

## חקירה נגדית

עם עו"ד חיים מסילתי  
אלה לוי-וינריב צילום: יונתן בלוס

# "קשה לרכוש דירה? שיטוסו פחות, יקנו פחות מכוניות חדשות ויפזלו לדירות זולות"

עו"ד חיים מסילתי, ראש לשכת שמאי המקרקעי, בראיון אישי • על הילדות במשפחה ענייה בקרית מלאכי ("ספגתי חוכמת חיים ורחוב"), על הבחירה בשמאות ("במקרה הגעתי למקצוע שאני אוהב"), על התוכנית "מחיר למשתכן" של כחלון ("הושגה יציבות"), על הרצון הישראלי לרכוש דירה ("עדיף לשכור") ועל ראשי ערים שהקפידו את תוכנית ההתחדשות העירונית: "מי שמכם לקבל אחריות על חיי אדם? התמ"א לא תבוטל"

## הבית

כשהחנתי את רכבי ברחוב הפתח תקוואי הוותיק שבו מתגורר עו"ד חיים מסילתי, חשבתי לרגע שטעיתי בכתובת. ברחוב הצנוע, הממוקם קרוב למרכז העיר, עומדים בעיקר בניינים ישנים, מהוהים, ללא וילות או סממני סטטוס. משפחת מסילתי גרה בבניין החדש היחיד ברחוב, בדירה צנועה שמשדרת חום ומשפחתיות.

"זה אחד האזורים שאני הכי אוהב בעיר", אומר לי בעל הבית, כשאני שואלת מדוע אינם גרים באחת משכונות הווילות בעיר. "יכולתי לגור בכל מקום, אבל בחרתי באזור הזה, כי הוא טוב, ויש בו חתך סוציאקונומי טוב, ומצד שני הוא לא משרד יוקרה. זה אזור צנוע, פשוט. על הבסיס הזה אני רוצה לחנך את בנותיי. אני רוצה לחיות עם מגוון של אנשים סביבי. שבחניית הרכבים באסיפות הורים יחנו גם מרצדס וגם טויוטה קורולה, ושבנותיי ילמדו עם ילד עולה מאתיופיה, עולה מרוסיה, ילד עם אמא מרוקאית ואמא אשכנזייה". ההסבר הזה, התברר לי במהרה, מתחבר היטב למסלול החיים שעשה מסילתי מילדותו באחת השכונות העניות בקרית מלאכי, ועד היותו יו"ר לשכת שמאי המקרקעי בארץ ובעל משרד שמאות ועריכת דין.

## הילדות בקרית מלאכי

"נולדתי, גרלתי והתחנכתי בקרית מלאכי, אח בכור לשישה אחים ואחיות. אבי, עמוס, היה פועל בניין, ואמי שולמית הייתה עקרת בית. הבית היה פשוט, בשכונה פשוטה, במעמד סוציאלי אקונומי נמוך, אפילו בהשוואה לשכונות אחרות בקרית מלאכי. אני שמח שגרלתי בשכונה הזאת, כי מי שגדל כך, סופג חוכמת חיים ורחוב שלא תמיד מכירים כשגדלים במקומות אחרים. קיבלתי סט כלים נכון, שהוא אחר מרכישת תעודות ותארים. הייתה לי ילדות שלימדה אותי להתמודד עם החיים.

"גרנו בדירת 60 מטר, שמונה נפשות, וחיינו ממשכורת המינימום של אבי מעבודתו כפועל. היינו ארבעה ילדים יחד בחדר, עד שבגיל 20 אבי סיים

לבנות את הבית הפרטי הראשון שלנו. הוא בנה אותו בידיו. לקח לו שש שנים לבנות אותו. הוא היה עובד בבוקר כפועל בניין שכיר, מסיים ב-16:00 והולך לבנות את הבית שלנו. כולם תהו איך אדם אחד יבנה בית לבדו, והוא עשה זאת. אני קצת עזרתו לו בחופשים, כשהייתי בן 14-15, אבל העזרה שלי הייתה מזערית. בגיל 20 הגענו לרווחה יחסית מבחינת מגורים, כי פתאום היה לי חדר משלי בפעם הראשונה בחיים. בילדותי ובנעוריי לא היה דבר כזה, מותרות. היום אני יודע מה זה מותרות, אבל גדלתי בסביבה שהייתה רומה לנו מבחינה כלכלית, כך שלא ידענו שחסר לנו משהו. לא ידענו שאין לנו מותרות. הוריי עשו מאמץ לספק לנו את כל מה שיכלו, וחיינו עם זה. במקום חפצים הערכנו חוויות. רצינו לנצח בטורניר הכדורגל השכונתי, הערצנו שחקני קולנוע וחלמנו להיות הם".

## ידיים מחוספסות

"אבי הוא מקור השראה. לא פשוט לגדל שישה ילדים עם משכורת מינימום, לא לוותר, לבנות את הבית של המשפחה כמו ירידך במשך שנים; לקחת איתך את הילד לכל מקום וכל הזמן להטיף לו שצריך ללמוד ולחזור קדימה. "כל יום שיש אבי היה מגיע הביתה מהעבודה ומלטף לי את הפנים עם היד שלו. היו לו ידיים מחוספסות מעבודת כפיים. הן נסדקו מהסיד והמהדרים שהוא עבד איתם, והיה מלטף אותי עם היד עם החפסות על הלחי, ואומר לי 'אתה מרגיש? אני לא רוצה שהיד שלך תהיה כך'. אני רוצה שהיד שלך תהיה רכה. עד היום יש לי קטע כזה לברוק מדי פעם שהידיים שלי לא מחוספסות. "לא אשכח לעולם פעם שעברתי עם אבי יחד בווייליה שהוא בנה למשפחה, כשבנינו של אחד מימי הקיץ הגיע המהגרס לאתר הבנייה. עמרנו מזיעים, על ערימת חול, והמהגרס הגיע בוולבו, יצא מהרכב הממוגז לבוש בחולצה לבנה מחויטת ובעניבה, ביקש את תוכנית הבנייה, הסתכל בהן, הסתובב באתר דקות מעטות, לקח את הכסף ונסע. הוא אפילו לא טרח לככות את הרכב. "אבי לקח אותי לצד ואמר לי 'אתה

רואה אותו? כך אני רוצה שתגיע לאתרי בנייה. אל תעבוד מזיז, בשמש, על ערימות החול כמוני. תגיע עם וילבו ממוגזת וחילצה לבנה, קח את התוכנית, תסתכל כמה דקות, קח את הכסף ולך". זה משפט שהלך איתי שנים בכל רגעי הקושי שלי בהמשך. עד היום אני שואב כוח מהמשפט של אבי".

## ניו-יורק

"בגיל 15 התחלתי לעבוד בכל עבודה שמצאתי. עברתי בקטיף אפרסקים וענבים, בעבודות חשמל, בהעברת כבלים, בהעברת שקי חול באתרי בניית וילות ועוד. בצבא שירת בקבע, ביחידה קרבית, וחסקתי כסף למימון לימודים. סיימתי תיכון בלי תעודת בגרות. מה שעניין אותי בתיכון היה ההתנדבות במד"א. גיליתי את מד"א בגיל 15 והתמכרתי. הייתי מכור לאמבולנסים, לזמינות ולאקשן 24 שעות ביממה, וגם לקטע החברתי. העניין הפרהדרפואי מאוד משך אותי, ובשלב מסוים החלטתי שאני רוצה להיות פיזיותרפיסט. "אחרי הצבא השלמתי בגרויות, עשיתי פסיכומטרי, ונרשמתי ללימודי פיזיותרפיה. אבל לא התקבלתי כי חסרו לי שתי נקודות. החלטתי שה לא בסדר שאחרי ארבע שנים וחצי ביחידה קרבית בצבא, אני מנוע מללמוד מה שאני רוצה בגלל שתי נקודות, אז קניתי 'one way ticket' לניו-יורק. "הייתי בן 23. נחתי בניו-יורק עם 1,500 דולר. גרתי במנהטן ובקווינס במשך שנתיים. עברתי בהובלות, בשטיפת מכוניות, ובאבטחה. הרווחתי שם יפה מאוד, ואו הגיע הרגע שהייתי צריך לקבל החלטה: להירשם ללימודים בארה"ב או ללמוד ארץ. כשנרשמתי ללימודים שם, כבר לא רציתי ללמוד פיזיותרפיה. נרשמתי לכלכלה ולמינהל עסקים. השנתיים במנהטן, שהיא מרכז עסקים וכלכלה עולמי, שינו לי את הכיוון בחיים. עשיתי בשגרירות בניר יורק פסיכומטרי נוסף, והתקבלתי לכמה אוניברסיטאות שם ובארץ. "בסוף החלטתי לחזור לארץ, ומימנתי את הלימודים מעבודות שונות. בבוקר הייתי חובש. פתחתי את מרפאת האוניברסיטה בשבע, והלכתי ללמוד



עו"ד חיים מסילתי  
חושב שהצעירים  
קצת מיוזמים

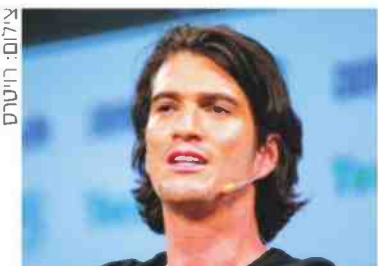
אלה לוי-וינריב, עמ' 16



27.3x31.13	2/4	עמוד 16	<b>גלובס - כותרת</b>	10/2019	70509319-4
לשכת שמאי המקרקעין/חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					



מסילתי, בביתו בפ"ת. "המנטליות הישראלית מאופיינת ברצון לקנות נכס"



אדם נוימן. לעשות חשבון נפש

**ההתרסקות של 'WeWork' מזכירה את ההתנהלות שלנו בשוק הדירות - את הרצון 'שיהיה שלי' במתחרות של 'WeWork' צריכות לנתח מה קרה במודל שנשל"**



באוניברסיטת ת"א. ערב אחד אני שוכב במיטה, לא מצליח להירדם, שולח יד לקחת מהמגירה משהו לקרוא, ומוציא חוברת עם החוגים באוניברסיטה. היו שם כמה שורות על תוכנית יוקרתית שאליה יתקבלו בעלי ממוצע 80, ורק לאחר ראיון קבלה. התברר שזה החוג לשמאות. "רציתי לדעת יותר על המקצוע, וחברה קישרה אותי לשמאי שהיא הכירה. השמאי אמר לי מיד, 'תשמע, עוזב אותך, זה מקצוע גילדה, אל תתקרב - לא תמצא התמחות; אם תמצא התמחות, לא תעבור את הבחינות; אם תעבור את הבחינות, לא תמצא עבודה; אם תמצא עבודה, תתחיל כל-כך מלמטה שזה לא שווה לך'. באותו רגע רצתי ונרשמתי לשמאות. כך, במקרה, הגעתי למקצוע שאני אוהב. "כשהגעתי לענף השמאות רציתי להגיע ל'טופ' שלו. בשנת 2000, בתחילת דרכי, עברתי במשרד של עדי צביקל, שהיה יו"ר לשכת השמאים. הייתי שמאי כחצי שנה, וביום שצביקל נבחר, אמרתי לו 'תן לי 20 שנה ואני מחליף אותך'. כשנבחרתי לתפקיד ב'2017, הוא הזכיר לי את זה.



משה כחלון. לא נכשל

מתשע עד שלוש. בשלוש הייתי מתחיל משמרת ב'מחסני חשמל' עד עשר בלילה. בעשר הייתי חוזר לדירה, מתקלח, והולך לשמור על חולים בבית חולים, מחצות עד ארבע בבוקר; ואז מחלק עיתונים. כך חיתתי ארבע שנים טובות. בשנים האלה פיתחתי הרגל, שאני לא ישן כמעט בלילה. אני ישן לכל היותר שלוש שעות בלילה כבר הרבה מאוד שנים. לא מסוגל לישון יותר מזה."

**אל תתקרב למקצוע**

"מיד בתום לימודי התואר הראשון התחלתי לעבוד בבנק מרכזת-לידיסקונט בת"א, ונרשמתי ללימודי תואר שני



**'מחיר למשתכן' הצליחה לגרום לעצירת העליות המטורפות במחירי הדירות שראינו בעשור הקודם. תוך כדי תנועה התוכנית הפכה לטובה יותר ויותר. עם זאת, הציפייה שהתוכנית תוריד מחירים לא התממשה"**

צילום: רויטרס



10.57x31.53	3/4	עמוד 17	<b>גלובס - כותרת</b>	10/2019	70509320-6
לשכת שמאי המקרקעין חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

למשתכן' של שר האוצר משה כחלון שנועדה להתמודד עם עליית המחירים המטורפת בשוק הדיור, יש יתרונות והסרונות. תוך כרי תנועה היא הלכה והשתפרה והפכה לטובה יותר ויותר. "עם זאת, הציפייה שהתוכנית תוריד את מחירי הדירות לא התממשה במלואה, שכן המחירים נעצרו, אבל לא ממש ירדו. התוכנית הצליחה לגרום לעצירת העליות המטורפות שראינו בעשור הקודם. מה שקרה בשנים 2006-2016, עם העליות של 8%-9% כל שנה, לא קרה ב-2017-2018. בציבור הייתה איזושהי ציפייה שהתוכנית תוריד מחירים, אך המטרה שהושגה היא יציבות – וזה בהחלט הישג מרשים".

● **זוג צעיר שצריך כ-160 משכורות כדי לקנות דירה לא יסכים איתך.**  
 "כי הציבור ציפה לדברים אחרים, ועדיין צריך המון משכורות ולהתאמץ מאוד מאד כדי לקנות דירה בישראל, אבל יש במרכז העיר פ"ת דירות במיליון שקל, 1.1 מיליון, דירות ישנות של 80 מ"ר, קומה ראשונה בלי מעלית. זוג צעיר עם ילד ראשון, שני ילדים, יכול לקנות כזאת דירה, עם מימון של 70%. לא חייבים לקנות דירת ארבעה חדרים בכפר גנים, שעולה 2.2 מיליון שקל. "קשה לקנות דירה במדינה; וגם לארגן 300 אלף שקל לקניית דירה במיליון שקל, זה קשה. עם זאת, זוג צעיר צריך לפזל לעבר האפשרות של רכישת דירות קצת יותר פשוטות מדירות ארבעה חדרים עם מרפסת שמש, מעלית וחניה. אפשר גם טיפה אחרת.

"הדבר האחרון שאפשר להגיד שהיום זוג צעיר קונה דירה בקלות, זה ממש לא ככה, אבל עדיין אפשר ונכון להביא בחשבון רכישת דירות קצת יותר זולות, וצנועות, וגם לא חייבים לגור בפ"ת, בגבעתיים או בת"א. אפשר גם לגור באשרוד ובנתניה. ואף אחר כמעט לא מדבר על האופציה של לשכור בארץ".

● **אתה אומר שהישראלים מפונקים.**  
 "אנשים לוקחים פה הלוואות של 100% לקנות אוטו, קונים רכבים חדשים, נתב"ג היה מפוצץ בחגים, והוא מלא גם כשאינן חגים, ובתי הקפה ברחוב יהודה מכבי בת"א מפוצצים כל היום. אני לא יודע איך אנשים מנהלים את הכספים שלהם, אבל יש לי תחושה שאם ניסע פחות לחו"ל, נקנה פחות רכבים חדשים, ונפזל לדירות קצת יותר זולות, אז אולי הקושי לרכישת דירות יצטמצם במשהו. אני לא אומר שכל הוגות הצעירים מפונקים, אבל יש אולי משהו במנטליות שלנו שיכול להשתנות".

● **מהצד השני, גם הממשלה לא ממש הצליחה לטפל בשוק הנדל"ן?**  
 "לטעמי, הממשלה לא נכשלה. נעשו מאמצים, שבחלקם הצליחו לטפל בבעיית הנדל"ן במלוא המרץ. גם הטיפול במחירי הדירות ה'ממריאים' די הצליח, והשוק כבר כמעט שנתיים מצוי ביציבות מחירים. עם זאת, צריך לזכור שהביקוש לא נעצר וחלקו אף 'כבוש'. אסור להירדם בשמירה, וחובה לייצר מצב שבו היצע הדירות יגדל במהירות".

## ביטול תמ"א 38

"הבלגן כיום סביב תוכניות ההתחדשות העירונית, התמ"א, מיותר לגמרי. תמ"א 38 לא תבוטל. זה לא יקרה, ואם כן – ימציאו תוכנית אחרת במקומה. אי אפשר להפסיק

## חיים מסילתי

50, נולד וגדל בשכונת קיבוץ גלויות בקרית מלאכי, ומתגורר כיום בשכונת עין גנים בפתח תקווה • נשוי למיכל ואב לשלוש בנות: שיראל, הלל-הודיה ומעיין • מקצועי: ראש לשכת שמאי המקרקעין, ובעל משרד לשמאות

מקרקעין ולעריכת דין, שלו שני סניפים: האחד בפתח תקווה והשני בקרית מלאכי.

משמש כמגשר מוסמן מטעם הנהלת בתי המשפט, נמצא ברשימת העדים המומחים של משרד המשפטים וחבר כגורם מייעץ בגופי נדל"ן חשובים, כגון הנהלת המרכז למיפוי ישראל • השכלה: סיים תיכון

ללא בגרות; וכיום הוא בעל חמישה תארים אקדמיים, בהם תואר בכלכלה ובמינהל עסקים מאוניברסיטת חיפה, תואר במשפטים במכללה האקדמית אונו, בוגר תוכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב, תואר שני בגאוגרפיה באוניברסיטת תל אביב ולקראת סיום לימודי תואר שני במימון נדל"ן באוניברסיטה העברית •

החיידיק הפוליטי: בשנת 2003, כשהיה בן 29, כיהן במועצת העיר של קרית מלאכי.

ב-2017 נבחר לעמוד בראש לשכת שמאי מקרקעין לאחר מערכת בחירות סוערת; כיום נחשב למי שמוביל בלשכה מהפכות רבות בעלות אופי ציבורי חברתי • בין התיקים בהם טיפל: תיק גבעת

האנטנות בחוף תל ברון מול משרד הביטחון (השגת דמי פינוי ראויים למפונים); ערך את השומה שעליה ביססו תביעה נגד מתחם אסותא בתל אביב

פיוצי של 2 מיליון שקל ושכר-הטרה הוא 10%, אז עורך הדין לוקח 200 אלף שקל, והשמאי מקבל 40 אלף שקל על חוות דעת.

"עשיתי חישוב מהיר של העלות מול התועלת של לימודי משפטים: במקרה הגרוע, בהשקעה של 250 אלף שקל – שכר לימוד של 100 אלף שקל ואובדן שעות עבודה – אני נעשה עו"ד, אבל אני מחזיר את ההשקעה בשני תיקים כעו"ד. בנוסף, אם אני אעשה פעם בחודש חוזה למכירה או לקניית דירה הכי ממוצעת, של 2 מיליון שקל בפ"ת, ולוקח רבע אחוז מכל צד, אז זה עוד 120 אלף שקל בשנה. וזה המינימום שבמינימום. זו תשואה של 50% על הכסף שהשקעתי בלימודים בשנה. אין השקעות כאלה. אז החלטתי ללמוד גם משפטים. בהמשך, עשיתי אותו חישוב גם בנוגע ללימודי תכנון ערים, ועשיתי תואר שני".

מחירי הדיור

"בשוק הדיור קיים כיום קיפאון שנובע מאי-הוודאות הפוליטית, שמשפיעה ישירות על השוק. השוק קפוא, כי אנשים לא יודעים מה יהיה. לתוכנית 'מחיר



**לכולם מפריע בתמ"א  
 שהקבלן מתעשר,  
 אבל צריך לזכור  
 שהתמ"א באה קודם  
 כול להציל חיים. לא  
 הייתי רוצה להיות  
 במקום ראש עיר  
 שביטל היום תמ"א,  
 כשתהיה מלחמה  
 או רעידת אדמה"**



מסילתי ובתו. "אני ישן לכל היותר שלוש שעות בלילה כבר הרבה מאוד שנים. לא מסוגל לישון יותר מזה"

מכין סנדוויצ'ים לבנות כשצריך, וברבע לשמונה אני יוצא למשרד ברמת החייל בת"א. משמונה עד שמונה בערב אני במשרד. סדר היום עמוס, גרוש ורווי עשייה, כי אני גם שמאי, גם עו"ד וגם יו"ר הלשכה. בין 50%-60 מסדר היום מוקדש לעשייה לשכתית.

"כשאני יוצא מהמשרד בשמונה בערב, אני קובע פגישות בשעות שמונה, תשע, עשר וגם 11 בלילה; ואז באזור חצות אני נכנס הביתה. אני קורא את כל המיילים, מכין כל מיני רישומים של דברים שעליי לעשות, עושה קצת סדר, מסיים את יום העבודה, ואז צופה בתוכניות ב'נשיונל ג'יאוגרפיק' או במשחקי טניס או כדורגל עד שתיים בלילה; ואז הולך לישון. וחוזר חלילה. אני ישן שלוש-ארבע שעות בלילה. לא יכול לישון יותר".

● **אתה משועבד לעבודה.**  
 "אני לא משועבד. משועבד זה משהו שעושה את זה שלא מרצון. אני מאוד אוהב את העבודה שלי, את העשייה, את השגת המטרות. אף אחד לא כופה עליי לעבוד. אני יכול לסגור את המשרד בשמונה, וללכת לנחם".

● **ומה עם זמן משפחה וזמן לעצמך?**  
 "רוב תשומת הלב שלי לאשתי ולבנות, מופנית בסופי-שבוע. אנחנו שומרי שבת, או שישי-שבת זה זמן משפחה מאוד איכותי. לפני חמש שנים גיליתי את השבת, לאחר שרודי נפטר, וזו בהחלט מתנה יפה. החיים נראים אחרת, ויש בהם הרבה רוגע, שקט ומשפחתיות בכל שבת. הטלפון מכובה, הטלוויזיה לא עובדת, לא נוסעים לשום מקום ולא עוברים. "ובשביל עצמי, בימי שישי אני שוחה שעה וחצי, וכל יום שלישי אני משחק טניס. זה בשביל הנפש".

**קריירה חלופית**

"הייתי רוצה להיות מורה בחינוך המיוחד. זו אחת העבודות הכי גדולות שנעשות בישראל. כולם עסוקים בהרבה עולות בארץ, אבל אחת העולות הגדולות היא בתחום החינוך המיוחד. בתי התחילה לימודי חינוך מיוחד, והתחלתי קצת לחקור מה קורה בחינוך מיוחד במדינה, וגיליתי תמונה קשה. הייתי רוצה לחולל מהפכה בחינוך המיוחד, ואני אגיע לשם בשלב מסוים".

**לא יודעים עליי**

"שבכל יום המישי בלילה, בין חצות לשלוש לפנות בוקר, אני נוסע לירושלים ויושב עם אברך, ואנחנו לומדים יחד תורה ותלמוד במשך שעות, תוך התפלפלות מטורפת שנותנת לי המון אנרגיות".

**שאלון אישי**

**"העתיד של הדור הצעיר  
 מטריד אותי קצת"**

- **מה מכעים אותך?**  
 "חוסר צדק וצביעות".
- **על מה אתה מתחרט?**  
 "אין לי חרטות. אני חושב שבן-אדם צריך להסתכל קדימה ולא אחורה. זה לא אומר שלא עשיתי טעויות בחיים, אבל גם אם טעיתי, אני לא מתחרט על כך".
- **מה עלול לשבור את רוחך?**  
 "כלום".
- **למי אתה מתגעגע?**  
 "לדוד שלי שנפטר לפני מספר שנים. הוא היה חשוך ילדים הרבה שנים, ונתן לי המון עידוד ומורל במהלך הדרך שלי כילד וכנער. הוא לקח חלק גדול בבניית האישיות שלי".
- **באיזו אמונה טפלה אתה מאמין?**  
 "לא מאמין באמונות טפלות. אין לי ספק שיש בורא אחד לעולם, וכשאתה מאמין בו אתה לא מאמין באמונות טפלות".
- **מיהו גיבור ילדותך?**  
 "סילבסטר סטלונה".
- **מי מעורר בך השראה?**  
 "אבי, מנחם בגין והרב עובדיה יוסף; אנשים שלא ויתרו, ולא קיבלו את החיים כמו שהם. הם הבינו שאם משהו לא בסדר צריך לתקן אותו, נלחמו בו עד הסוף, בלי פחד ממה שתגיד הסביבה, איך זה ייראה או מה יהיה המחיר שהם ישלמו".
- **מה מניע אותך לקום בבוקר?**  
 "העשייה, הרצון לקדם דברים, המשפחה שלי והעתיד של בנותיי ושל הדרך הזו בכלל. זה משהו שקצת מטריד אותי אפילו".
- **לו היית יכול להיוולד מחדש, מי היית רוצה להיוולד?**  
 "אני. למה להיוולד מחדש בכלל?".
- **מה גורם לך להרגיש טוב עם עצמך?**  
 "השגת מטרה, וככל שהיא קשה יותר כך ההרגשה טובה יותר".
- **מה חסר לך בחיים?**  
 "זמן עם המשפחה".
- **איזה חטא היית מבצע, לו היית יודע שלעולם לא תיתפס ולא תשלם שום מחיר?**  
 "חטא הגאווה. חטא היהרה. הייתי מספר לכולם על הרברים שאני עושה מתחת לפני השטח, על העשייה וההישגים שלא יודעים עליהם".
- **מהו המאכל האהוב עליך?**  
 "מפרום טריפוליטאי שאמי מכינה לי, אבל סבתי הייתה עושה יותר טוב".
- **מהו הצליל האהוב עליך?**  
 "קידוש של יום שישי".
- **איך היית רוצה למות?**  
 "לישון ולא לקום".

את ההתחדשות במרכזי הערים. אין אלטרנטיבה להיצע במרכזי הערים, אלא דרך התחדשות עירונית. אם יבטלו את התמ"א, מאיפה יביאו דירות במרכז הארץ? אין עתודות קרקע לר"ג ולגבעתיים; או גם אם ראש עיר יחליט שהוא מקפיא את התמ"א - זה לא יתפוס. "אלה שגורסים שההתחדשות צריכה להיות רק התחדשות מתחמית, שוגים. כי לא תמיד אפשר להרים מתחם שלם שייך איתך, ויסקים למהלך. בבניין של עשרה דירות תמיד יש מתנגד, אז אתה רוצה להשיג מתחם שלם? צריך להיות ריאליים, ולא לדבר גבוהה-גבוהה. "כולם מתעסקים ברווח הקבילני והיוזמי, ומפריע להם שהקבלן מתעשר, אבל צריך לזכור שהתמ"א באה קודם כל להציל חיים, ולא הייתי רוצה להיות במקום אותו ראש עיר או מקבל החלטות, שיודיע על ביטול התמ"א היום, כשתהיה חלילה מתקפת טילים או רעידת אדמה בישראל. מי שמך לקבל אחריות על חיי אדם? אני חושב שזה חוסר אחריות. שכחו קצת מה קרה כשהטיל האחרון נפל בת"א. הייתה אזעקה וכל התל-אביבים היו בפאניקה ורצו ללובי. באשרוד ובשרדות מתורגלים, בת"א קצת פחות. "אז נכון שהיוזמים מתעשרים מתמ"א 38, אבל המדינה שלנו היא ככשה בין 70 זאבים, ותמ"א 38 - מטרתה להציל חיים ולא רק מרעיונות אדמה. גם טיל יכול להרוג אנשים. אני לא רוצה לחשוב מה יקרה לאדם שהחליט לבטל את תמ"א 38, אם חס וחלילה יהיה פצוע בגלל טיל שיפגע לו ישירות בחדר. זה חוסר אחריות ממדרגה ראשונה".

**ראשי ערים מול המדינה**

"צריך למצוא איוון חדש ביחסים של ממשלה-ראשי ערים, בכל מה שקשור להתנהלות התכנונית בכלל, ולנושא התמ"א בפרט. לא יכול להיות שראשי הערים מקבלים החלטות שצריכות להתקבל ברמת המדינה. "ראשי הערים מנצלים היום סיטואציה. יש אי-ודאות ברמה הארצית הפוליטית, אין באמת בעל בית, כי איש לא יודע כמה זמן הראש עוד יהיה בתפקיד, ולכן אף אחד לא מקבל החלטות ארוכות טווח. בחירות ועוד בחירות, ואנחנו לא יודעים אם תהיה ממשלה עוד חודש או שיהיו בחירות; והמצב הזה נתן לראשי הערים ביטחון לקבל החלטות, שלטעמי ספק אם הם היו מקבלים אותן כשיש מעליהם שר בינוי או שר אוצר תקיף, בעל דעה, שמקבל החלטות ומוביל למדיניות ארצית. כמו למשל, ההחלטה להקפאת תמ"א 38.

**דירה להשכיר**

"המנטליות הישראלית מאופיינת ברצון לקנות נכס. לכן, גם מודלים כלכליים טובים הכוללים שכירות (גם ארוכת טווח) מתקשים להתרומם. זאת, על אף הכדאיות הרבה הגלומה בהם. הרבה מודלים מראים שלא כדאי לקנות דירה, ושיותר נכון לשכור דירה לאורך שנים. אבל הישראלי רוצה את שלו, הוא רוצה לקנות דירה, עם 'נסח טאבו', רוצה בעלות. כלכלה היא גם פסיכולוגיה, ולא תמיד אפשר להסביר פסיכולוגיה. למה קניתי דירה? ולמה כולם רוצים לקנות דירה? לא יודע, אבל עובדה שכמעט כולם עושים כך. "המודל של 'דירה להשכיר' לא כל-כך מתורמם בגלל הפסיכולוגיה של שוק הנדל"ן, לא בגלל הכלכלה. כשאתה

מסתכל על המודל מדובר במודל קלאסי. יום קונה מגרש, בונה בניין, מקבל הטבות בבנייה, אחר-כך את אותן הטבות הוא מחזיר בחלקן בהשכרת חלק מהדירות בשכר דירה מוזל, וזה עוזר לווגות הצעירים לשכור דירה, כשהחשש לעבור כל כמה שנים לא קיים, כי אפשר לשכור דירה למשך 10-25 שנה. אחרי 25 שנה, אותו יום יכול למכור את הדירות בשוק החופשי, או למכור את המוצר כמוצר פיננסי לאחת מחברות הביטוח, עם תשואה יפה של 5%-6%. אבל כולנו בראש של לקנות דירה".

**WeWork**

"המודל של 'WeWork' שייסד ארם נוימן, לא עבד בישראל, כי כמו שהישראלים רוצים דירה משלהם, הם גם רוצים את המשרד שלהם. לא מתאים לנו לבוא לקחת חדר לשעתיים וללכת. "כל הזמן דנים בשוק המשרדים - לאן? בונים עכשיו 100 אלף מטר משרדים פה בפ"ת, וכולם קונים. אם אנשים קונים חדש, אז הם פינו משרדים ישנים. מי לקח את המשרדים הישנים? מי ממלא את הצנרת הזאת כל הזמן? צריך לספק כמות עצומה של ביקוש למשרדים, כי השוק הזה כל הזמן בבנייה. "בעבר ניתחתי את השאלה 'מה עדיף - לשכור משרד או לקנות משרד?' והתשובה החד-משמעית היא, שיותר כלכלי לשכור משרד. זה הרבה יותר קיצוני מדיירות מגורים, כי במשרדים החשבונת שאתה מקבל מהמשיכר היא הוצאה שוטפת, הוצאה מוכרת, הכסף נכנס לך אוויליין, אבל כשאתה קונה משרד, עד שאתה מזדכר על ההוצאה, לוקח הרבה זמן. "ההתרסקות של 'WeWork' מזכירה את ההתנהלות שלנו בשוק הדיירות, את הרצון הזה 'שהיה שלי בטאבו'. המתחרות של 'WeWork' צריכות לנתח מה קרה במודל שכשל. אי-אפשר להישאר אדישים. לו אני הייתי היום בחברה פרטית בתחום הזה, הייתי יושב עם עצמי ועושה חשבון נפש טוב".

**סדר יום אופייני**

"אני קם בחמש וחצי כל בוקר, ובשש אני בבית כנסת. בשבע אני חוזר הביתה,