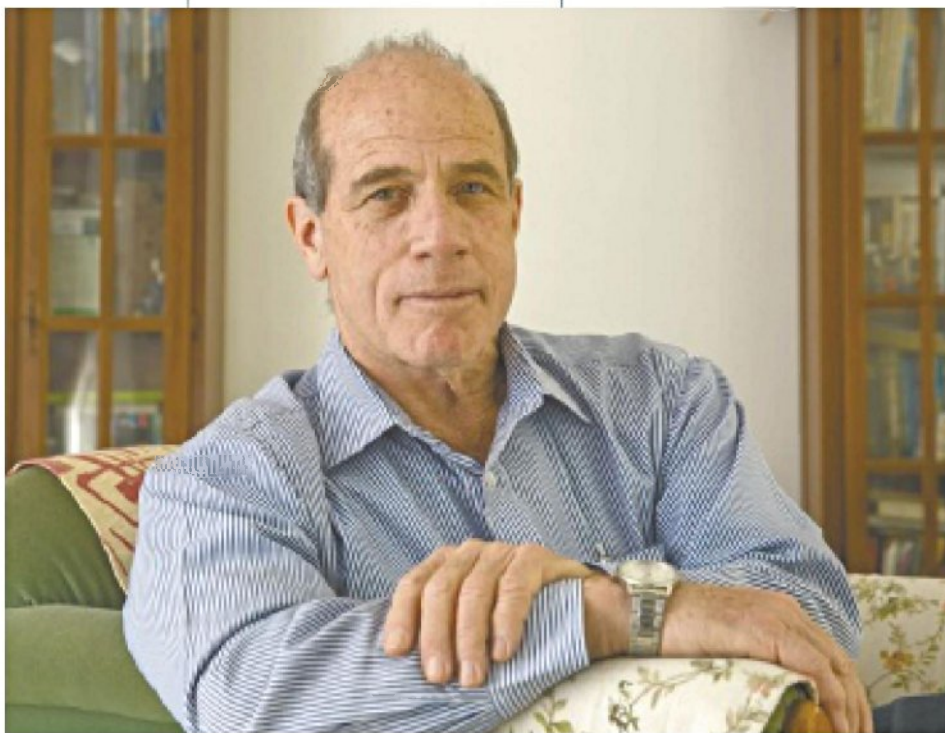


"הנחה של 200 אלף שקל
לא תיתן מענה אמיתי למי
שהבעיה שלו היא הון עצמי.
במקום ההגרלות, המדינה
צריכה לתת הלוואות"

הכלכלן יאיר דוכין טוען כי כחלון הפך את הזוגות הצעירים
למשקיעים בפריפריה בעל כורחם, באמצעות מחיר למשתכן:
"מי יגור בעפולה או באופקים? זה מגוחך". הפתרון שלו
ליישוב הפריפריה פשוט: פיתוח תשתיות גילי מלניצקי 36

תפקיד: דוקטור לכלכלה, מרצה באוניברסיטה העברית בקורסים לכלכלה ומימון, ובמכללת הדסה. מתמחה במחקרי נדל"ן ותשתיות
גיל: 70
מצב משפחתי: נשוי + 2



צילום: אוליבייה פיטוסי

ד"ר יאיר דוכין, בוא נתחיל מהבעיה. עם אילו כשלים מתמודד כיום שוק הדיור?
 "הבעיה שאותה הגדיר שר האוצר משה כחלון היא בקרב השכבות המסוימות באוכלוסייה, בעיקר הזוגות הצעירים, שנמנעת מהם גישה לדיירות. זאת הגדרה חלקית של האתגרים שעמם צריכה להתמודד ישראל בשוק הדיור, והיא נוגעת לפלח שוק מסוים מאוד. כך יוצא שמשימתם של האוצר ומשרד הבינוי והשיכון היא לנקוט כל מיני צעדים שתכליתם ליצור נגישות יתר לדיירות לאותם זוגות. לשם כך הם פועלים בכמה כיוונים: הגדילו את נטל המיסוי על המשקיעים, הרחיקו אותם משוק הדיור והפכו אותם לעוכרי יש"אל. כך בעצם ירדה הכראיות לרכוש דירות, והמש"קיעים יצאו מהשוק. זהו מצב בעייתי ומהלך לא חכם".

למה הרחקת המשקיעים בעייתית כל כך?

"כשמדירים משקיעים צריך להסתכל על הזימים ולראות איך הם מגיבים. רק פעילות של משקיעים גורמת ליצירת מלאי גדול של דירות בשוק, וכשהם לא שם – השוק נעצר. הם למעשה המגזר שנוכחותו בשוק מבטיחה ליזמים ולקבלנים שיהיה מי שירצה את הסחורה שלהם. זה אמור ליצור נזילות לשוק ולאפשר דירות להשכרה ויצירת חיים בשוק. ברגע שהמשקיעים משותקים, גם הזימים עוצרים פעילות, ולכן יש ירידה בהתחלות הבנייה. הפעם הזימים חכמים, מזהים את המ"צב ומצמצמים את התחלות הבנייה שלהם. הם יודעים שלא יהיו להם קונים".

כחלון משקיע מאות מיליוני שקלים במחזורי הדיור. כן, אבל המהלך השני שכחלון עשה, להוריד 200-300 אלף שקל ממחיר הקרקע וכך להוזיל את הריירה – לא נותן מענה אמיתי למי שהבעיה שלו היא הון עצמי מינימלי לקניית דירה. גם כיום יש מי שמ"ותרים על דירה במחיר למשתכן, מפני שהמחירים גדולים עליהם, או שקונים דירות שאין סיכוי שהם יגורו בהן, בכל מיני אזורים כמו עפולה ורימונה. אם במקום להתעסק בכל ההגדרות והמפרטים היו נותנים הלוואה עומדת של סכום מסוים מהמדינה, כל אחד היה קונה מה שהוא רוצה איפה שהוא רוצה ויכול.

"כשממשלה מתערבת בשוק בכזאת אינטנסיביות, זה רק מחריף את הבעיה בחלוף הזמן. ראינו את זה קורה במשברי מניות ובמשברים פיננסיים אחרים, ויש בכ"י רים באקדמיה ובשוק ההון שסבורים כי ההתערבות של הבנקים המרכזיים בניסיון לתקן את המשבר הפיננסי של 2008 תגרום למשבר גדול יותר בעתיד. מה שקורה כיום הוא התערבות מלאכותית אגרסיבית בתוך המע"רכת, שיוצרת בלגן. וזה בלי לדבר על היום שבו הדיירות הירודות האלה ייצאו לשוק, ונראה מה יקרה אתן".

אתה מתכוון שהזוגות הצעירים ינסו למכור אותן ויתקשו למצוא להן קונים או שוכרים?

"כן. הרי זוגות צעירים לא רוצים לגור כרימונה, עפולה, קריית ביאליק או אופקים, אז מה שכחלון בעצם עושה הוא להדיר את המשקיעים העשירים – ולהפוך את הזוגות הצעירים למשקיעים החדשים. להיות בעלי דירה זה לא קל, גם אם עושים תשואה של 5% בשנה, משום שרירה דורשת הרבה ניהול ותחזוקה. כך נוצר סיכוב מעוות של כלכלת הנדל"ן, ולכן ההשפעה של מחיר למשתכן אינה גדולה ביחס למטרה שלשמה יצאו לדרך. בנוסף, לרבים מהצעירים אין עבודה או משפחה בערים שבהן הם זכו כדירות, אבל הם שמים שם את הכסף על הרכישה הכי גדולה שיעשו בחיים שלהם".

אז אין סיבה לצפות לירידות מחירים בקרוב?

"אף אחד לא יודע לצפות בדיוק איך השוק הזה יתנהג, אבל כרגע אני לא צופה ירידות מחירים. כחלון משמש שר אוצר כבר שלוש שנים, ומחירי הדיור עדיין לא ירדו. ברור שלוח הזמנים הפוליטי

"כחלון מחלק אקמולים שיאפשרו לו להיבחר שוב – ולא רק הוא"

יאיר דוכין, כלכלן המתמחה בנדל"ן ובתשתיות, טוען כי כרגע אין סיבה לגור בפריפריה, ואם לא יפתחו בה תשתיות נראה הגירה מאסיבית למרכז, והמחירים יזנקו. על מחיר למשתכן: "כשממשלה מתערבת באינטנסיביות – הבעיה מחריפה" גילי מלניצקי

יקרה דבר. אבל אם כולם ייעלמו מהפריפריה בישראל, אנחנו נראה את הגידול הרמוגרפי באזורים האלה של אוכלוסייה לא יהודית. הדברים האלה בעייתיים".
הבעיה שאתה מדבר עליה נוגעת להרכב האוכלוסייה ולמה שאתה קורא שמירה על המאוזן הדמוגרפי יהודי. זה עניין של עמדה פוליטית שמולידה אסטי רטור, ולא של כלכלת נדל"ן.

"העובדה שכחלון משווק קרקעות בפריפריה לא אומרת שזה יגרום למישהו באמת להעתיק את חייו לשם. מי יגור בעפולה או באופקים? זה מגוחך. בשני האזורים האחרונים אנחנו רואים גלי הגירה אינטנסיביים למרכז הארץ. כולם עוזבים את הצפון ואפילו את באר שבע, שהיא מרכז הייטק ואזור שהמדינה השקיעה בו הרבה בש"נים האחרונות. זה לא קורה רק בישראל, אלא נכון לכל המדינות המפותחות. ההבדל הוא שעל המדינות האלה אין איום קיומי. אם שם תתרוקן הפריפריה מאנשים, לא

שלו אילץ אותו לבחור במהלכים קצרי טווח, אבל הנדל"ן הוא לא ענף הסלולר, ולהוריד מחירים לר"קח יותר זמן".

איך ייראה משבר הדיור הבא?

"האתגר הגדול הבא שנתמודד אתו קשור לפיזור האוכלוסייה בישראל. כחלון והפעילות בענף כולו גורמים לצפיפות גדולה במרכז. פעם זה היה משולש חדרה-גדרה-ירושלים, וכיום כולם רוצים לגור במש"לש הרצליה-יבנה-מודיעין. שם יש תעסוקה, תרבות, תשתיות, חינוך, ממשל נורמלי ואיכות חיים. אז למה שמישהו יגור בעפולה?"

מצד אחד אתה מבקר את מחיר למשתכן על שיווק דירות בפריפריה, ומצד שני אתה אומר שהצפיפה במרכז יגרום לעליות מחירים נוספות ויוליד את המשבר הבא.

"העובדה שכחלון משווק קרקעות בפריפריה לא אומרת שזה יגרום למישהו באמת להעתיק את חייו לשם. מי יגור בעפולה? באופקים? זה מגוחך. בשני הע"שורים האחרונים אנחנו רואים גלי הגירה אינטנסיביים למרכז. כולם עוזבים את הצפון ואפילו את באר שבע, מרכז הייטק ואזור שהמדינה השקיעה בו הרבה בש"נים האחרונות. זה לא קורה רק בישראל, אלא נכון לכל המדינות המפותחות. ההבדל הוא שעל המדינות האלה אין איום קיומי. אם שם תתרוקן הפריפריה מאנשים, לא

"זה שכל האוכלוסייה מצטמצמת לאזור אחד ואזורים אחרים ננטשים – זאת בעיה במרקם הדמוגרפי של ישראל. יש כאן גם בעיה אמיתית של משאבי קרקע מוגבלים בהשוואה לאזורים אחרים בעולם, ולכן העומס על התשתיות קשה בהרבה. פיתוח התשתיות מפגר כאן בעשר שנים לפחות. כשאתה בונה המון בלי שהמעטפת מוכנה לשאת את זה, מתעוררת בעיה. אנשים בראש העין עומדים חצי שעה במכונית רק כדי לצאת מהשכונה שלהם. זה מצב שנוצר בג"ל כמה גורמים: צפיפות באזור המרכז, הוסר כראיות כלכלית לבנות בפריפריה או להתגורר בה, תשתיות מפגרות והנהגה שכל פעם ממציאה את הגלגל מחדש".

מה צריך לעשות?

"ישראל צריכה לפתח שני פרויקטים לאומיים בהשקעה של עשרות מיליארדי שקלים בשנה, לה"קמת מרכזים לאומיים באזור כרמיאל ובאזור הדרום, שיהיה כדאי לגור בהם מבחינת תרבות, תעסוקה ותחבורה ותשתיות. אם לא יקימו מרכזים אחרים ויה"זקו בהם את התשתיות, הגל הבא של המשבר ייגרם מהנהירה אגרסיבית למרכז, שתגרום לעלייה גדולה הרבה יותר במחירי הדיירות במרכז. כחלון לא מטפל בשורש הבעיה אלא בסימפטומים. הוא נותן אקמולים שיאפשרו לו להיבחר במערכת הבחירות הבאה, ולא עושה טיפול שורש".

הסכמו הגג, שעליהם הותמלים ראשי רשויות מק"מיות עם הממשלה במר"ן, אינם מסייעים לפיזור האוכלוסייה בפריפריה?

"אם וכאשר הם ייצאו לפועל, זה עדיין לא גורם שינוי משמעותי. אני לא חושב שהסכמי הגג יניעו אלפי אנשים לעבור לגור בקרית גת, וגם אם כן – כמה באמת משמעותיות עוד 7,000 דירות בקרית גת? זה לירות חול בעיני האנשים. אולי זה יוכל להשפיע בעוד עשר שנים באזורים שעשו בהם עוד תהלי"כים משמעותיים, אבל לבנות עוד דירות זה לא מה שיגרום לאנשים לעבור לקרית גת. צריך להבין מה המניעים שגורמים לאנשים לעבור מקום"?

מהם?

"הגורם החשוב ביותר הוא תעסוקה, השני הוא דיור, השלישי הוא תשתיות חינוך, בריאות ורווחה, הרביעי הוא ממשל יעיל וטוב, והחמישי הוא איכות סביבה וטיפול בסביבה. כשרק בונים דירות מטפלים בגורם אחד, אבל מתעלמים מאחרים. לא משנה כמה טובה וזולה תהיה הדירה בערך, אם אני צריך לנסוע שעתים וחצי לעבודה – אני לא אעבור לשם. אם היה מרכז תעסוקה במרחק של 20 דקות, זה אולי היה כדאי. עיר הבה"דים היתה יכולה לחולל את זה, אבל זה נשאר ברמת המיקרו. בבית הספר לרפואה בצפת ובמרכזים אקדמיים בצפון נוצר איוה שינוי, אבל באופן חלקי, מכיוון שאין מענה מלא בכמה רמות שיגרום לאנשים להישאר".

אז זה מסע ארוך שדורש השקעות לפזורה ארוך. פ"ד ליתקאים יכולים לנהל את זה?

"כל עוד פוליטיקאים מנהלים את הסיפור – זה קשה. זמן פוליטי הוא זמן אחר. אני יודע מי השרים שלנו ומי ראש הממשלה שלנו, ולכן זה קשה".

הרשויות המקומיות יכולות לפעול לבר"ם?

"ממש לא. זה יקרה רק כשיהיה פה ראש ממשלה שיגיע עם חזון, בדיוק כמו שלבן-גוריון היה את חזון יישוב הנגב או ראשי ממשלה שקידמו את חזון קליטת העלייה".

התחדשות עירונית יכולה להיות מנוע לשינוי?

"יש לכך היבטים חיוביים רבים, אבל זה אמי צעי קטן שלא יכול להחליף אסטרטגיה אמיתית. זה ניצול טוב יותר של משאבי קרקע והחייאה של מבנים ושכונות שהוקמו לפני 50 שנה, אבל זה לא מספיק. לצערנו, הביורוקרטיה והניהול סביב זה נוראיים. לי יש נכס בירושלים שמנסים להניע בו כבר שנים תמ"א 38, ואחרי שנים שאנחנו מנהלים את זה אנחנו רואים את שלב קבלת ההיתרים, וזה מייאש. הדבר לוקח יותר מדי זמן. זה פלסטר על פצע מדמם. בדומה לתהליכים אחרים בענף הדיור – גם בדיור הציבורי ראינו מודל טוב, שנכשל בגלל פוליטיקה ורדיפה אחרי כותרות, במקום התרכזות בעבודה ובהנעת תהליכים".