

25.67x31.65	1/2	80	עמוד	הארץ	THEMARKER	נדל"ן	21.05.2014	42536109-0
המרתן חברת נדלונסיים אחיעזרא מנכ"ל חברת אחים דוניץ - 89427								



תצלום: אגודת חובבי חקלאות / אגודת חובבי חקלאות

"מחזירים את הבנייה במדינה לימי מפא"י"

חיים פייגלין, מנכ"ל צמח המרמן, מתריע מפני התוצאות של הגברת הבנייה ביוזמה ממשלתית. הקבלנים מצמצמים פעילות במרכז, המדינה מאיצה שיווק דירות בפריפריה תוך פיקוח - והתוצאה: המפרט ואיכות הדירות עלולים להיפגע **נתן שבע**

כבר לא מדויק והשטחים בבעלות פרטית פחתו בהרבה, לאחר שעל עתודות הקרקע הפרטיות כבר נכנו פרויקטים. הבנייה ביוזמה ציבורית כוללת בנייה של יחידות ריור על קרקעות מדינה ששיווק משרד הבינוי והשיכון, בנפרד או במשותף עם רשות מקרקעי ישראל. הדירות אמנם נבנות על ידי יזמים פרטיים, אבל על בסיס תכנון שגיבש המשרד - כמו קביעת המיקום, הסטנדרט שבו ייבנו היחידות ושטחן. גם הבנייה מפוקחת על ידי משרד השיכון. בנייה מסוג זה נראה בעיקר בערי הפריפריה: אילת, אשדוד, באר שבע, בית שמש ואחרות. במכרזים על קרקעות המיועדות לבנייה ביוזמה ציבורית נכללים גם מכרזי מחיר מטרדה - מכרזים לדירות שבהם המחיר הסופי יהיה נמוך ב-20% מהמחיר המקובל באותו אזור. בנייה ביוזמה פרטית נעשית על קרקע בבעלות פרטית וכן על קרקעות מדינה, שאינה ביוזמת משרד הבינוי והשיכון <<

פרטית ב-2013 היה 35 אלף יחידות ריור - שפל של ארבע שנים. ב-2013 נרשמו בסך הכל התחלות בנייה של 44 אלף יחידות ריור, קרוב מאוד לרי" מה של 2012, וחלקה של היוזמה הציבורית המשיך לתפוח והגיע ל-20% (לעומת 12% ב-2008). סביר שהנתח הציבורי עוד יגדל, כשבשנים הקרובות מתוכננים שיווקי קרי קעות אינטנסיביים במקומות כמו קרית גת, מודיעין וקרית ביאליק. בענף הנדל"ן אומרים כי לפריחה של הבנייה הציבורית יש גם תוצר לוואי. "אנח" נו קרובים למצב שבו הבנייה במדינה תחזור לשכינות שאיפיון את שלטון מפא"י", מת" ריע, ספק מקצין, אחד היוזמים שעמם שוחחנו. "הסטנדרטים רק ימשיכו לרדת". 93% מהקרקעות בישראל נמצאות בידו רשות מקרקעי ישראל. במלים אחרות, בידו די המדינה. שאר הקרקעות ממוקדות בידיים פרטיות. יש כאלה שטוענים כי גם הנתון הזה

קוח וגם חלק מהתכנון - וכפועל יוצא גם חלק מהשיכון - מתבצעים תחת עינו הפקודי חה של האה הגדול. כך, בעוד הבנייה ביוזמה הציבורית משגשגת, הבנייה ביוזמה הפרטית - זו המרוכזת בעיקר באזור המרכז, בדרך כלל על קרקע פרטית - נתקעה. **היזמים בונים, המחשלה מתכננת ומפקחת** עד כמה גדל חלקה של הממשלה בבניית דירות? הנה הסטטיסטיקה: ב-2005-2010 נבנו ביוזמה ציבורית מדי חודש 376 יחידות ריור בממוצע, לעומת 630 יחידות ריור בחודש בין 2011 ל-2013. בסך הכל, החלו בשנה שעברה בבניית 8,845 יחידות ריור ביוזמה ציבורית - שיא של עשור. המדינה נחושה להמריץ את ענף הבנייה, אלא שהפריחה בבנייה ביוזמה ציבורית אינה ממריצה את היוזמים לתגבר את הבנייה ביוזמה הפרטית, שמוחזרת את רוב הבנייה בישראל. מספר התחלות הבנייה ביוזמה

ת ייר שיטוכב בשכונות הוותיקות בלא מעט ערים בישראל יתפי לא בוראי מהרמיון בין הבניינים. כאילו ישראל היתה מדינה קומור ניסטית אי שם בעברה. כבת ים, חולון, רא שון לציון, ואפילו בחיפה, בקרית ובאר שבע, התייר שלנו ייתקל בגושים רבים של בנייני רכבת, או ממבנים אפורים בגובה ארבע קומות, חסרי חן, בסטנדרט בנייה נמוך ומשעמם. בלא מעט מקרים נראה כי המבנים שועתקו מעיד לעיר, כאילו מישוה העתיק והרביק אותם, ולא טרח אפילו לטשטש את השכפול או לפחות לתת קרדיט למקור. הסיבה המרכזית לכך היא שלפני עשרות שנים, ובמשך תקופה ארוכה, כמה חברות הסתדרותיות שהיו קשורות למפלגות הש" לטון בנו שכונות שלמות בדיוק לפי אותו מודל. על פי הערכות, עד שנות ה-80 בנתה, למשל, שיכון עובדים - שלימים הופרטה ועברה לשליטתה של קבוצת אריסון - רבע מהבניינים במדינה. והנה, לאחר שנים של עלייה בנתה הכי נייה ביוזמה פרטית בעוגת הנדל"ן הישי ראלית, בשנים האחרונות חלקה של הבנייה ביוזמה ממשלתית שוב גדל והולך. אלפי יחידות ריור בפקוח ממשלתי נבנות מחוץ לאזורי הביקוש בחריש, בית שמש, ירושלים וראש העין. הפעם, בשונה מהעבר, הבנייה אמנם נעשית בידי יזמים פרטיים, אבל הפיי



חיים פייגלין, מנכ"ל צמח המרמן: "היטל ההשבחה הוא החסם העיקרי לבנייה ביוזמה פרטית"



ניסים אלעזרא, מנכ"ל דוניץ: "סביב תל אביב אי אפשר למצוא קרקעות מדינה, ולכן לא תהיה שם בנייה ציבורית"

צילום: עופר קנין



ד"ר יאיר דוכין: "תנאי השוק הכתיבו את העלייה ביוזמה הציבורית על חשבון היוזמה הפרטית"

צילום: טו ספולן

«(המשווקות על ידי רשות מקרקעי יש ראל). בשני המקרים אין פיקוח על הבנייה, ולאחר השינוק הפעילות בשטח מבוזעת על ידי היום בלבד בלא מעורבות משרד הבינוי והשיכון. כך, חלק מהפרויקטים בבנייה ציבורית מיועדים מראש לסוגי אוכלוסייה ספציפיים, כמו דתיים או חרדים, כשבבנייה ביוזמה פרטית היום בוחר להפנות את השינוק והבנייה לפי ראות עיניו. מרבית הבנייה ביוזמה פרטית נעשית באזור המרכז, והיא מאופיינת ברירות ארבעה חדרים ויותר.

מרוע הבנייה ביוזמה ציבורית צוברת תאוצה, בעוד היומים הפרטיים מאטים באחר רונה את הקצב? התשובה לחלק הראשון של השאלה די ברורה - הממשלה הנוכחית נחרשה ברעתה להגדיל את היצע יחידות הדיור, בין השאר באמצעות בנייה יוזמה. אבל מה עם היומים?

הקבלנים מתחרים, המחירים עולים

"זה לא שהיומים עצרו את הבנייה ביוזמה הפרטית, זו המדינה שהרגה אותה. היטל ההשכחה הוא החסם העיקרי לבנייה ביוזמה פרטית", מסביר חיים פייגלין, מנכ"ל חברת הבנייה צמח המרמן. "אני לא מכיר אף יום שקונה היום קרקע פרטית באזורי ביקוש במטרה ליוזם עליה תוכנית בנייה".

היטל השבחה הוא מס שמשלם היום בנין עלייה בשוויה של קרקע פרטית עם אישורה של תוכנית הבנייה. מדובר במס גבוה - 50% מהעלייה בשווי הקרקע. להבדיל, על קרקע מדינה המס (שנקרא חלף היטל השבחה) הוא כשיעור 12% בלבד, ורשות מקרקעי ישראל מעבירה אותו לרשויות המקומיות.

"ההיטל לדירה תפח פי 4 בתוך כמה שנים, ומגיע ל-250 אלף שקל לדירה ויותר", מפרט פייגלין. "את הסכום החברה צריכה לממן באמצעות הלוואות וגיוסים עוד לפני שהבנייה החלה - בסופו של דבר, גם רוכשי הדירות נפגעים מכך".

אליאס טנוס, מנכ"ל קבוצת הנדל"ן בסט, מביא סיבה נוספת לרעידת הבנייה ביוזמה פרטית: העלייה הכללית במחירי הקרקעות כתוצאה משיטת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל - שינוק הקרקע למרבה במחיר. "התחרות בין הקבלנים יצרה מצב שההצעות שהגישו הקבלנים היו גבוהות בהרבה ממחירי המינימום של המינהל והמחירים הלכו ועלו. כתוצאה מכך גם בעלי הקרקעות הפרטיות העלו את מחירי הקרקעות".

מנגד, הכלכלן ד"ר יאיר דוכין, מהמרכז ללימודים אקדמיים באור יהודה, טוען כי היטל השבחה אינו הסיבה לשיתוק היוזמה הפרטית: "עלות היטל השבחה ההשכחה מגולגלת על ידי היומים אלו הרוכשים, וזו לא הסיבה העיקרית לירידה בבנייה ביוזמה פרטית. תנאי השוק הכתיבו את העלייה ביוזמה הציבורית על חשבון הפרטית. הפוטנציאל של היצע הקרקעות הפרטיות כרגע די בעיתי גם בגלל היצע נמוך במרכז. הירידה נובעת כנראה גם מחששות של יזמים מהיכולת למכור דירות, לאור העלויות על קרקעות פרטיות ועל רקע הריבורים אורות הורדת מחירים".

"אנחנו לא מווסתים חלאי"
פייגלין מתריע עוד כי העלייה במספר המכרזים בבנייה ציבורית תוביל גם לירידה בסטנדרטים ובמפרט של הדירות: "כיום אין

הבדלים גדולים במפרט בין פרויקטים על קרקע ציבורית לקרקע פרטית, אבל המצב בהחלט יכול להשתנות - אם מרבית הקרקעות שתשי ווק המדינה יהיו במכרזי מחיר מטר, ייווצר מצב שעל קרקע מדינה יוקמו פרויקטים נחרתים הן מבחינה תכנונית והן מבחינת המפרט. "לעומת זאת, בפרויקטים על קרקע פרטית התחרות בין היומים מחייבת שיפור מתמיד במפרט. ולא רק, אי אפשר לבנות בסטנדרט גבוה כשליד מוכרים במחירים הנמוכים ב-20% - ולכן גם היומים שמסביב לפרויקטים האלה יצטרפו להוריד באיכות בסופו של דבר, מהבנייה הציבורית יכולים לצאת בניינים כמו ב'סלאמס'. הופכים את הבנייה במדינה למה שהיה בתקופת מפא"י ההיסטורית", מרגיש פייגלין.

גם פה דוכין ממאן להתרגש: "אני לא חושב שזה יוביל בסופו של דבר לירידה בסטנדרט הבנייה ואין מה לדאוג שנגיע למשהו שדומה לשיכונים של מפא"י ההיסטורית, זו טפספת מיותרת. מספר מכרזי מחיר המטרה יהיה קטן ומוגבל. אם הם ישיעו גם על הפרויקטים שסביבם מבחינת מפרט - את זה קשה לדעת".

בשנים ברמה של 22 אלף יחידות דיור. נש מעות גם טענות כי ייתכן שהקבלנים מווסתים את המלאי מתוך חשש כי פעולות הממשלה יובילו לירידת מחירים ויפגעו בהם. "אנחנו לא מווסתים", מתקש אחיעורא. "צריך לזכור שיש הרבה בעיות שמשפיעות על השוק: האישורים מתעכבים, עד לא מומן הבנקים עצרו את המימון (כשל הגבלות רגולטוריות), ולפעמים השוק נעצר כמו עכשיו בגלל הסיפור של הפחתת המע"מ".

"מה אני אמר לעשות? אבנה דירות ואשאר אותן במלאי. אני פועל לאט. בונה בניין ומי שווק אותו, עובר לשני, ואחרי שגם השינוק שלו מסתיים אני עובר לבניין השלישי", מודה אחיעורא בחצי פה.

"הורדת מחיר הדירות - לא תפקיד המדינה"

או כיצד בכל זאת ניתן להחיות מחדש את הבנייה ביוזמה הפרטית? "צריך לבטל את היטל השבחה לחלוטין", משיב פייגלין. "בנוסף, צריך להפריט לפחות 10% מאדמות המדינה שצמודות למרקמים העירוניים, ולמכור אותן



שיכונים בשנות ה-60 צילום: משה פרידן / לע"מ

כקרקע בלתי מתוכננת. הדבר יאפשר לחברות לחזור ולהציע דירות בבנייה ביוזמה פרטית". אחיעורא: "ראשית, צריך להפסיק עם המדיניות שכל בוקר קוראים כותרת אחת בעיתונים על פעולות של הממשלה בשוק הנדל"ן, אי אפשר לעבוד בסביבה עסקית כזו. צריך להציע את המדינה במלאי קרקעות ומינות לבנייה. האישורים תקועים ואין קרקעות מתוכננות לבנייה. ומעל הכל: לאפשר שוק חופשי - כל התערבות בשוק, כמו במקרה של מע"מ אפס לאוכלוסייה מסוימת, מקלקלת".

הפתרון שמציע דוכין מבוסס על שינוי בגישה של המדינה: "התפקיד של המדינה הוא לא להוריד את מחירי הדירות. המדינה צריכה לדאוג שהיה הרבה קרקע מתוכננת על המדף, בעוד ש-93% מהקרקעות במדינה הם בידיה. שינוק הקרקעות בא גם מניסיון שלה להשתק את אלה שמתלוננים על מחירי הדירות. תפי קיר המדינה לדאוג לכוח עבודה זול וליציבות בעלות של חומרי הגלם, כמו מלט.

"אבל בראש ובראשונה, המדינה צריכה לתת את המעטפת מסביב ליוזמות לבנייה כזו בפריפריה. חלק גדול מכך זה מרכזי תעסוקה גדולים בעיר הפריפריה - ואז כל תמונת הבנייה קושים לפרויקטים שהיא משווקת מחוץ למרכז תשתנה", מסכם דוכין.