שם הדיור הסוציאלי הוא חלק מהדיור הכללי. בפיןלנד, למשל, חלק לא מבוטל ממיומן כל פרויקט בנייה למגורים מיועד לדיירות לנזקקים. התכנית של שר השיכון אריאל אטיאס, הנתמך על ידי שדולת הדיור של הכנסת, מדברת על הקצאת 5% מכל פרויקט הנבנה היום לטובת דיור סוציאלי. באוצר מתנגדים בטענה כי יש להשאיר לנזקקים חופש בחירה באשר למקום מגוריהם, ולהנהיג מדיניות של סיוע בשכר דירה. הצרה היא שהסיוע הזה על פי רוב אינו מספיק, ונע בין 700 שקל ברוב המקרים ל-3,000 שקל במקרים הקשים, וגם זה באופן זמני עד שיסופקו הדיירות הציבוריות.

היצע הדיירות הוא בעיה בפני עצמה: אלפי דירות נותרות לא מאוכלסות, למרות שכ-40 אלף איש נמצאים בשימות ההמתנה (עשר שנים בתור, בממוצע). לחברות המשכנות אין שום תמריץ לאכלס את הדיירות הציבוריות, כי הן ממשיכות לקבל ממשרד הבינוי והשיכון עמלה עבור הדירה בין אם היא מאוכלסת ובין אם לא.

יתרה מזאת - יתכן מצב ובו עלות שיפוץ לקראת אכלוס חוזר או תחזוקת שוטפת של הדירה יהיו גבוהים משמעותית מהסכומים אותם מקבלות החברות המשכנות מהמדינה. התוצאה: הדיירות עומרות ריקות.

21.68x29.97	33	30	עמוד	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	28/08/2012	33471369-6
לשכת שמאי המקרקעי - 14740						

מחפשים דירה. צעירים ביריד דירות ארצי בגני התערוכה בתל אביב. צילום: שאול גולן



כוונות טובות

<< המשך מעמוד 32

המצב. בעקבות מחאת הריור והמלצותיה של ועדת טרכטנברג, החלו בשנה האחרונה העיריות, ובראשן ירושלים, תל אביב, הרצליה, רעננה, רמת גן, בת-ים, חיפה ועוד, לקדם תוכניות עצמאיות לבניית מלאי דירות במחירים מוזלים לזכאים עבור דיור בריהשגה.

אבל כשהגיעו התוכניות לתחנה הבאה, ועדות התכנון לאישור, מסתבר שחוות דעת של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה קובעת כי לרשויות המקומיות אין תשתית חוקית לחייב קבלני בנייה הבונים בת-חומיהן פרויקטים חדשים לבנות גם דיור בריהשגה. המדינה גם לא ממש המליצה מי באמת זכאי לריור בריהשגה.

טיוטת הצעת חוק לריור בריהשגה מסתובבת בין משרדי הממשלה, אבל לא ממש מוסכמת על כולם, בגלל היעדר סעיף כושר השתכרות והמחלוקת על כך בין השרים אביגדור ליברמן ואלי ישי סביב תלמידי הישיבות.

המקרה של שהם

לאחרונה אירע מקרה מבחן מעניין שהצליח, מבלי שאיש ישים לב: מי שהח

עות במחירים סבירים, גם על ידי צעירים, ועובדה שאיש לא פונה לבג"צ.

"נרמה שכרגע איש במדינה לא ממש רוצה למצוא פתרון לצעירים", אומר בכיר במשרד השיכון, שעוקב שנים אחר הרעת הסיוע לצעירים. "זוג צעיר יוצא צבא, בראשית שנות התשעים היה זוכה לסיוע של 70 אלף שקל בזכאות על דירה של 650 אלף שקל בממוצע. כיום הזכאות כמעט אפסית לערך דירה ממוצעת של 1.2 מיליון שקל".

לצעירים ביישוב. כשרוצים, כנראה שאפי שר. ביקושים, מסתבר, יש בשפע.

פנינו ליועץ המשפטי של מינהל מקר"קעי ישראל, שטוען כי לא ירע על כך, וכי מדובר במהלך בעייתי. לטענת המינהל, נאסר על חברות ועל רשויות לעשות קיי צורי דרך כאלה על אדמות מינהל. "מדובר בסוג של אפליה שספק אם יעמוד במבחן בג"צ", אומרים במינהל. לטענתם, בכל מכרו יש סעיף קטן האוסר צעד מעין זה. אסור או מותר, דירות נחטפות כשהן מוצי

ליט לעקוף את הנחיות המדינה באופן חד צדדי היה ראש מועצת שהם, גיל ליבנה, וזה הצליח לו. 98 דירות של גינדי החזיקות בשכונה חדשה מסביב לפארק נמכרו בשלב הראשון רק לזכאים תושבי העיר בהנחות של עד 300 אלף שקל. מיליון וחצי שקל לדירת 4 חדרים חדשה באחד היישובים המבוקשים ביותר בארץ. בשל ההיענות הגבוהה של התושבים, אף הגדילו את מספר הדירות, ובמשך שעה וחצי מכרו בסוף 142 דירות בהיקף 304 מיליון שקל

שכירות מוגנת: כך זה עובד בעולם

עיר	אחוז הדירות להשכרה שבפיקוח	הגבלות על העלאת שכר הדירה	תנאים מגבילים לפינוי דיירים	דיור בריהשגה	אפלייה בהשכרת דירות
ניו יורק, ארה"ב	51%	בדירות מפוקחות רק פעם בשנה ועד 7%	מדירות שבפיקוח רק באישור הרשויות	עשרות אחוזים מהדירות החדשות	אסור
לוס אנג'לס, ארה"ב	רוב הדירות	בדירות מפוקחות צמוד למדד	מותר לפנות, אבל הדייר החדש משלם כמו הישן	קיים	אסור
מונטריאול, קנדה	100%	רק באישור הרשויות, פעם בשנה	אסור לפנות, שכירות לזמן בלתי מוגבל	קיים	אסור
סידני, אוסטרליה	100%	אין הגבלה בחוק, לשוכר מותר לערער בעירייה	אין הגבלה, חובה להודיע חודשיים מראש	קיים	אסור
אמסטרדם, הולנד	100%	פעם בשנה, ולשוכר מותר לערער	מותר לפנות רק דייר שהסכים מראש לאפשרות פינוי או הפר חוזה	30% מהדירות החדשות	אסור
ברלין, גרמניה	100%	צמוד למדד, ורק פעם בשנה	פינוי בהסכמה או למפרי חוזה	בהקמה, מתקדם מהר	אסור
פאריס, צרפת	100%	צמוד למדד, ופעם בשנה	פינוי רק אחרי שלוש שנות מגורים	בהקמה, מתקדם מהר	אסור
לונדון, בריטניה	25% (דיור בריהשגה)	ברוב הדירות אין הגבלה	אין הגבלה	כ-25% מהדירות החדשות	אסור
פראג, צ'כיה	רוב הדירות	בפיקוח ממשלתי ישיר	אין הגבלה	התחלתי, חלק קטן מהשוק	אסור
מקסיקו סיטי	אין	אין הגבלה	אין הגבלה	פיילוט של חלק קטן מהשוק	אין מניעה בפועל
תל אביב	2% (דיור מוגן)	רק בדיור מוגן (2% מהדירות)	רק בדיור מוגן - אסור לפנות	בתכנון	אין איסור מוחלט בחוק