

23.06x29.6	31	42	עמוד	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	28/08/2012	33471543-0
אוהד זנוס יו"ר לשכת שמאי המקרקעי - 14740						



יגאל דיחרי, בעל השליטה בחברת י.ח. דימרי



איציק אמסלם, סגן נשיא התאחדות הקבלנים ויו"ר קבוצת אלמוג כ.ד.א.



אריאל אטיאס, שר השיכון והבינוי

שלב השאלה הזדה



דורון לוי, מנכ"ל משותף בחברת גיא ודורון לוי



אבישי בן חיים, מנכ"ל חברת רוטשטיין



שלמה גרופמן, יו"ר משותף קרן פייר

ווגות צעירים עם ילדים קטנים קיבלו הקלה משמעותית בחינוך חינם. והשי ליש, המהלך שהובילי לחלשים ביותר בחברה בתחום הריוור, כאשר בניגוד לעי מדת ועדת טרכטנברג הם מקבלים סיוע בשכר דירה בסך 3,000 שקל לחודש, ללא הגבלת זמן, מה שלא היה מעולם."

ראובן קוגן, סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר: "את המחאה החברתית פגשה הממשלה לאחר שהי תחילה בקידום ויישום מספר שינויים מבניים משמעותיים כמי טרה להגדיל את היצע הדירות, כגון רפורמה במנהל מקרקעי ישראל, רפורמה בתכנון ובנייה ועוד, לצד צעדים המרס נים ביקושים של המשקיעים בעיקר בצד המיוסי. במקביל נעשו צעדים לעידוד בנייה קונצרנית להשכרה לטווח ארוך במטרה לשפר את איכות הדיוור."

"המחאה החברתית חידדה את הפער בין הנכונות של הממשלה לטפל בבעיות היסוד של שוק הדיוור לבין התוצאות נשטה שלא סיפקו את ציפיות הציבור בתחום הורדת המחירים. במלאת שנה למחאה החברתית, דבר אחר ברור היום יותר מאי פעם: שוק הדיוור הינו אחד המורכבים במשק, והשינויים בו יתרחשו

שוק בעולם שהוא במצב טוב יותר מישראל". בהתייחסו למחאה החברתית, אומר פרופ' לינמן כי לדור הצעיר אין כיום אורך רוח, כי הם רוצים להשיג בחמש שנים מה שלקח להוריהם לחסוך 20 שנה. אבל על שאלת מיליון הדולר, האם המחירים בארץ יירדו או יעלו כעת, גם לו אין תשובה.

שנה לאחר המחאה החברתית, החלטנו להפגיש מגוון דעות ולרבר על השאלות הבאות: מה היינו צריכים לעשות בשוק הדיוור, מה עוד לא עשינו, ומה אפשר עוד לעשות כדי להציל את המצב ההולך ומי דרדר.

במלאת שנה למחאה, מה הפנמנו, מה למדנו ומה השתנה?

שר השיכון אריאל אטיאס: "השיח הציבורי והרגישות ליוקר המחיה בשלל נושאים, הזכיר לממשלה, כמו גם למגזר העסקי, שיש אזרחים שלא גומרים את החודש וההצי טברות של הדברים הוציאה אותם לרחוק בות. הייבים להקל עליהם בטווח המיידי ולשנות את המדיניות בטווח הבינוני והארוך. הרבר הראשון שהשתנה הוא שלא ממהרים להעלות מחירים לפני ששוקלים היטב את ההשלכות. השני,



לפתע: פחות תמימות, פחות ספונטניות והרבה פחות הישגיות. שנה אחרי, ולמדנו כמה לא למדנו: מצבם של הצעירים הורע בשנים האחרונות, לפני ואחרי המחאה. לפי מחקר של מינהל הכנסות המדינה במשרד האוצר, מאז 2004 ועד שלהי 2011 זינק המחיר של דירות חדשות שרוכשים זוגות צעירים ב-44%, והוא נע כעת סביב מיליון שקל. שכרם הממוצע (ברוטו) נשחק במקביל בכ-15%. אם מפלחים את הנתון נים על פי מחוזות, מתברר כי המחיר של דירות חדשות שרכשו זוגות צעירים באזור השרון ובאזור המרכז הוא 1.4 מיליון שקל, וכך גם בירושלים. בתל אביב המחיר הוא 1.5 מיליון שקל. בשנה האחרונה, מאז המי חאה, התייקרו המחירים ב-100 אלף שקל במוצע.

אם ב-2004 זוג צעיר היה צריך להשקיע 89.5 משכורות כרישת דירה, הרי שבסוף 2011 הוא היה צריך להשקיע בכך 74% יותר, כלומר 156 משכורות (לפי השכר הממוצע במשק). 13 שנות עבודה נטו שמור קדשות רק לרכישת הדירה. עבודת פרך. גורו הנדל"ן העולמי פרופ' פיטר לינמן, שחזה משברים בארץ ובעולם, מופתע לטר כה ממצבו של שוק הנדל"ן הישראלי, ואינו חוסך שבטו ממוכילי המחאה החברתית: "אין כאן בועה. אתם אי של שפיות", אמר על שוק הנדל"ן המקומי, והוסיף: "אני לא מכיר כיום

דיוור ברהשגה בתל אביב, במ"ח חק רבע שעה הליכה משרי רות רוטשילד, נשמע כמו חלום רחוק. ובכל זאת, עיריית תל אביב יזמה את פרויקט גני שפירא, דיוור להשכרה בדרום העיר. המכרז לשיוק הקרקע נכשל, כצפוי, אבל ראש העיר רון חולדאי לא הרים ידיים: הוא העביר את הפרויקט לחברה העירונית עורא וביצרון, ובעוד שנה הדירות כבר אמורות להיות מוכנות. דירות 3 חדרים חדשות, בגודל 80 מ"ר, יושכרו ב-3,000 שקל לחודש, מחיר מסובסד. הסיפור הזה מראה שאם רוצים, אז יכולים.

גם בירושלים המחירים הרקיעו שחקים בשנתיים האחרונות, בשל הביקוש הרב מצד יהודים מרחבי העולם. לפני כחודש, ברחוב דרך בית לחם 156, נערך טקס חגיגי, במעמד ראש העיר, שבו השיקה קבוצת קבלנים ירושלמית את שכונת תלפיות החדשה בדרום העיר. הפרויקט שיווק לזור גות צעירים בלבד תחת הכותרת "מהפך!": דירת 3 חדרים, 92 מ"ר, תימכר ב-1.4 מיליון שקל, במקום ב-1.6 מיליון. במכירה המוקדמת תשלמו 1.25 מיליון שקל ל-3 חדרים. טוב, אם רוצים אז יכולים. האם אלו הם פירות המחאה שהתחוללה ברחובות ישראל בקיץ שעבר? לא בדיוק. אלה רק שתי טיפות בים הדירות הבלתי ניתן להשגה. המחאה של 2012 נראית שונה



22.84x24.78	32	42	עמוד	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	28/08/2012	33471553-1
אוהד דנוס יו"ר לשכת שמאי המקרקעי - 14740						

צילומים: רפי קרון, סיון פרג, שאול לוטן, אבי רוקח, אלכס



ראובן קוגן, סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר, האחראי על ענף הנדל"ן



שחר זיו, שותף מנהל בכירמת רואי החשבון ODB זיו האפט



אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין



שאול לוטן, מנכ"ל קבוצת לווינסטיין

האם מצבם של הזוגות הצעירים טוב יותר כיום, מה פספסנו במחאה הקודמת והאם המחאה הנוכחית תתקן את המצב: במלאת שנה ליציאתם לרחובות של חצי מיליון ישראלים, עונים 13 מבכירי ענף הנדל"ן על השאלות הבוערות בנושא << עופר פטרסבורג



ארון הוד, מנכ"ל אמריקה ישראל מגורים



איציק שמולי, יו"ר אגודת הסטודנטים וממנהיגי המחאה



בנצי ליברמן, מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל

עדיין משימה לא פשוטה לזוגות הצעירים, וישנו ניסיון לפתח את הדיור להי שוכרה באופן שיספק אלטרנטיבה ראויה למי שטרם מסוגל לרכוש רירה.

"ממש לא קל יותר", אומר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין אוהד דנוס. "המשימה הפכה קשה ויקרה עוד יותר. ההגבלה שהטיל נגיד בנק ישראל על הלוואים,



של שיעור ההלוואה בריבית משתנה אותה ניתן לקחת (33%), גרמה לעשרות אלפי זוגות צעירים לשלם אלפי שקל ליום יותר בשנה האחרונה מאחר ונטלו הלוואות בריבית קבועה. ככך למעשה גם אם נהנו מהפחתת מחירים של כמה

ירדו. מחירי הדירות בהתאמה, בווראי החדשות, התחילו לרדת ממחצית 2011. לפי נתוני עסקאות שבוצעו ופורסמו על ידי האוצר בחודש שעבר, הייתה ירידה של 13% במחירי הדירות החדשות בהי שוואה ללפני שנה. בווראי שהמגמה של עליות המחירים של 2010 פסקה. אנחנו חייבים להמשיך במדיניות זו שמוכיחה את עצמה, כדי שהמחירים ימשיכו לרדת בהדרגה."

ראובן קוגן: "חלק מצ" עדי הממשלה בשוק הדיור נתקלו בהתנגדות מצד גורמים שונים, דבר שפגע ביכולתה לממש את מדיניותה בתחום הדיור. על כן, רכישת הדירה היא



המוצק. קטסטרופה גדולה לא פחות מתחוללת גם בשוק השכירות. שם, מעבר למחירים המופקעים, ישנה בעיה קשה של פגיעה בזכויות השוכרים באמצעות חוזים דרקוניים של המשכיר. היו כאן במהלך השבועות האחרונים רצף של החלטות שהן פגיעה מאוד קשה במעמד הביניים, ובעיקר בצעירים בישראל, בשל הגזירות הכלכליות האחרונות. זהו ציבור שנרמס פעם אחר פעם בתגובה לנאמנותו ולמסירותו למדינה."

השר אטיאס: "עוב" רתית, החל מתחילת 2011, עוד לפני המ"חאה, בעקבות הגרלת היצע הקרקעות למגורים, מחירי הקרקעות



בקצב איטי. צריך סבלנות ואורך רוח על מנת לראות תוצאות."

האם היום קל יותר לזוגות צעירים לקנות דירה מלפני שנה? האם מחירי הדירות עלו או ירדו?

איציק שמולי, יו"ר אגודת הסטודנטים ומראשי מובילי המ"חאה אשתקד: "הזוגות הצעירים מחכים עדיין לאיזושהי התפתחות



בתחום הדיור. בשנת 2012 מחירי הדיור ממשיכים לעלות, אם כי בצורה מתונה יותר. מבצעים שונים שמציעים הקבלנים פשוט אינם רלוונטים לזוג הצעיר

22.64x27.24	33	עמוד 42	הנדל"ן	28/08/2012	33471560-9
אוהד דנוס יו"ר לשכת שמאי המקרקעי - 14740					

השאלה הזרה

<< המשך מעמוד 43

אחוזים במחיר הרידה, כתוצאה מהמחאה החברתית, הם צפויים לשלם יותר בה"ח המשכנתא בשנים הקרובות. בנוסף, גם שיעור ההון העצמי הנדרש עלה ל-40%, כך שהיום זוג צעיר נדרש להביא הרבה יותר כסף מהבית. לדירה בשווי 1.2 מיליון שקל נדרש הון עצמי בגובה 480 אלף שקל. נוסף לכך את העובד דה שמחירי השכירות התייקרו והמע"מ יעלה מה-1 לספטמבר (עלייה של 2% לפחות במחירי הדירות עקב התייקרות תשומות הבנייה ועלויות פיתוח), נבין עד כמה המצב קשה היום לצעירים".

שחר זיו, שותף מנהל בפירמת רואי החשבון BDO זיו האפט: "לצ" עירים לא קל יותר היום. מחיר דירה ממוצע לא ירד ונשאר כ-1.1 מ"ליון שקל, בעוד שהשכר הממוצע לא עלה ואף ירד מעט: הוא עמד באפריל 2012 על 8,881 שקל, לעומת 9,083 ביולי 2011. גם הריבית ירדה, וכך גם הביטחון התע-סיקתי, עקב החששות ממיתון".

איציק אמסלם, סגן נשיא התאחדות הקבלנים ויו"ר קבוצת אלמוג ב.ד.א.י: "לצערי ממש לא קל יותר היום לצעירים. דירה זה לא



גבנית קוטג'. דירה היא לא מוצר צריכה על המדף. המחיר שלה מורכב מעשרות פרמטרים שעל כל אחד מהם אחראי גוף אחר. לצערי, אי אפשר להוריד מחיר בלי היצת כפתור ומחירי הדירות עדיין גבוהים ואינם בהישג ידם של חלק גדול מהציבור. אחד התחלואים הקשים של המדינה הוא חוסר יכולת לתכנן לטווח ארוך, בכל התחומים. אנחנו מתנהלים בחפיף ובש"לוף. אין עובדי בניין, אין מהנדסים, אין רופאים ואין מורים. אנו מתנהלים בשיטת כיבוי שריפות וגם היא לוקה בחסר".

האם בונים מספיק היום בישראל?

השר אטיאס: "קצב התחלות הבנייה עומד על 45 אלף דירות, כך שבונים יותר מהצורך השנתי שעומד על 40 אלף. אבל אנחנו מחזירים את פיגורי העבר בבנייה של ממשלות קודמות. מגמת הירידה במחירי הדירות החדשות מושפעת ישירות מהשיווקים המאסיביים שמבוצעים על ידי משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל, שהביאו כאמור להתחלות בנייה של למעלה מ-45 אלף יחידות דירה בשנת 2011. זה המספר הגבוה ביותר מזה למעלה מעשור ועלייה של קרוב ל-50% לעומת הקצב בעשור הקודם.



"מספר הדירות הנמצא בבנייה פעילה בשלבים שונים עומד על כ-83 אלף יחידות דירה, המספר הגבוה ביותר מאז יוני 1999 (13 שנים). ב-2011 שווקו קרקעות

מדינה לבניית למעלה מ-37 אלף יחידות דירה, המספר הגדול ביותר מאז 1997, בשנות העלייה הגדולה מחבר העמים. העבודה עוד רבה, אבל משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל עושים כל המאמצים האפשריים כדי להביא לפתרונות דירה ולהוזלת המחירים".

בנצי ליברמן, מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל: "80 תוכניות תקועות היום במשרדי הממשלה, בגלל מדיניות של חמש שנים לאחור. מדינת ישראל לא יצרה מלאי דירות חמש שנים אחורה, וזה חלק מהעבודה הקשה היום. יש בעיה היום בשרשרת הבנייה. צריך שילוב נכון של מצאי קרקעות, עובדים זרים ופתרון מצוקת האשראי. לא בטוח שמצוקת האשראי תיפתר בקרוב. פילחנו את אזורי הבניין קוש. בשרון הצפוני, למשל, בעיקר אזור נתניה, אין מחסור בקרקעות, להיפך. בשרון הדרומי, הוד השרון, כפר סבא, הרצליה וכו', יש מחסור של כ-600 ד"ר. המטרה שלנו היא לא להציף שוק, אלא לספק את הדרוש במידה הנכונה".



אוהד דנוס: "לא בונים מספיק. האוצר מתגאה במספר הדירות הנמצאות בבנייה כיום (כ-80 אלף). הוא רק שוכח לציין כי מרבית המלאי הזה כבר מכור וכי קצב התחלות הבנייה פוחת כל הזמן. ומה הפלא? בהיעדר אשראי, עובדים זרים ותמיכה ממשלתית



(ההצהרות על ירידות המחירים הדרמטיות הצפויות לא ממש הועילו), היו מים בוחרים בפינצטה את האתרים בהם הם מבקשים לבנות. ניתן לראות זאת ב-60% ההצלחה בלבד במכרזי המינהל מתחילת השנה וכמכות שנמכרה בפועל (קרקע לכ-9,000 יח"ד בלבד)".

שאויל לויטן, מנכ"ל קבוצת לווינשטיין: "הממשלה לא השכילה לספק עתודות קרקע אמיתיות לבנייה מיידית, ולא השכילה לכופף את הביורוקרטיה של רשויות התכנון, שממשיכות להערים קשיים באמצעות אינסוף הוראות, הנחיות ורגולציות הגורמות לכך שכל גוף מאשר, חדר שבועיים ובודק בציציות כל דבר. בפועל ישנו עיכוב משמעותי במתן היתרים. אם בעבר ניתן היה להוציא היתר תוך חצי שנה, כיום המציאות שונה לחלוטין וניתן לקבל היתר תוך מינימום שנה וחצי-שנתיים".



שלמה גרופמן, יו"ר משותף בקרן פייר, מזותיקי ענף הבנייה: "היום לא בונים מספיק בעיקר בפריפריה, וזה נמצא בעיקר באח



ריות הממשלה. עד שלא תהינה רכבות מהירות לערי הפריפריה ותחבורה ציבורית נוחה, קשה יהיה לדרוש מזוג צעיר העובר בתל אביב להתגורר בחדרה או באשקלון. אם היו נזכרים לפני שנתיים להתחיל להאיץ את הבנייה בישראל, היינו רואים תוך חצי שנה מהיום גם פתרון לזוגות צעירים. אבל זה לא קרה. גם אם תכניס זוגות צעירים לפרויקטים חדשים במרכז הארץ, תגלה מהר מאוד שאין להם יכולת לעמוד ברמי האחזקה. משפחה צעירה לא מחפשת או צריכה שומר בלובי 24 שעות ביממה, מצלמות אבטחה או אנשי אחזקה צמודים שעולים המון כסף בחודש".

יגאל דימרי, בעל השליטה ב"ח דימרי: "לא בונים מספיק. ראינו בשנה האחרונה התחלות בנייה בסדר גודל של שכונות ענק, ולא ראינו תנופת בנייה אמיתית, שתוסיף מספיק יחידות דירה לביקוש הקיים. זאת מאחר ולא שווקו על ידי המנהל מספיק קרקעות, והקרקעות שכן שווקו, ממוקמות באזורים הפחות מבוקשים".



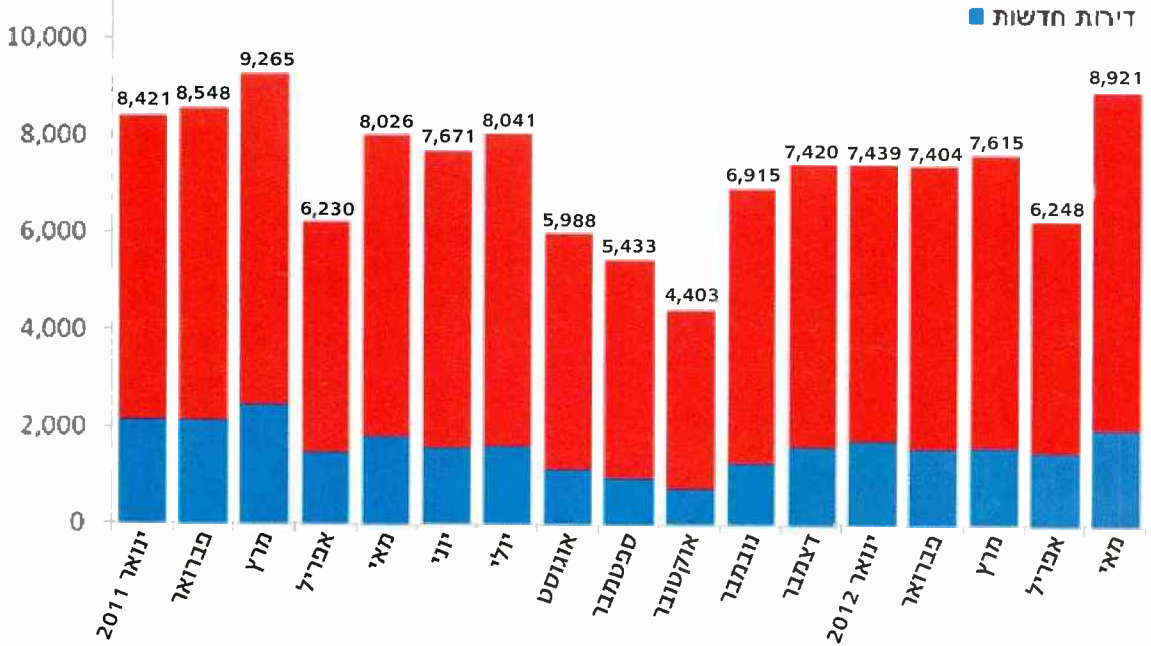
דורון לוי, מנכ"ל משרד התחבורה גיא ודורון לוי: כל עוד אנו עדים לביקושים גבוהים כמו היום, כנראה שלא בונים מספיק. המדינה



21.77x29.34	34	עמוד 42	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	28/08/2012	33471573-3
אוהד דנוס יו"ר לשכת שמאי המקרקעי - 14740					

מקור: מכון גיאוקטוגרפיה.

השפעת המחאה החברתית על מכירת דירות



השאלה הזוהה

<< המשך מעמוד 44

צריכה להיות ערה לאזורי הביקוש הרבות במעגלים רחבים יותר. לתכנון, לשווק, לראווג לנגישות תחבורתית באזורים אלו ולתת מענה ברשויות המקומיות שהרי לא יתכן להעמיס על אותו כח אדם לטפל בכמות בקשות להיתרים שאין ביכולתה.

מה פספסנו במחאה הקודמת והאם המחאה החדשה תתקן את המצב?

שחר זיו: "הפספוס היה ברצון בפתרון מהיר. חייבים היום להגיע לפתרון מבני היוצר לאורך זמן נטל סביר על האוכלוסייה. נטל סביר משמעו, שעלות דיוור מינימלי ראוי עבור אדם או תא משפחתי שעושה את מיטב המאמץ להתפרנס, לא תעלה על 25% מהכנסתו הפנויה של אדם, כך שתאפשר לו לקיים את יתרת צרכיו. היום, על פי הל"מ, אנו עומדים על כ-28%."



אוהד דנוס: "מה שהיפספסו במחאה ובגדול הוא תחום הדיוור. מרגע שכולם רצו 'הכל בזול', נזנח התחום המשמעותי ביותר והקשה ביותר לטיפול, הוא תחום הדיוור. אז קיבלנו הנחה זמנית בקוטג' של 2 שקל, אבל אם הייתה הפחתה של 200 אלף שקל במחיר הדיור, היתחוושה הייתה שונה לגמרי. המחאה החדשה לדעתי לא תתקן. האנשים נעו בשנה האחרונה בין תקוות גדולות בתחילת המחאה, להכרה וחוסר אונים בהמשך. נראה כי המחאה החדשה תפסה את כולם הקיץ ספונים בקונכיית הייאוש הפרטיות שלהם."



איציק שמולי: "המחאה היא אירוע היסטורי. וכאשר בפעם הראשונה יוצאים חצי מיליון ישראלים לרחוב, אין בכלל מקום לדבר במונחים של פספוס או כשלון. אני חושב שחלק מהשחקנים במחאה שגו כאשר ניסו להוביל אותה למקום כללי ולא ממוקד. במובן זה ישנה הוד מנות להיות ממוקדים וחדים יותר במחאה מול הגזירות הממשלתיות וקיצוצי התקציב. מה צריך לעשות היום נכון? במובן זה, האתגר הגדול ביותר שעומד בפני תנועת המחאה הוא להשפיע על מערכת הבחירות הבאה, ולהכניס אליה



שחר זיו: "הפספוס היה ברצון בפתרון מהיר. חייבים היום להגיע לפתרון מבני היוצר לאורך זמן נטל סביר על האוכלוסייה. נטל סביר משמעו, שעלות דיוור מינימלי ראוי עבור אדם או תא משפחתי שעושה את מיטב המאמץ להתפרנס, לא תעלה על 25% מהכנסתו הפנויה של אדם, כך שתאפשר לו לקיים את יתרת צרכיו. היום, על פי הל"מ, אנו עומדים על כ-28%."

איפה המדינה טעתה?

אורן הוד: "מכיוון שלא גובש ויושם מודל כל-כלי התומך ביכולת להזייל את תמחור הדיוור באמצעות מהלך מתוכנן ומתואם של כל משרדי הממשלה, הרי שלא בוצע שינוי במדיניות תמחור הדירות למגורים. אמנם חויבו במספר קטן של יזמים שנקלעו למצוקה תזרימית ואף נדרשו לממש נכסים, אולם בהיקפים קטנים. כיום ברור כי במצב הנור כחי של חוסר ודאות, הרוכשים מעדיפים חברות בעלות חוזה פיננסי ובעלות ראייה ארוכת טווח."



אוהד דנוס: "המדינה טעתה בהרבה תחומים, אך הטעות הגדולה ביותר הייתה ועדת טרכטנברג, שהכנינה דו"ח אקדמי שנגע במדיניות הבעיות ותחלואי ענף הבנייה, אך הציעה פתרונות שמי רכיתם נעו בין ניתוק המציאות הנדל"נית הקיימת למשאלות לב גרידא. במקום להכניס יד עמוק לכיס ולהחיל באופן מידי לבנות להשכרה, לטפל באגרסיביות באזורי הביקוש באמצעות קידום תוכניות פיננסי בינוי ותמ"א 38/2, קיבלנו עוד דו"ח המדבר על אישור תוכניות ל-45,000 יח"ד נוספות בשנה שחלפה, דבר שלא קרה."



איך ניתן להגדיל את קצב הבנייה ולהוריד את מחירי הדירות לטובת הצעירים?

השר אטיאס: "מגמת המחירים כל הזמן כהליך שיפור מדורג לטובת זוגות צעירים, בוודאי משנת השיא 2010. אני משלב כלים נוספים שמלווים במאבקים בלתי פוס-



שיקולים חברתיים-כלכליים.

אורן הוד, מנכ"ל חברת אפריקה ישראל מגורים: "במהלך השנה האחרונה בשוק הנדל"ן בישראל הייתה קיימת ציפייה לשינוי מבני בתחום הכלכלי, שתכלול בין היתר הטבות מספיות הן לרוכשים והן ליזמים. הציפייה לשינוי המיחול הביאה את השוק למצב של המתנה. כמו כן הייתה ציפייה להגברת קצב עבודתן של ועדות התכנון והזרמה מוגדלת של יחידות דיוור לשיווק, להקמה מיידית של יחידות חדשות למגורים. לצערנו, בחלוף שנה ניתן לקבוע כי היעדים לא הגיעו לידי מימוש ולא ניתן לראות אם ומתי יבשילו לכדי השפעה על הגדלת היצע יחידות הדיוור בשוק. לפיכך, המחאה לכשעצמה הינה רק הביטוי הד"גשי למצוקה המצביעה על היעדר תכנון ארוך טווח בתחום הדיוור למגורים."



שלמה גרופמן: "אני לא מאמין בתיקון על ידי מחאה. אני חושב שיש אחריות וחובת הממשלה לטפל לא רק במחירי הדירות במרכז הארץ, אלא למצוא פתרון נכון של מכירה והשכרת דירות לזוגות הצעירים."



דורון לוי: בקיץ הקודם ראינו בעיקר זעם על יוקר המחיה, מחירי הדיוור, וכנגד בעלי ההון. המחאה לא התמקדה בפתרונות ולכן היה פה פספוס גדול. לצערי אני חושב שהמחאה הנוכחית תביא לירידה במחירי הדיוור. כל עוד לא יהיה פתרון ממשלתי אשר יביא לחלוקה שוויונית בנטל המיסוי ויגרום בין היתר להפחתת המיסוי במרכיב מחיר הירידה, ובמקביל תראג הממשלה להגדיל את היצע הדירות באזורי הביקוש לא נהיה עדים למגמת ירידת מחירי הדירות."



קים עם משרד האוצר. "אחר, לתת הנחות שמגיעות ל-50% במחירי הקרקעות. בנוסף, פרסום מכ"רזים לדיוור להשכרה ארוכת טווח, כמו באירופה. לראשונה יהיה פיקוח על המחירים עם הנחה של לפחות 20% ממחירי השוק, כאשר לא ניתן לפנות את השוכר ולא ניתן להעלות מחירים מעבר לקבוע במכרז."

"צעד נוסף הוא תכנון ושיווק מואץ של דירות קטנות. הראייה שלי היא שהקרקע לא נועדה לשרת רק את הר"ווחים, אלא גם ובעיקר את האזרחים."

דורון לוי: לא ניתן להגדיל את קצב הבנייה ללא הגדלה של היצע הקרקעות. קיים גידול טבעי של מספר בתי האב במדינה אשר אינו מקבל מענה בהיצע הקיים. המדינה חייבת לשווק קרקעות זמינות באזורי ביקוש ולהקצות את המשאבים הנדרשים לכך. בשנתיים שחלפו היינו עדים לשיווקם של קרקעות שלא היו זמינות לבנייה וכן שיווק באזורים בהם לא קיים ביקוש כלל. לצד הגדלת ההיצע חייבת הממשלה להגדיל לאלתר, את כמות העובדים הזרים שכן לא ניתן כמות העובדים תגרום לקיצור לוחות הזמנים של משך הפרויקטים להגדלת ההיצע ובהמשך אף להזייל מעט את המחירים. פרמטד נוסף הינו מתן הטרות מס נוספות, לראייה בשנה האחרונה היינו עדים למספר דירות לא מבוטל להשקעה שיצאו למכירה, ושיחררו דירות בשוק החופשי.



בנצי ליברמן: "אנו עושים כל הזמן במור עצת המינהל תיקונים ושיפורים בתוכנית דיוור ברה"שגה. כמו תוכנת מחשב העולה



עושים כל הזמן במור עצת המינהל תיקונים ושיפורים בתוכנית דיוור ברה"שגה. כמו תוכנת מחשב העולה

22.47x27.31	35	עמוד 42	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	28/08/2012	33471598-0
אוהד דנוס יו"ר לשכת שמאי המקרקעי - 14740					

השאלה הזוהה

<< המשך מעמוד 48
על באג ויש לתקן אותה.

"כל היום יושבים על המדוכה איך משחררים עוד ועוד קרקע. למשל, מנ"סים לאתר את כל הקרקעות הכלואות באזורים בנויים, לאשר בהן בנייה בצורת בינוי־פניו. קודם בונים, אחר כך מפנים, ולא ההיפך".

האם יוקר המחייה בישראל מוצדק ומחיר הדירות ראלי לגובה השכר?

אוהד דנוס: "יוקר המ"חיה בוודאי שאינו מוצדק. נתון של 145 משי כורות לדירה מצביע על מחיר דירות שאינו ריאלי ביחס לגובה השכר. מדינת ישראל מתנהלת בשנים האחרונות ככה בע"מ, מוצלחת מאוד, יצרנית ורווחית. הכעיה היא שחלק מהרווחים הם על גב תושביה, בדרך של תשלומים הולכים וגדלים, על כל צעד ושעל ובכל תחומי החיים".



איציק אמסלם: "יוקר המחייה בהחלט לא מוצדק. מה שקרה כאן בשלוש השנים האחרונות גרם נזק בלתי הפיך לענף. מצד שני, ירדת מחירים דרמטית תפגע גם במחזיקי דירות, שערך דירתם היה יורד משמעותית בזמן שהם משלמים משכנתא. אנהנו לא רוצים פה סאבי־פריים ישראלי. אחרי המחאה חשבנו שהרבה רוכשי דירות פוטנציאליים יושבים על הגדר, אבל היום אנחנו יודעים שחלק גדול מהם פשוט יצאו



מהמגרש. צריך להבין שלמעט מאוד זוגות יש הון עצמי בסך 500 אלף שקל, הנדרש כיום כדי לקנות דירה במעגלים של המ"רכו. עד שהם יחסכו את הסכום הזה יעברו שנים, שבהן הם גם משלמים שכירות ויוקר המחייה יקשה עליהם מאוד לחסוך. כך שכל שהזמן יעבור כך חלום הדירה יילך ויתרחק מהם".



דורון לוי: באזורי הבי"קוש בתל אביב והסיביבה המחירים אכן גבוהים ביחס לגובה השכר. מנגד, באזורים המרוחקים יותר, המ"חירים ריאליים יותר ביחס לגובה השכר. באזורי הפריפריה המדינה צריכה לייצר פתרונות תחבורתיים ולאזן בין ההיצע לביקוש כדי לאפשר לזוגות לרכוש דירה במחיר ריאלי ביחס למשכורתם.

יש לכם המלצות מעשיות איך אפשר לעזור לזוגות צעירים (עובדים) לבנות בית בישראל?

ראובן קוגן: "שתי בעיות מרכזיות עומדות בפני זוג צעיר בעת רכישת הדירה כיום. הראשונה היא כמובן המחיר, והשנייה היא היקף ההון העצמי שע"ליו לשלם לבנק על מנת לקבל משכנתא. צבירת הון עצמי דורשת זמן ופיתוח שוק להשכרה לטווח ארוך יסייע לקחת את הזמן הנדרש, מבלי שיצטרכו לדאוג כל שנה לקראת חידוש החוזה. לעניין המחיר, ייתכן ויש מקום להנמיך את הציפיות מהדירה הראשונה ולהסתפק במוצר בסיסי יותר, כפי שהיה נהוג בדור ההורים שלנו, וכפי שעדיין אפשר לדאות בקרב אוכלוסיית שונות כגון האוכלוסייה החרדית".



אוהד דנוס: "בטווח הקצר צריך לבנות להשכרה, מהר והרבה. זה הפתרון הדרוש למעמד הביניים שיהפוך את חלום הדירה ללא רלוונטי ולא מעניין. בטווח הארוך: לטפל באזורי הביקוש, לצד פתח ולבנות לגובה ואולי להצליח ולגרום, באמצעות הצפת דירות חדשות, להפחתת מחירים גם במרכז וגם בפריפריה".



איציק שמולי: עיגון דיור ברה"שגה בבעלות ובשכירות בחקיקה: נכון להיום גם רשויות מקומיות ויזמים שמי"עוניינים לבנות דיור מוזל לזכאים מתקשים בכך, כי החקיקה הראשית אינה מאפשרת להם. בנוסף, הרחבת מערך המשכנתאות הממשלתיות ושיפור האטרקטיביות שלה: יותר אנשים צריכים לקבל משכנתא בסי"בסוד ממשלתי, שצריכה להיות תחרות אמיתית למחירי השוק. צריך גם לתת תמריצים אמיתיים לבנייה להשכרה. הממשלה חייבת להתמודד עם הקושי במימון בנייה כזו, ולהעניק הטבות רחבות יותר למי שיעמדו בתנאים שלה. עיגון זכויות השוכרים והמשכירים בחקיקה: על מנת ליצור שוק שכירות יציב והוגן לשני הצדדים".



שלמה גרופמן: "את עיקר הפעילות הנכונה אני רואה בחקיקת חוק חדש לעידוד השכרת דירות. או ניתן יהיה לשלב את הגופים המור"סדיים שברשותם כסף רב להשקעה, כולל הברות הביטוח, יחד עם היוזמים, לבנייה להשכרה, בעיקר כפי"ריפריה. כמה תנאים בסיסיים: שכר דירה

סביר, שכירות לתקופה ארוכה ותשואה הולמת כלכלית ליוזמים ולחברות הפי"נסיות".



יגאל דימרי: "אם רוצים לסייע באמת לזוגות צעירים, ניתן לפטור אותם מתשלום מע"מ על דירות בסכום מוג"בל, לדוגמה עד מיליון שקלים. ייבוא מיירי של כוח אדם מקצועי. טיפול שורש עמוק בכל נושא תהליכי הת"כנון וקיצור הביורוקרטיה. כדאי להרחיב את נושא הווד"לים גם לקרקעות פרטיות ולא רק לקרקעות בבעלות המדינה, וע"כ לגרום להיצע קרקעות גדול יותר. לבצע שינוי בהטלת עלויות הפיתוח במ"כרוי המנהל, דבר שגורם לעלייה משמעותית במחירי הדירות".

שנה מהיום, האם לזוגות הצעירים יהיה טוב יותר?



השר אטיאס: "כחלק מהמגמה לעזור למעמד הביניים ולמי שתורם למדינה, ניתנה עדיפות מובהקת במכרזים ליוצאי צבא. בימים האחרונים הכרזנו על יציאתם לדרך של מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור באזורי הבי"קוש ההמים ביותר, כאשר המדינה מוותרת בהם על הכנסות מכר הקרקעות. זאת לצד המהפכה האמיתית של מכרזי דיור להשכ"רה ארוכת טווח במחיר מופקח ומוזל. התו"כניות האמורות אינן מוגבלות בכמות. הן תלויות בתכנון ושיתוף הפעולה עם ראשי הרשויות. אנו נמשיך בשיטה זו, שמעניקה הנחות והטבות לזוגות צעירים. ברור שאם נמשיך בדרך זו, המצב יילך וישתפר. אני מבטיח שאנחנו נמשיך ונתאמץ לפעול לטובת הצעירים וחסרי הדירה".



אבישי בן חיים, מנכ"ל חברת הבנייה רוטש"טיין: "זה תלוי גם בצ"עירים. אם יפנימו שני"תן לרכוש דירות במחיר של פחות ממיליון שקל ברדיוס של 25 ק"מ מת"א, למשל במצליח או באר יעקב, אני מניח שיחד עם הפעו"לות שהממשלה בכל זאת עושה יהיה להם טוב יותר".



אוהד דנוס: "לצערי אינני אופטימי בעניין. איתנות שוק הנדל"ן נובעת מהצורך הבסי"סי של כל אחת ואחד מאיתנו לקורת גג. מהלכי הנגיד לצינון השוק יביאו בהכרח לעוד מגבלות על רוכשי הדירות ולעלייה נוספת במחירי השכירות. ולכן, אם המונח 'טוב יותר' מתייחס למצבם הפיננסי, אז לא נראה כרגע שזה עומד לקרות".



פרויקט רמות Concept באר-שבע. יזם: ארזים.