

22.48x29.53	31	עמוד 8	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	28/08/2012	33471173-9
לשכת שמאי המקרקעי - 14740					

לא מצליחים לשחרר קרקעות לבנייה מיידית. צילום: ישראל יוסף



יש תוכניות, אין ביצועים

איך זה שמינהל מקרקעי ישראל מוציא כל כך הרבה מכרזים לקרקעות, וכל כך מעט מהם הופכים לבניינים בשטח? לפעמים זה המחיר הגבוה שנדרש, לפעמים זו נעיה בהבנת פוטנציאל ההתרחבות של היישוב. כך או כך, יש דרכים להפוך מכרז לאפשרי << עופר פטרסבורג

שרד השיכון גילתה או, כי הסיבה היא בעיקרה טכנית. כאן כביש, כאן ואדי, בעיות תשתית או התנגדויות של ראשי רשויות.

הדוגמה האקטואלית ביותר נוגעת ל-1,000 יחידות דיור שבשיאה של המחאה "שווקר" לצעירים במכרזי דיור להשכרה במרכז הארץ, במודיעין, כפר סבא, ירושלים, רעננה ומקומות נוספים. שר השיכון אריאל אטיאס הצהיר בכל הזדמנות על מכרזי ההשכרה לדיור בר השגה שיצאו לדרך, אלא ששנה אחר כך, בכנס שיזם דווקא משרד האוצר, התברר לפתע "פרט קטן": המכרזים מעולם לא פורסמו, מלבד בתקשורת. בתחילת החודש הזה הם סוף סוף שווקו: 913 דירות להשכרה.

מבריקת ידיעות הנדל"ן עולה, שמדובר בתופעה מוכרת בעולם הבנייה הישראלית: חלק לא מבוטל ממכרזי הבנייה מופיעים בעיתונות כמוכנסים ומזוהים מנים לשיווק, אך לא מפורסמים למכרז באתר המינהל לביצוע. "מס שפתיים", אומר קבלן שתכנן להסתער על המכרזים במרכז הארץ, אך התאכזב. "מזדרזים להצהיר, או קדימה גם לעשות", הוא מוסיף.

הנה כמה דוגמאות למכרזים שפורסמו בעיתונות אך פרסומם באתר המינהל עוכב מסיבות שונות ומשונות: 86 דירות בבת ים, 46 דירות באור יהודה, 256 דירות בקדימה-צורן, 106 דירות כנס ציונה והרשימה עוד ארוכה. חברת

לחברות בנייה במחצית הראשונה של 2012, לעומת שנים קודמות. כמו כן, חושף המינהל כי תוכנית לשיווק של 5,050 יחידות דיור נוספות, המיועדות לדיור ברהשגה, רובן לשכירות ארוכת טווח, תקועה בגלל ויכוחים על ענייני תקציב.

קשה להאשים את שר השיכון אריאל אטיאס, שעשה כל שביכולתו לסחוט את ההרץ, אחרי שבעשור האחרון התחלפו למעלה מעשרה שרי שיכון במדינה. על פי הנתונים, בהורשם ינאר-יוני השנה שווקו 9,507 יחידות דיור. זאת לעומת התקופה המקבילה אשתקד, אז שווקו 11,596 יחידות דיור; והתקופה המ-קבילה בשנת 2010, אז שווקו 11,644 יחידות דיור.

הרו"ח אף עוסק בהכנסות המינהל במחצית הראשונה של השנה. הכנסות אלו הסתכמו ב-3.128 מיליארד שקל, ירידה של כ-43% לעומת התקופה המ-קבילה אשתקד, או עמרו ההכנסות על 5.456 מיליארד שקל. לידיעת משרד האוצר המחפש יש מאין תקציבים לקצץ.

המכרזים נשארים בעיתון

הפער בין הרצון ליכולת הוא הבעיה המרכזית. כך, למשל, באחד המכרזים האחרונים פרסם המינהל 1,500 יחידות דיור מפוזרות ברחבי הארץ, אך חלק לא מבוטל מהמכרזים שהוצאו לא היה ניתן לממש. בדיקה במינהל ובמ-

מיידית, אם בכלל. ניתוח שערכו השי-מאים חיים גלנצר ומאיר ברון מהמכון לשמאות והנדסה מעלה כי בתקופה שבין 1 ביולי 2011 ועד 30 ביוני 2012 התפרסמו על ידי מינהל מקרקעי יש-ראל 313 מכרזי מינהל ביעורים שונים: 120 מכרזים לבנייה צמודת קרקע, 110 מכרזים לבנייה רווייה, 6 מכרזים לדיור מוגן, 54 מכרזים למלונאות, מסחר ומשרדים ועוד 23 מכרזים למי-תחמי תעשייה.

מתוך כל המכרזים שפורסמו, רק 238 יצאו לפועל ואילו לגבי היתר לא היו מציעים או שהם בוטלו מסיבות שונות. בבנייה רווייה היו, כאמור, 110 מכרזים, מתוכם יצאו לפועל 81 ובהם שווקו 9,470 יחידות דיור. 29 מכרזים, ובהם 4,029 יחידות דיור, לא יצאו לפועל.

בריקת "ידיעות הנדל"ן" איתרה אלפי יחידות דיור שהוכרו עליהן, כי שווקו במסגרת תוכנית הצפת הקרקע של שר השיכון במהלך השנתיים האחרונות, אבל נתקעו בדרך או עוכבו. משרד השיכון מוציא לא אחת מודעות וכותרות על פרסום מכרזי מינהל במ-קומות המבוקשים במרכז הארץ, אבל בפועל המכרזים אינם ערוכים לבנייה מיידית, והמצוקה ממשיכה לגדול ולה-עמיק.

הנתונים האלה מגיעים גם ממינהל מקרקעי ישראל עצמו: דו"ח שפרסם בשבועות האחרונים המינהל, מציג ירי-דה של כ-20% בשיווק קרקעות לבנייה

או למה, בעצם, אין במדינת ישראל כרגע מספיק קרקעות זמינות לבנייה? התשובה בה טמונה בפער הענק בין התוכניות בתחום הבנייה לבין הביצועים בשטח. לאור הגרעון ההולך ותופח, אין די מימון לתוכניתו של ראש הממשלה להורדת מחירי הדיור ומתן מענה לזוגות הצעירים. כבר היום חסרים קרוב ל-100 מיליון שקל לאיתור 60 אלף דירות בשנה, לפי המלצות ועדת טרכטנברג. סיסמת הממשלה - הצפת קרקעות לבנייה כדי להוריד את מחירי הדירות - נכשלת במי-בחן המציאות. במהלך 2012 נסגר ה"ברז": אין קרקעות זמינות לבנייה, אחרי ששר השיכון סחט כל קרקע אפשרית, מוכנה או לא לשיווק. וכך, 9,500 יחידות דיור שווקו בלבד מאז תחילת השנה, לעומת יעד של 25 אלף יחידות.

בפועל, אין קרקעות יותר כיוון שוועדות התכנון לא מצליחות לשחרר קרקעות לבנייה מיידית, בגלל התה-ליכים הארוכים והבלתי נגמרים הכ-רוכים בכך. מה עם רפורמת הרגל של ראש הממשלה נתניהו בוועדות התכנון לחיסול הביורוקרטיה? מתדיינים עליה בוועדת הפנים כנסת כבר שנתיים וחצי ללא הכרעה. 700 סעיפים, פחות או יותר, יש ברפורמה הזו.

הכנסות המינהל נחתכו

חלק לא מבוטל מהקרקעות ששווקו בשנתיים האחרונות לא ייצאו לבנייה

21.81x24.34	32	8 עמוד	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	28/08/2012	33471180-7
לשכת שמאי המקרקעי - 14740					

כמות השיווקים במחוזות החמים קטנה. ירושלים צילום: אלכס קולומויסקי



תוכניות וביצועים

<< המשך מעמוד 08

שיכון ובינוי נדל"ן, לדוגמה, רכשה קרקע לשכונה חדשה ביקנעם, אך לא מצליחה להגיע להבנות עם משרד השיכון ולכן הפרויקט לא יוצא לדרך, למרות האטרקטיביות שבו לצעירים.

טעויות קטנות, בעיות גדולות

חלק מהפערים בין התכנון לשלב הביצוע כבר מעידים על חלמאות של ממש. ראש העין נחשבת לעיר עם פוטנציאל גידול רב, של 14 אלף יחידות דיור בגבעותיה המזרחיות. משרד השיכון כבר פרסם חלק מהמכרזים, אלא שאז התברר פרט קטן: חלק מהתוכנית (למעלה מאלף יחידות דיור) נעשתה לא בשטח השיפוט של ראש העין. לדברי ראש העיר משה סיני, עכשיו צריך לתקן את הטעויות של משרד השיכון והמינהל, מה שמעכב את הליך התכנון הכולל.

עוד דוגמה מספק המכרז לפינוי מבנה משטרת רמת גן לטובת מגדלי מגורים. מכרז זה עלה באתר המינהל כבר מספר פעמים. בכל פעם הוא נדחה או בוטל. ממש בחודש האחרון הוא בוטל שוב. מדובר על מכרז של כמה עשרות דונמים לבניית למעלה מ-200 יחידות דיור. הסיבה לביטולים: האוצר לא מצליח להגיע להבנות עם משטרת רמת גן לאן הם אמורים להתפנות.

הבעיה היא גם שמכרזים רבים היוצאים לדרך נכשלים עקב חוסר התאמה בסיסי. "לא די להניח את הקרקע על המדף. צריך גם למצוא לה קונים", אומרים קבלנים. הנה דוגמה לטרייה משתי קצוות הארץ: למכרז ל-119 מגרשים לבתים חדי-משפחתיים ביישוב מיתר שבנגב ניגשו למעלה מ-500 משתתפים, בעוד של-119 מגרשי שים לדו-משפחתיים בכפר תבור ניגשו פחות מהמינימום והמכרז נפסל. מה קרה כאן לפתע? האם הנגב התעורר ופורח? האם הרכבת המהירה לבאר

רוויה מאסיבית כל כך. ביישובים אלו הבנייה נמוכה, 4-3 קומות, ואין מחסור בקרקעות. לכן אין סיבה להציף אותם בבניינים גבוהים, שורים הן לתושבים והן לאופי היישוב.

מחקרים מראים שאוכלוסיות אינן נוטות לעזוב את אזור מגוריהן כאשר הן משרדגות את הרירה. לכן, יש להגדיל את ההיצע בהתאם לכמות האוכלוסייה בכל מחוז. ישנם מחוזות מאוזנים יותר מבחינת היצע וביקוש, אך גם בהם, כדאי לדרת לרמת היישובים ולבחון את צרכי היישוב מבחינת הגידול הטבעי ופוטנציאל ההתרחבות שלו.

ניתוח נתוני המינהל מראה כי המכרזים שהוצאו לדירות במרכז הארץ ובערים הגדולות והחשובות הנמצאות באזורי הביקוש זכו להצלחה גדולה יותר מאשר אלו ששווקו ביישובים פריפריאליים. כמות השיווקים במחוזות החמים (תל אביב, חיפה, ירושלים) קטנה. מדובר במחוזות צפופים יחסית עם עתודות קרקע קטנות עד אפסיות. מאידך, במחוזות אלו מתרכזות 40% מאוכלוסיית המדינה, המבטאת חלק יחסי במחסור

פוטנציאל ההתרחבות שלו, את מאפייני האוכלוסייה ואת סגנון היישוב. "רק התייחסות למגוון פרמטרים אלו תאפשר למינהל להתאים את המכרז לדרישה ותעלה את אחוזי הצלחת המכרזים", מסכם דנוס.

מרכיב הקרקע משתנה

עלות הקרקע במכרז הינה מרכיב מכריע במחירה של הרירה לרוכש הסופי, וכאן למינהל תפקיד מכריע. יש לזכור, כי עלויות הבנייה כמעט ואינן משתנות בין מרכז הארץ לפריפריה. מה שכן משתנה הוא מרכיב הקרקע. כדי לעודד מכרז להצליח ולמשוך את הקבלנים ואת הרוכשים כאחד, על המינהל לקדם מדיניות הטרוגנית שבוחרת מתי להוריד את מרכיב הקרקע למינימום ומתי לא.

בחודש פברואר, לדוגמה, נכשלו שלושה מכרזים גדולים בירוחם (584 יח"ד), ברימונה (591 יח"ד) ובקרית גת (355 יח"ד). מכרזים אלו נכשלו בגלל שתי סיבות אפשריות: האחת, מחיר הקרקע היה גבוה מדי. השנייה, יישובים אלו אינם מתאימים לבנייה

שבע מקפיצה את הביקושים? או אולי זו פשוט שאלה של מחיר?

התשובה די ברורה: הצלחת המכרז במיתר הינה גם פועל יוצא של מחיר הקרקע. במיתר עמד מחיר הקרקע על 190 אלף שקל ומעלה, בעוד שבכפר תבור עמד תג המחיר על כ-420 אלף שקל.

"לאחרונה אנתנו רואים איזון יחסי בין אחוז מכרזי המינהל המצליחים לאלו הנכשלים", אומר אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל. הציחה או כישלון של מכרז, הוא מסביר, הינם פועל יוצא של מגוון סיבות, אך בראש ובראשונה ניצבת שאלת התאמת המכרז לקהל היעד שלו.

"חשוב להבין", הוא מסביר, "כי לרוב ירצו זוגות צעירים ומשפרי דיור להישאר באזור מגוריהם ולא להתרחק. לכן, כאשר המינהל מצליח להגדיל את היצע יחידות הדיור ביחס ישר לכמות האוכלוסייה הנוכחית בכל מחוז ומחוז, הסיכוי שהמכרזים יצליחו גבוה יותר". בקיצור, הכנה נכונה של מכרז דורשת גם בדיקה המתייחסת לכל יישוב ויישוב, ובוחרת את הגידול הטבעי ואת

21.51x27.34	33	8 עמוד	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	28/08/2012	33471198-6
לשכת שמאי המקרקעי - 14740					

תוכניות וביצועים

<< המשך מעמוד 10

של 24,000 יח"ד (מתוך כ-60,000 יח"ד בסך הכל). זאת, בנוסף לגידול טבעי של כ-2% בשנה. כל עוד קיים מחסור באזור רים המובילים את רמות המחירים בארץ כולה, לא צפויה ירידה משמעותית במיחירי הדיור בעתיד הקרוב והרחוק.

חשיבות כוח המשיכה

הצלחתם של מכרזי המינהל תלויה גם בכוח המשיכה של העיר בה הם משיי ווקים. כאשר אנו מתייחסים לכוח משיכה, אנו מתייחסים למחירי הנדל"ן בעיר ולמרכיבים ההופכים את החיים בה לאיכותיים - שירותים קהילתיים, בריאות וחינוך, מקומות תעסוקה, תשתיות, נגישות ועוד.

קירבה למוקדי תעסוקה הינה גורם המשיכה העיקרי המשפיע על אחוזי ההצלחה של המכרז. ערים שהשכילו לפתח מוקדי תעסוקה, דוגמת רחובות, פתח תקווה ונתניה, מהוות אלטרנטיבה ראויה לאלו המחפשים מקום מגורים בסמוך למקום העבודה שלהם. אותן ערים, אגב, הצליחו גם לקדם את פיתוח צירי התחבורה ולהתחבר למרכז תל אביב הן על ידי הרכבת והן על ידי כבישיים מהירים ומחלפים חדשים שקיצרו את משך הנסיעה מהן אל הלב העסקי של מדינת ישראל. על ידי כך חיזקו ערים אלו את מעמדן כאופציה ראויה למגורים בגוש דן. כך, לדוגמה, הצליחה מרכז לכ-1,200 יח"ד בראש העין מחודש מרץ 2012 מעידה על התאמה מוחלטת בין רמות הביקושים לרמות המחירים וכוח המשיכה של העיר.

לאחרונה מברלות עצמן הערים זו מזו באמצעים שונים המחזקים את יכונ לתן למשור אוכלוסיות מפולחות. חולון היא דוגמה מובהקת לכך. העיר מיתגה את עצמה כ"עיר הילדים", וההצלחה המסחררת של מתחם חי-300 קשורה גם לבידול הזה וגם למיקומה הגיאוגרפי של העיר, הסמוך לתל אביב. אנחנו מוכרים כאן את כל הדירות כבר בשלב החפירה של היסודות עקב הביקוש הגבוה, אומר יוסי לוינסקי, קבלן חולוני ותיק. הוא מציג דוח אפס לבנקים המעיד על עליות מחיר של 10% מ-2010 עד היום, למרות העצירה בשוק.

המסקנה המתבקשת מדוגמאות אלו, היא שיש להתאים את המכרזים לקהל היעד, לבחון היטב את כל המרכיבים עליהם יש למינהל מקרקעי ישראל שליטה, ולראות איך הופכים מכרז לאפשרי.

מכרז לדוגמה שנכשל פעם אחר

פעם הוא בשכונת אגמים באשקלון, עיר שהתעוררה בשנתיים האחרונות כאחת ההבטחות הנדל"ניות הבאות. "מדובר בשכונה שנמצאת בדרום העיר, אזור פחות אטרקטיבי, כאשר האטרקציה המרכזית בה היא האגם אותו מתכנן להקים משרד השיכון", מסביר שי הניג, מנכ"ל חברת אפגד האשקלונית. "היוזמה המקורית של משרד השיכון להקים את השכונה במקום היא מבורכת. הרעיון היה לקחת את שלולית החורף הטבעית במקום ולהפוך אותה לאגם שיהווה מוקד משיכה לשכונה, הן ליוזמים והן לדיירים העתידיים. כך עשו גם עם שלולית החורף של נתניה. הבעיה היא שכל עוד אין אגם במקום, אין סיבה אמיתית שתמשוך לשם אנשים".

מאז הוכרזו על השקת השכונה, יצאו במסגרת שיווק הקרקעות מספר מכרזים, שרובם נסגרו ללא הצלחה מרובה, זאת בשל כוונתו של משרד השיכון להתחיל בפיתוח הסביבתי והקמת האגם רק בתום שיווק כל הקרקעות. ללא האגם, הקרקעות בשכונה אינן אטרקטיביות, כאשר היוזמים מצידם כבר שבועי הבטחות ולא מוכנים לגשת למכרז עד שייראו תוצאות בשטח. וכך נוצר מצב בעייתי, בו היוזמים, בעיקר המקומיים, אינם מוכנים לגשת למכרז טרם הקמת האגם, והמדינה, מצידו, אינו מוכן להקים אגם עד שכל הקרקעות ישווקו.

המקרה הזה מעיד לא מעט על אופן התנהלותו של המינהל, אשר אינו מפיק לקחים מכישלון מכרזים קודמים אלא מעדיף להמתין מספר חודשים ולהוציא את המכרז שוב, כפי שיצא בעבר.

מחיר העיכוב

דוגמה מעניינת למכרז שכן יצא לפועל, אבל ביצעו נתקל בקשיים עד עצם היום הזה, מהווה המכרז לשכונת החדשה בקריית הלאום שבכניסה המערבית לירושלים, סמוך לבנייני האומה, שם בונה חברת ב. יאיר את פרויקט "משכנות האומה".

ב-2007, טרם רכישת הקרקע, שיזמה למה חברת הבנייה למינהל סכום עתק של 435 מיליון שקל, כולל 40 מיליון ששולמו עבור פיתוח האזור. המינהל באותה תקופה התחייב להקים בלב השכונה המתהווה שדרה מפוארת, שתשרת את תושבי השכונה ושתאפשר גישה נוחה לשטחי המסחר שתוכננו באזור. בפועל, על אף סכומי העתק וההתחייבויות, המינהל לא דאג לסיים את פיתוח השטח. בחודשים האחרונים אף הגישה החברה תביעה לבית משפט מחוזי, בו היא תוקפת את התנהלות המינהל ודורשת לחייבו לסיים לאלתר את עבודות הפיתוח שהיו אמורות להסתיים כבר

ב-2009. החברה טוענת עוד, כי בעתיד תגיש תביעת פיצויים נגד המינהל על הנזק שנגרם לה ולרוכשי הדירות. מהי חברה נמסר כי כאשר חברה ניגשת למינהל של המינהל ומקיימת את כל ההתחייבויות שלה, כולל תשלום של עשרות מיליוני שקלים, היא מצפה שגם המינהל יקיים את ההתחייבות החוזית שלו. את המחיר על העיכובים משלמות החברות, והרבר מתגלגל בסוף למחיר הסופי של הדירה שאנחנו משלמים. "להליכים הביורוקרטיים והסחבת במימוש תוכניות, קבלת אישורים והתחלות בנייה, יש משמעות כספית ניכרות. על פי הבדיקה שביצענו, ניתן להעריך כי כל שנת עיכוב כזו עולה ליום בין 2% ל-2.5% מעלות הפרויקט כולו", אומרת חופית גוטסטיינר, שותפה באשכול הנדל"ן של BDO זיו האפט.

מינהל מקרקעי ישראל נמסר בתגובה על הטענות בכתבה: "בששת החודשים הראשונים של השנה הקצה המינהל קרקעות לכ-9,500 יח"ד - אם במכרזים ואם בהקצאות בפטור ממכרז. אמנם נתון זה נמוך במקצת בהשוואה למספר יחידות הדיור שהקצו המינהל ומשרד הבינוי והשיכון לציבור בתקופה המקבילה אשתקד, אולם יש לקחת בחשבון כי כ-5,000 יח"ד שנועדו לתת פתרונות לדיור בריהשגה, היו מוכנות לפרסום, אך שיווקן עוכב בשל בעיות תקציב וצפוי להתממש בתקופה הקרובה. המינהל ביצע צעדים לטובת יצירת מאגר קרקעות במרכז הארץ, תוך שיתוף פעולה עם רשויות מקומיות וגופים נוספים כמו צה"ל, תע"ש ואחרים, שיתופי פעולה שיצרו פוטנציאל לשיווק של כ-60 אלף יחידות דיור באזור המרכז".



ערים שהשכילו לפתח מוקדי תעסוקה נהנות מביקושים. שכונת אזורים רחובות החדשה צילום: זאב בי