

19.8.16



<http://www.maariv.co.il/journalists/Article-554047>

”כחלון מאבד את הקשר לשוק”: מדוע מחירי הדיור ממשיכים לעלות?

קולות הצהלה על ירידת מחירי הנדל”ן היו בעיצומם, עד שהשמאי הממשלתי קטע את החגיגה. מה עומד מאחורי הקלעים של פרסום הנתונים, ומהו ההסבר של יו”ר לשכת השמאים למצב המחירים

יהודה שרוני / 19:52 19/08/2016

תגיות: יוקר המחייה, משה כחלון



משה כחלון. (צילום: מרים אלסטר, פלאש 90)

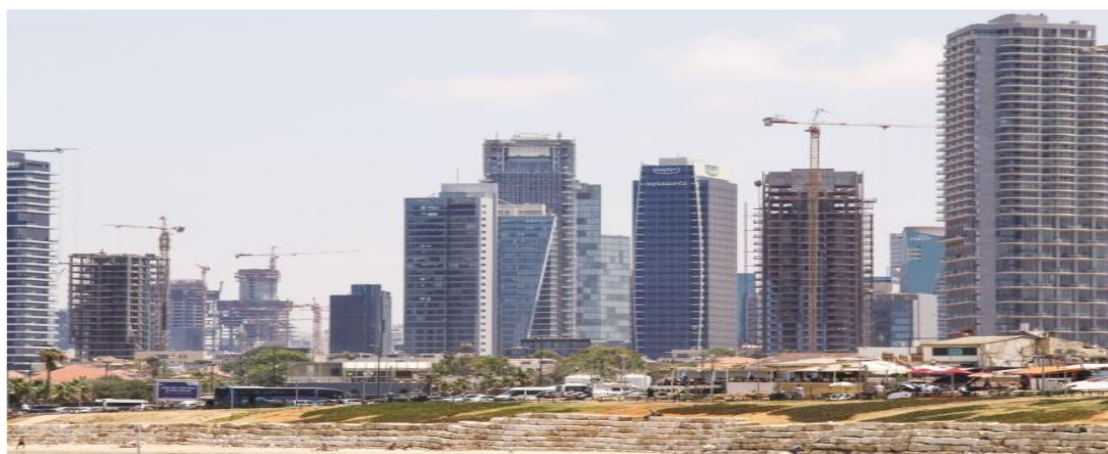
לפני מספר שבועות נפגש שר האוצר משה כחלון עם טל אלדרוטי, השמאי הממשלתי. כחלון ביקש לברר איך עובדת השיטה לקביעת מחירי הדיור, מה מביאים בחשבון ומה לא, וכיצד באים לידי ביטוי, אם בכלל, הפרויקטים של מחיר למשתכן.

השמאי הממשלתי מונה לתפקידו לפני חמש שנים, חודשיים לפני פרוץ המחאה החברתית. הוא כפוף למשרד המשפטים, מה שאמור לחסן אותו מפני לחצים ולסייע לשמור על אובייקטיביות בפרסום הנתונים התקופתיים על מחירי הדיור. אבין, צבי אלדרוטי, כיהן לפני שנים כחבר כנסת מטעם מפלגת העבודה, וגם שימש כמנכ"ל משרד ראש הממשלה בתקופת רבין.

גלו את החדשות לפני כולם. הצטרפו בלייק לפייסבוק שלנו. 

שורשיו המפא"יניקיים לא הפריעו לממשלת נתניהו השלישית לאשר את מינוי אלדרוטי הבן, ובצדק. הוא הגיע מהמגזר הפרטי, ובענף שמאות המקרקעין הוא זוכה להערכה. ביולי 2011, חודשיים לאחר כניסתו לתפקיד, פרצה המחאה החברתית. הוא היה שמח בוודאי לדווח על תפנית בעניין מחירי הדיור, אבל זה לא קרה. להפך. מאז ועד היום הוסיפו מחירי הדיור 25% לערכם. בפגישתם הסביר אלדרוטי לשר האוצר את השיטה לעריכת סקרים, והעניק לו חינם אין כסף הרצאת מבוא בנושא סטטיסטיקה ושמאות. לא בטוח שכחלון קנה את ההסברים, והשבוע אכן הייתה לו סיבה טובה לכך.

לשיטתו של אלדרוטי, [מחירי הדיור זינקו](#) ברבעון השני (אפריל-יוני 2016) ב־2.5% בממוצע והשלימו זינוק של 8% בשנה האחרונה. לא לנתונים הללו ייחל כחלון, שיום לפני כן עוד חגג את נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ולפיהם המחירים ירדו ביולי ב־0.3%. לו ניתן הוא היה מוחק את ת"א מהסטטיסטיקה, כי "שם המחירים אש". את הנזקים שנגרמו שום שמאי לא יכול להעריך.



נדל"ן בתל אביב. "שטח אש". צילום: מתיו הכטר

מה שחשוד במיוחד בעיני מקורבי השר היה עיתוי הפרסום. הנתונים הרבעוניים מתפרסמים בדרך כלל כ-25 בחודש, אבל מדוע לעזאזל הקדימו הפעם את הפרסום והשבתו בטרם עת את החגיגות? האם הקבלנים או הבנקים לחצו על השמאי? באוצר בטוחים שכן.

וכרגיל, השיטה הבדוקה להתמודד עם תופעות כאלה היא להרוג את השליח, לנפץ את המראה, או ליתר ביטחון את שניהם. בעוד באופוזיציה לעגו, מקורבי השר, בהם ח"כ רועי פולקמן, יו"ר סיעת כולנו, רתחו מזעם. אלדרוטי שוגר לרדיו להרצאה בנושא סטטיסטיקה, במאמץ להסביר שההיקף הנמוך של דירות במחיר למשתכן עדיין לא משפיע. עוד מאמץ קל והמחירים יירדו, ניסה להרגיע.

כשתוכנית מחיר למשתכן נולדה, קיווה שר האוצר שהצפת שוק הדיור במחירי אפס תדביר את המחירים הגבוהים וכל מה שזז בסביבה יתרוסק. בנושא שוק הדיור תימדד בבוא העת הצלחתו. אלא שמכל מיני סיבות התוכנית חורקת, ומה שנחוץ בדחיפות הוא סבלנות, המצרך הכי מבוקש בסביבה.

כחלון צדק כשטען שגם למעלית שעולה כל הזמן יש תקרה וסופה לרדת. השאלה מתי זה יקרה. כנראה שהמעלית של כחלון ממוקמת במגדל רב קומות שראשו בשמיים. היא ממשיכה לעלות במשך קדנציות של ארבעה שרי האוצר: רוני בראון, יובל שטייניץ, יאיר לפיד וכחלון.

אפשר רק לקוות שכאשר התפנית תתרחש, המעלית תרד במתינות ולא תתרוסק, שכן רשימת הנפגעים במקרה זה בכל שכונת המגורים תהיה אינסופית.

2. בית שמאי

אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, עסוק מאוד בחודשים האחרונים. כמו לוי יצחק בענף הרכב, דנוס הפך לאורים ותומים של שוק הנדל"ן ומה שמסביב. כבר שנים הוא טוען שתהיה עלייה בשוק הנדל"ן, ובינתיים הוא צודק. כשם שהזהיר מפני תוכנית מע"מ אפס של לפיד, הוא תוקף את מחיר למשתכן של כחלון ואת מיסוי הדיור. לדבריו, כשהנתונים אינם משחקים לטובת הפוליטיקאים הם רוצים לרוסק את המראה.

"הדרך הקלה ביותר היא לתקוף את השמאי הממשלתי ואת נתוניו. 17 אלף הפרויקטים של מחיר למשתכן, ששווקו לפי הטענות, אינם משתקפים במחירי הדיור כי עדיין לא נחתמו חוזים. אסור לבוא בטענות לשליח", אומר לי דנוס.

אבל שר האוצר נוקט את כל הצעדים להורדת המחירים. מה עוד אפשר לעשות?

"לצערי הרב, כחלון מתחיל לאבד את הקשר עם שוק הנדל"ן, וזה מתבטא בשורה של החלטות שגויות ולא הגיוניות. השיא הוא הסיפור החדש עם מיסוי שלוש דירות ומעלה. אם זאת ההתנהלות בשוק הנדל"ן, אז אני מודאג גם לגבי יתר הנושאים הכלכליים. האוצר משדר כלפי השוק לחץ גדול. הוא יוציא את החשק לקבלנים לבנות. בעלי דירות ינסו לקבל עבור הדירות מחיר גבוה יותר, הקונים יצפו לירידת מחירים, ובסופו של דבר נגיע לקיפאון כפי שהיה אחרי תוכנית מע"מ אפס של לפיד."

מדד הדיור בחודש יולי שפורסם השבוע הצביע על כך שהמחירים ירדו בפעם הראשונה זה שנתיים וחצי. אז המאמצים נושאים סוף־סוף פרי?

"זאת ירידה עונתית שאינה משקפת כלום והיא קשורה למספר מבצעי מכירות בתקופה האחרונה. בשוק הנדל"ן מסתמנת תופעה חדשה של שוק משני של זכאים שקונים במסגרת מחיר למשתכן דירות במחיר מוזל של כ־30%. זה מעין גטו. הדירות שלהם לא משפיעות על השוק, כי מעשית לא ניתן למכור אותן במשך חמש שנים. למעשה, אין להן השפעה על רמת המחירים במקומות שמסביב לאותם פרויקטים. באוצר טועים בכך שאינם משווקים את מחיר למשתכן גם למשפרי דיור ולא רק לקוני דירה ראשונה. בשוק צר הקונים והמוכרים אינם מושפעים ממחיר למשתכן".

בשבועות האחרונים התעורר ויכוח עז על ההחלטה למיסוי שלוש דירות. מה עמדתך?

"גם כאן מדובר בשליפה מהמותן ובהחלטה שגויה שתעלה את מחירי השכירות. אני מקבל יותר ויותר מידע על בעלי בתים שהתמזל מזלם, וממש בימים אלה הם מחדשים חוזים ומעלים את מחירי השכירות בלי למצמץ. לי היה ברור שגם בעלי דירות שלא היו אמורים להיפגע מהחוק ינסו לתפוס טרמפ ולהעלות מחירים. ככה זה בשוק חופשי. המס אינו מידתי ולא שוויוני. לא ברור מדוע עשירים המחזיקים שתי דירות בשווי של יותר מ־10 מיליון שקל כל אחת פטורים ממס, בעוד שמי שמחזיק בשלוש דירות בשווי כולל של 5 מיליון שקל, ישלם".

האם אתה מעריך שבסופו של דבר המס יאושר?

"אני לא רואה איך הכנסת תאשר מהלך כזה. אני מאמין שיהיו עתירות לבית המשפט, וקשה להאמין שהשופטים יאשרו אבסורד כזה. כל עניין המיסוי התחיל בכך שבאוצר חיפשו פרה חולבת לסגור חור בתקציב ומצאו את בעלי הדירות. אני מאמין שבעלי הדירות יעדיפו לשלם את המס ולא למכור את הדירה השלישית כי אין להם מה לעשות עם הכסף. כלומר גם מלאי הדירות הפנויות בשוק לא יגדל כפי שטוענים באוצר".

למי שמתלבט אם לקנות דירה כדאי לחכות עכשיו לירידת מחירים? האם כשמאי וכמומחה נדל"ן אתה יכול להעריך מתי מחירי הדיור יתחילו לרדת?

"לדעתי, בחודשים הקרובים צפויים קיפאון מסוים וירידה בהיקף העסקאות, ואולי ירידה קלה במחירים. אנשים נמצאים בחופשות, ובתקופת החגים יש ירידה בפעילות. אני מאמין שלקראת נובמבר־דצמבר תחודש התפרצות המחירים. מדובר בביקוש אמיתי ולא בפעילות ספקולטיבית של משקיעים".

3. קנדל בשליחות ביבי

אין רגע דל בפעילות ראשי הארגונים העסקיים במשק, העוסקים בהמשך כריית המנהרה מתחת ללשכת כחלון. שרגא ברוש העומד בראשם אינו מוכן לשתוק, ויחד עם ראשי המשק פתח במתקפה נוספת על [התקציב](#) המאכזב, שחף לדבריהם ממנועי צמיחה.

הקיטור הוצא במפגש סגור לתקשורת שקיימו ראשי הארגונים השבוע. כבר ידוע שברוש שרף את כל הגשרים עם שר האוצר, כך שאין לו מה להפסיד. אבל מה שלא ידוע הוא הדברים הקשים שנאמרו במפגש בהנחה, מוטעית כמובן, שלא ידלפו החוצה.

נתמקד בשני הדוברים העיקריים בכנס. הראשון היה יוג'ין קנדל, לשעבר ראש המועצה הכלכלית של נתניהו. במפגש שכאמור נועד להתריע מפני מחדלי המדיניות הכלכלית, נזהר קנדל בכבודו של כחלון, אבל תקף בצורה בוטה ומפתיעה את קודמו באוצר. "אייר לפיד כשר האוצר היה אסון טבע. המקרה שלו מוכיח ששר אוצר חייב להגיע ממפלגת השלטון, כי כל שר ממפלגה אחרת דואג רק לאינטרסים של המגזר שלו והכלכלה נראית בהתאם".

כאמור קנדל נזהר בכבודו של כחלון, וטען שבניגוד ללפיד לו לפחות יש אג'נדה כלכלית מסוימת. הטיל ששוגר אל לפיד היה מפתיע, שכן בינו לבין התקציב הנוכחי אין שום קשר. דבריו הדהימו את הנוכחים. אחדים מהם העריכו שתזמון ההתקפה אינו מקרי ונובע מהתחזקות לפיד ויש עתיד בסקרים.

ההתקפה יוצאת הדופן נעשתה בעידוד נתניהו, החושש מאוד מהתחזקותו האלקטורלית של לפיד וחזרתו האפשרית לשותפות עם נפתלי בנט, כך העריך בפני אחד ממשתתפי הכנס. בהמשך תקף קנדל גם את פקידי האוצר המתיישרים עם השר ונגררים לשיח המתלהם נגד הסקטור העסקי.



יג'ין קנדל. צילום: מרים אלסטר, פלאש 90

ניסיתי לבדוק עם קנדל את הסיבה להתקפה נגד לפיד והפקידים, והוא השיב: "אינני משתף את העיתונות בדברים הנאמרים בפורומים סגורים, ואין לי מה לשתף אותך בעניין". ביקשתי את תגובת לפיד, והוא מסר שדברי קנדל אינם ראויים לתגובה.

לפורום הוזמן גם פרופ' צבי אקשטיין, ראש מכון אהרון במרכז הבינתחומי הרצליה. בחוכמתו הרבה הוא תפס את המלכודת שהמארגנים ניסו להכניסו אליה ופשוט לא הגיע.

הדובר המרכזי הנוסף היה כמובן נשיא התאחדות התעשיינים שרגא ברוש. הפעם הוא לא הסתפק בכחלון אלא תקף גם את מנכ"ל משרדו שי באב"ד. נזכיר שמנכ"ל האוצר שעמד בראש "השולחן העגול" הזמין לדיונים, בניגוד לעמדת ברוש, גם את אוריאל לין. ברוש לא סלח לו על כך וטען שבניגוד לקודמיו באב"ד אינו איש מקצוע כלכלי, ולא הגיוני שבתפקיד כזה יישב מישהו שבפועל עושה את דברו של כחלון. שאלתי את באב"ד לתגובתו אבל הוא העדיף שלא להגיב.

בהמשך הדיון התברר שברוש שרף את הגשרים לא רק עם כחלון, אלא גם עם נתניהו. נשיא התאחדות התעשיינים סיפר שבעקבות התקפה קודמת של ראשי הארגונים על הפוליטיקאים, התקשר אליו נתניהו ואמר: "סיכמנו שלא כך נוהגים ולא תוקפים פומבית האחד את השני". ברוש ענה לו בתגובה: "נכון, אבל רציתי לדבר איתך ואמרו שאתה עסוק. קבענו פגישה וביטלת. זאת הייתה הדרך היחידה שלי להחזיר אותך אלי".

ברוש ממשיך בינתיים לעכב את בקשת נתניהו למנות את מנכ"ל הליכוד גדי אריאלי למנהל מכון הייצוא. עופר זקס, המנכ"ל הנוכחי, כבר מונה לשגריר ישראל באיטליה, אבל הוא אינו זז לשום מקום כל עוד לא ימונה מנכ"ל חדש.

אם נתניהו לא יזדרז, הוא עלול להחמיץ את הרכבת. משרד הכלכלה שהוחזק עד לאחרונה על ידי מאויש כיום על ידי שר האוצר כחלון, שאחראי למינוי במכון הייצוא. מערכת היחסים בינו לבין ברוש אינה משהו. מעניין לדעת אם כחלון ירץ מועמד משלו, או שיעשה טובה לנתניהו ויסכים למינויו של אריאלי. מבירור שערכתי התברר שהאפשרות השנייה סבירה יותר.

4. פועלים נגד פישמן

בנק הפועלים הצטרף השבוע לרשות המסים (חוב של 196 מיליון שקל) וביקש רשות להכריז על אליעזר פיшמן כעל פושט כרגל. החוב של פיшמן לבנק הפועלים נאמד ב־1.8 מיליארד שקל. חוב דומה יש לפיшמן לבנק לאומי, שאילצו לפני חצי שנה למכור את החברה הכלכלית ירושלים. לצורך הבטחת חובות פיшמן שיעבד בנק הפועלים נכסים כמו מניות ידיעות אחרונות (34%), חברת הדלק טן, רשת הום סנטר ונכסים פרטיים נוספים.

לא פשוט למצוא קונה ראוי לנכסים אלה. פיшמן קיבל בעבר מספר הצעות למכירת חלק מהנכסים, אבל הוא לא מכר בגלל מחלוקת על המחיר. לבנק הפועלים, כמו ללאומי, עדיף היה שהמכירה תתבצע באמצעות פיшמן שכן בדרך זו ניתן להבטיח קבלת מחיר סביר.

כפי שכתבתי בטור זה, פיшמן הוא איש עסקים לא שגרתי. הוא כבר נפל מספר פעמים וקם. השאלה היא אם הפעם הוא יתרוסק. פניתי אליו ושאלתי כיצד הוא מגיב לבקשת הפועלים להכריז עליו כעל פושט רגל. "לא קורה כלום. כל אחד עושה מה שהוא חושב לנכון. אני מתמקד בעניינים הפרטיים שלי. אין לי עניין להתראיין או להביע את דעתי על מצב המשק. עכשיו הכל השתנה".



אליעזר פיшמן. צילום: יוסי אלוני

ובכל זאת, אני רוצה לשאול - האם אתה עדיין אופטימי? האם אתה חושב שתצא מכל זה?

"מה יש לי להיות אופטימי? עכשיו אתה רואה את התוצאה של כל מה שקרה בעבר. זה הגורל שלי ואדע להתמודד איתו. עד היום פעלתי בצורה חוקית וזה הדבר שהכי מעניין אותי. מה זה משנה מה בנק הפועלים עושה היום? זה היסטוריה. אני מסתכל קדימה".

איך אתה מתכוון להתמודד בבית המשפט?

"יש לי מה להגיד, והעמדות שאציג בבית המשפט שמורות איתי. מה, אגיד שהעובדות אינן נכונות? מה שייקחו ממני ייקחו. הכל זה קשקוש".

בתשובה לשאלתי איך יתקדם לדעתו העניין, עונה פישמן: "הכל צריך להסתיים בצורה מסודרת. בהתחשב במצב הנוכחי, הבקשה של בנק הפועלים היא הצעד הכי נכון. אני מתכוון לשתף פעולה עם הבנק במציאת פתרון מוסכם".