

ד"ר אפרת טולקובסקי, מנהלת מכון גזית גלוב לחקר הנדל"ן

"להגדיל תקציבים לוועדות התכנון"

"כדי שמחירי הדירה יירדו צריך לעשות שינוי מערכתי שכולם יידעו שהוא יישאר גם לאחר שהממשלה הנוכחית תסיים. הייתי מציעה שלושה שינויים עיקריים: (1) שינוי אופן מימון הרשויות המקומיות, כך שיעיר שבשטחה נבנית יחידת דיור תקבל תקציב למימון תשתיות ומימון שוטף של הצרכים הבסיסיים של אותה יחידת דיור. (2) יוגדלו התקציבים למערכת התכנון העירונית והמחוזית, כדי לקדם במהירות תוכניות להתחדשות עירונית. (3) שינוי משמעותי במערכת התחבורה הציבורית, כשהעיקר - עמ"ל גורש על כניסת רכב פרטי למרכז העסקים של גוש דן, והגדלה משמעותית של דמי ההנחה ברחובות הערים, עד כדי ביטול ההנחה ברחוב בליבת הגוש, לטובת תחבורה ציבורית ודו-גלגלית. כי כשקשה להגיע לעבודה ברכב, המ"חירים באזורי הביקוש עולים. צריך לייצר אלטרנטיבה בפרברים".



ניסים אסייג, יזם בתחום ההתחדשות העירונית וחבר בוועדת הרפורמות

"לבנות דיור ציבורי למכירה ולהשכרה"

"הסיבה המרכזית לאי-הצלחת הממשלה בהורדת המ"חירים היא חוסר התאמה בין משך הזמן הארוך שנדרש ליישום הפתרונות לבין המציאות העגומה שדורשת פתרונות מיידיים. פתרונות כמו הסכמי גג עם הרשויות המקומיות יניבו תוצאות רק בעוד הרבה שנים. צריך לק"צ מיד את משך הזמן לקבלת אישורי בנייה, שהוא כפול מאשר במדינות ה-OECD. לצד זה צריך לבנות דיור ממשלתי/ציבורי איכותי, כולל דירות להשכרה. ערוץ מרכזי נוסף הוא תוכניות פינוי-בנייה, המ"תנהלות שנים רבות ללא הצלחה. צריך לתת לזה עדיפות".



רוני בריק, נשיא התאחדות בוני הארץ (התאחדות הקבלנים)

"להביא עובדים זרים, לא חברות בנייה זרות"

"הממשלה נקטה הרבה מהלכים שגויים שביזבוזו זמן ותרמו להמשך עליית המחירים. המשימה שלה הייתה לה"גדיל את היצע הדירות ולהסיר חסמים לבנייה מהירה, אבל במקום להביא מיד עוד עובדים מקצועיים, היא נקטה מהלך הזוי של הבאת חברות בנייה זרות. במקום לשווק קרקעות לכולם, שיווקה רק במסגרת מחיר למשתכן, מה שצמצם את מלאי הדירות למשפרי דירה. שנה שלמה המדינה כולה המתינה לתיקון לתמ"א 38, רק כדי לגלות שאמנם התיקון יאפשר ליזם ולדיירים לדעת כמה קומות יוכלו להוסיף, אבל הרשות המקומית כלל לא מחויבת לאשר את הפרויקט. הממשלה שכחה שאם אין כבישים וביוב וגני ילדים, הדירות לא יאוכלסו. היא התעלמה ממצוקת קבלני הביצוע והתשתיות, לא הסירה חסמים, ולא טיפלה במוסר התשלומים הלקוי שלה עצמה ושל הרשויות המקומיות.



למה זה עולה לנו

ל-150 אלף צעירים בישראל אין דירה, והמחירים רק עולים ועולים • ביקשנו מ-18 מומחים, יזמים וקבלנים להסביר: מדוע הממשלה לא מצליחה להוריד את מחירי הדירות, ומה צריך לעשות כדי שזה יקרה סוף-סוף • עופר פטרסבורג

אריה בר, מנכ"ל חברת הנדל"ן מגדל טוב, לשעבר מנכ"ל משרד השיכון, התחבורה והפנים

"לחזור לסבסוד משכנתאות לזכאים"

"החלטת הממשלה לשווק קרקעות מדינה רק במ"סגרת מחיר למשתכן היא בעוכריה, כי אותן קרקעות נמצאות בעיקר בפרפריה, ולפריקט אין הרבה מה לתרום באזורי הביקוש. גם ההבטחות להביא עשרות אלפי עובדים לא התקיימו, ובינתיים תשומות הבנייה ושכר העבודה עולים בגלל המחסור החמור בעובדים מקצועיים. הביורוקרטיה ברשויות התכנון וברשויות המקומיות גוברת ומונעת התחלות בנייה בקרקעות פרטיות. מיסוי דירה שלישית, או מס על דירה להשקעה, מצמצמים את כמות הדירות. צריך לחזור לפ"תרונות עבר שהצליחו: לסבסד את המשכנתאות לחסרי דירה, ולעסוק יותר ויותר בהגדלת היצע הדירות".



דרור נגל, מנכ"ל חברת הנדל"ן אזורים

"להוריד חסמים לפינוי-בנייה במרכזי ערים ותיקות"

"שוק הדירות סובל מבעיות לכל אורך שרשרת הב"נייה: לא משווקות מספיק קרקעות, יש עיכובים בוועדות המקומיות (לדוגמה, הרישוי המקוון שנכנס לאחרונה אמור לשפר תהליכים ביורוקרטיים, אך בפועל רק מעכב), הקב"לנים סובלים מחוסר כוח אדם מקצועי. תוכניות כמו מחיר למשתכן הן חיוביות, בשל היכולת להכניס לשוק דירות רבות בזמן קצר. ישנו גם קבינט דיור ממשלתי שמבין את הבעיה. עם זאת, המדינה מתקשה לשחרר מסה קריטית של קרקעות בזמן קצר. הפתרון בטווח הבינוני-ארוך נעוץ בעיקר בתוכניות פינוי-בנייה, המהוות עתודה משמעותית, ועל המדינה להוריד חסמים בתחום זה ולפרוץ קדימה בהקדם במר"כזי הערים הוותיקות".



דפנה הרלב, מנכ"לית קבוצת הנדל"ן אביב

"להקים עיר חדשה"

"הממשלה שיווקה כמות קרקעות שלא ענתה על צור"כי השוק. חלק ניכר הוקצו למסלול מחיר למשתכן, שאינו עונה על צורכי קטגוריות רבות, כמו רווקים עד גיל 35 ומשפרי דירה. בנוסף, עלויות העבודה ועלויות הבנייה התייקרו. השילוב הזה גורם לעליית מחירים. ההצעה שלי לממשלה היא שלטובת מספר אפיקים - כמו מחיר למ"שתכן, דיור להשכרה ומשפרי דיור - ניתן אפילו להקים עיר חדשה, כדי לא להתמודד עם הביורוקרטיה הקיימת של ראשי הערים. צעד חשוב נוסף הוא לאפשר לקבלנים לבנות יותר דירות בשטח נתון, גם אם קטנות יותר. זוג צעיר יכול להסתפק בדירת 3 חדרים, ומשם להתקדם. בפרויקט שלנו לה"שכרה לטווח ארוך ברמת-השרון נאלצנו לבנות גם פנטהאוזים ודופלקסים גדולים במיוחד, בעוד שניתן היה לבנות עוד דירות קטנות יותר שהיו עונות טוב יותר על צורכי הצעירים".



שלמה גרופמן, בעלי ויז'ר קרן ההשקעות
נדל"ן פייה, לשעבר מנכ"ל אפריקה ישראל

"להזמין אותנו לשולחן עגול"

"יש חוסר הבנה מתמשך של עולם הנדל"ן למגורים. הענף זקוק לראייה לטווחים ארוכים. ממשלות בישראל עובדות על טווחים קצרים של גזירת סרטים של שרים מכהנים, ולכן כל הניסיונות לפתור את הבעיות נכשלים. על הממשלה להקים ועדת מומחים בה יהיו חברים גם יזמי הנדל"ן שפועלים עשרות שנים בישראל, שיתרמו מניסיונם. יש לעודד את המגזר העסקי לבנות דירות להשכרה בהיקפים גדולים ולהקים חברות ניהול שינהלו את הנכסים, ולשווק קרקעות מוזלות. כך נהוג ברוב העולם המערבי, בארה"ב הגדולה ובמדינות אירופה. אני קורא לשרים ולנציגי הממשלה להזמין אותנו לשולחן עגול כדי לפתור את הבעיה."



אורן הוד, מנכ"ל חברת הנדל"ן
אפריקה ישראל מגורים

"לערוך תיקוני חקיקה להקלת הביורוקרטיה"

"שר האוצר מקדם רפורמות שקורמות עור וגידים, ואנו מברכים על כך, אך הן עדיין לא נותנות מענה מיידית למצוקת הדירה, מאחר שזמן ההבשלה שלהן ארוך. כל עוד אין מענה להגדלת היצע הדירות, לא תושג יציבות מחירים. כל עוד שיעור הריבית במשק נמוך, ובנק ישראל ממשיך להעלות כקורבן את מחירי הנדל"ן כדי לשמור על יציבות המשק, נמשיך לדאות עליית מחירים. בשנה הקרובה אני לא צופה שינוי בשיעור הריבית. בדומה למה שקרה בשנות ה-90, צריך לקדם פתרונות מידיים להקלת הפן הביורוקרטי ולהפיץ שיר קרקעות באזורי ביקוש. מינהל מקרקעי ישראל לא משחרר אותן בגלל תהליכי תכנון מסורבלים ביותר. צריך לערוך תיקונים מידיים בחוקים כדי לשחרר את החסם בוועדות התכנון."



מילון מונחים

מחיר למשתכן: תוכנית לבנייה מוזלת לזוגות ורווקים בני 35 ומעלה על קרקעות מדינה.

מס דירה שלישית: הצעה לגבות מס של 1% משווי הדירה (לא יותר מ-1,500 שקל בחודש) על כל דירה שלישית ומעלה שבבעלות משקיע.

הסכמי הגג: נחתמים בין משרדי הממשלה ורשויות מקומיות במטרה לשווק באופן אפקטיבי מרכזי דירות, תוך העמדת מימון ממשלתי לרשויות לפיתוח תשתיות, בניית מוסדות ציבור, פארקים ומחלפים.

דירה להשכיר: חברה ממשלתית המוציאה מרכזים לבנייה לשכירות ארוכת טווח לזכאים.

העלאת מס רכישה: הממשלה העלתה את מס הרכישה על דירות להשקעה ל-8% ו-10% בניסיון להרחיק את המשקיעים משוק הדירות.

תיקון לתמ"א 38: השבוע אישר קבינט הדיור הקלות לפרויקטים של תמ"א 38 (חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה תוך הריסתם ובנייה מחדש): אפשרות להוסיף 1.5-3.5 קומות, בנייה בקומת עמודים ועוד.

חברות בנייה זרות: חמש חברות סיניות וחברה מפורטוגל זכו במכרז של הממשלה המאפשר להן להתחרות במכרזים לבניית מתחמים בני אלף דירות ומעלה בישראל, באמצעות עובדים שיביאו איתן.

ועדת הרפורמות: ועדה בראשות ח"כ אלי כהן, שהוקמה לפי דרישת מפלגת כולנו, ודנה בין היתר בהצעת חוק להקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית.

לוי יצחק, סוקר שוק הנדל"ן
ועורך מחירון הדירות

"לקדם פינוי-בינוי של שכונות ישנות"

"שוק הנדל"ן כולו מונע על ידי שני כוחות במקביל: אחד הוא הממשלה והאוצר, ששואפים לירידת מחירים מוערית של 1%-5% מקסימום, כי חלק גדול מתקציב המדינה מגיע ממיסוי נדל"ן והם לא מעוניינים להקטין את המסים. גם איתנות הבנקים תודעוץ אם מחירי הדירות יקרו. הכוח המניע השני הוא חוסר אמון מוחלט של הציבור בממשלה, שמבטיחה זה שנים לעצור את עליית המחירים. הפתרון היחיד הוא הגדלת ההיצע במרכז ובאזורי הביקוש באמצעות קידום תוכניות פינוי-בינוי - הריסת שכונות שלמות של שיכונים משנות ה-50 וה-60 ובניית מגדלי מגורים גבוהים, שסביבם שטחי ציבור ירוקים."



ד"ר יאיר דובין, חוקר נדל"ן, המכללה
האקדמית הדסה ירושלים

"להחזיר את המשקיעים לשוק הדירות"

"עד כה נכשלו הצעדים של כחלון להוזלת מחירי הדירות. בצד הביקוש, הכישלון נובע בעיקר מחוסר אמון של הרוכשים בסיכוי שהמחירים יירדו. בצד ההיצע נובע הכישלון מאי-ההבנה של האוצר בתהליכי היזום והבנייה: היזמים מעריכים את הביקוש ומתאימים את היקף פעילותם לכך. סקטור המשקיעים הוא החשוב ביותר ליזמים, כי הם מאפשרים להם לפעול מהר יותר ולהגדיל את היקף הבנייה. לכן פעולות שר האוצר לגירוש המשקיעים מהשוק השיגו תוצאה הפוכה ממה שציפה - ירידה של התחלות הבנייה. שר האוצר צריך עכשיו לעצור את ההתבטאויות ההזויות על צדק חלוקתי ולהחזיר, ובמהירות, את המשקיעים לשוק. פעולה כזאת תגדיל את היקף התחלות הבנייה ותעצור במידת מה את עליית המחירים."



צילומים: אלעד נרשטרן, יובל חן, איתניל טני, צביקה טישלר, אלכס קולומסקי, דנה קופל, עמית ששל, אוראל כהן, נמרוד לויקמן, דוד סטרן, פני, שרונה אברהם, קריין אילן אריאב





ערן רולס, יו"ר מרכז הבנייה הישראלי

"לזרז הוצאת היתרי בנייה"

"הממשלה עשתה הרבה מהלכים יעילים להפחתת מחירי הדירות. ראויים לציון תוכנית מחיר למשתכן והסכמי הגג שנחתמו מול הרשויות המקומיות על מנת להסיר חסמים בפיתוח הערים. אבל התוכנית עדיין לא הצליחה להסיר חסמים שמונעים את הגברת קצב הבנייה. במקום להביא עוד עובדים זרים, הממשלה העדיפה להביא חברות זרות, מהלך ארוך ומיותר שגם עלול לפגוע בתעשייה המקומית. בנוסף, היא לא הצליחה לטפל בכיורוקרטיה הכרוכה בהוצאת היתרי בנייה, ולכן פרויקטים רבים של מחיר למשתכן טרם יצאו לפועל. עם זאת, אני חושב שנתחיל לראות תוצאות חיוביות כבר בטווח הבינוני."



דפני ליק, מיוזמי המחאה החברתית וועד שוכרי הדירות

"להעביר את חוק שכירות הוגנת"

"שוק הדיור בישראל הוא מערב פרוע. אין אדם שאינו בעל אינטרס. יש מי שהאינטרס שלו הוא שהמחיר יירד, ויש מי שהאינטרס שלו הוא שהמחיר יעלה. אין 'אנחנו', אין אחריות חברתית והתגייסות להאט את עליית המחירים. אדם לאדם זאב. יש אנשים שלא מוכנים לוותר על החופש היחסי שלהם למקסם רווחים למען האינטרס הציבורי הרחב. עד שלא ייפול האסימון שהאינטרס הכללי שזור בהאטה של עליית מחירים בתור התחלה, שום צעד לא ישנה. האחריות היא שלנו. של כולנו ביחד. לממשלה אני מציעה להעביר ומיד את חוק שכירות הוגנת."



ברנרד רסקין, מנכ"ל רשת התינון רי/מקס ישראל

"ליצור אווירה עסקית טובה ליזמים"

"המדינה מנסה כבר כמה שנים להגדיל את היצע הדירות על ידי חקיקה, יוזמות ממשלתיות ורגולציה. מעורבות יתרה של הממשלה, גם אם היא נובעת מרצון טוב, לא הצליחה עד כה להביא להגדלת היקף הבנייה. אני מאמין שהפתרון העיקרי יבוא מהמגזר העסקי, אלה שמחליטים להשקיע את כספם בפרויקטים לבנייה. אם הממשלה תיצור אווירה עסקית טובה, אני סבור שזה יניע קבלנים ויזמים להיכנס לפרויקטים חדשים ולהגדיל את היצע הדירות."



אוהד דנוס, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין

"להציע מחיר למשתכן גם למשפרי דור"

"צעדי הממשלה לא עברו כי היו רצויים פים טעויות. כל צעד טוב לווה בצעדים שקילקלו. לדוגמה מחיר למשתכן. היעדר תימהול שמציע דירות גם למשפרי דור ולמשקיעי הנדל"ן, מלבד לזוגות הצעירים, לא איפשר את הלחלוח ההנחות לשוק הירד השנייה, שהוא השוק העיקרי. גם מיסוי הנדל"ן שהוטל בתחילת הקרנציה של הממשלה (העלאת מס הרכישה למשקיעים) לא סייע וגרם לירידה בהתחלות בנייה, כי החלפת דירת מגורים הפכה יקרה יותר. הסכמי הגג עם הרשויות המקומיות לא הועילו. שוק הנדל"ן מספק עד כה את הביקוש השוטף. רוצים ירידות מחירים? צריך להציע מחיר למשתכן גם למשפרי דור, לבטל את המס על דירה שלישית ולהתחיל לבנות להשכרה ארוכת טווח כמו בעולם הגדול."



ארנון פרידמן, מנכ"ל חברת הבנייה אשדור

"לפנות בסיסים ולאשר תוכניות התחדשות עירונית"

"תוכנית מחיר למשתכן העלתה את מחיר הקרקעות הפרטיות. לממשלה יש תוכנית מוסדרת להגדלת היצע הדירות בטווח הרחוק, שספק אם ידביק את הגידול בביקוש, אבל לא תוכנית לטווח הקצר. מצד אחד מייעדים קרקעות לשוק ההשכרה באמצעות חברת 'דירה להשכיר', כשהיה נכון לייעד אותן לבניית דירות למכירה, ומצד שני מבקשים להוציא למכירה דירות שכיום מושכרות, על ידי מיסוי בעלי נכסים. המדינה צריכה לבצע מהפכה בתחום הקרקע עות הזמינות לבנייה על ידי הפשרתן המיידית ופינוי בסיסים של צה"ל. בנוסף, הרשות להתחדשות עירונית צריכה להביא לאישור משמעותי של תוכניות."



יקי אמסלם, מנכ"ל קבוצת הנדל"ן אלמוג

"להוסיף עובדים זרים, לצמצם עלויות בנייה"

"מירב מאמצי הממשלה רוכזו בהקטנת הביקושים, אבל כל עוד לא יהיה שינוי דרמטי בהיצע, המחירים לא יירדו. השנה שווקו 30,000 דירות, אבל מתוכן בקושי 5,000 על קרקעות זמינות לבנייה. בכל היתר אפילו לא החלו עבודות הפיתוח הבסיסיות, וייקח לפחות ארבע שנים עד שיבשילו למגורים. התחלות הבנייה במחצית 2016 עומדות על כ-24,000, ורובן בפרופרייה. באזורי הביקוש יש פרויקטים בודדים. במקביל, עלויות חברות הבנייה נוסקות, בעיקר בגלל מחסור חמור בידיים עובדות ומס גולגולת מטורף על כל עובד זה. צריך טיפול הוליסטי עם תוכנית אב לעשור: הגדלת כמות המכרוזים גם מחוץ למחיר למשתכן, פיתוח מואץ של תשתיות, הגרלה משמעותית של מכסות עובדים זרים, פיקוח על תשומות הבנייה, עידוד ומענקים לעובדים מקצועיים, ועוד."



עדינה חכם, מנכ"לית רשת אנגלו-סכסון

"להעלות את הריבית"

"הציבור למד להתפשר. רבים קנו דירות יד שנייה במקום חדשות, דירות קטנות במקום דירות גדולות, והסכימו להתרחק מגוש דן, אבל תוכניות הממשלה לא הצליחו למתן את המחירים. שינוי בסביבת הריבית (העריס) יגרום, שיוריד את כוח הקנייה של הציבור, בנוסף להגדלה בהיצע הקרקעות הזמינות לבינייה תוך הוולתן - אלה יעצרו את עליית המחירים."



נחמה בוגין, שמאית מקרקעין ומשפטנית

"לשפר ולהרחיב את תוכנית מחיר למשתכן"

"הרעיון מאחורי תוכנית מחיר למשתכן נהדר, אך היא לא נותנת מענה לכל השוק. המדינה גם הזדרזה להוציא לפועל את התוכנית בצורה לא מהודקת, בלי לתת את הרעת לבעיות. לדוגמה, משרד השיכון לא הגביל את גודלי הדירות, ולזכאים מוצעות דירות גדולות ולא מתאימות עבורם - 6 חדרים ופנטהאוזים. הדבר מייקר את מחירי הדירות, והצעירים לא מצליחים לגייס את הכסף. המדינה גם לא טיפלה בנושא הלווי הבנקאי והעמדת המשכנתאות. צריך לשחרר כמה שיותר מכרוזים, לא רק למחיר למשתכן, להדק את תוכנית מחיר למשתכן ולתקן מיד את כל הבעיות שכבר צצות בשטח, וכמובן לדחוף לכך שכמה שיותר פרויקטים של התחדשות עירונית ייצאו לפועל."



מתווה ש'י

מוסף הצרכנות של המדינה



לו הייתי כחלון

למה מחירי הדירות ממשיכים לעלות,
ומה צריך לעשות כדי לעצור את זה •
18 מומחים מנסים לענות על השאלה
שמטרידה כמעט כל בית בישראל

עופר פטרסבורג, עמ' 10