



ערן בר-טל

# בונים דירות באויר

כשיעור הישראלים הגרים בדירה בבעלותם גבוה מברוב המדינות המפותחות, ברור שאין באמת "משבר דיור" • יש רק דרך אחת להתגבר על כרוניקת השוק: לקצר את הליכי התכנון והרישוי

עד סוף השנה הבאה צפויות להימסר פחות מ-4,000 דירות "זוכים", כשחלק גדול מאוד מהם, כ-22 אלף זוכים, מחזיקים בתעודת זכייה בדירה תיאורטית שאין לה אישור בנייה. כל אותם זוכים מעדיפים בינתיים לגור בשכירות ולהמתין לדירה המיוחלת, המזולת, שלפי הערכות עלתה למדינה לא פחות מ-10 מיליארד שקלים עד כה. המאירי מזכיר שראש מטה בעבר, אביגדור יצחקי, ניסה להוריד את המחירים "באופן פסיכולוגי", כשהצהיר כי "בתוך שנתיים מחירי הדירות יורדו ב-15%". לדברי המאירי, "כשזה לא צלח, עברו להגרות המוניות".

## ומי ידאג לזוגות הצעירים?

מחירי הדיור הגבוהים בארץ זכו עד מהרה לכותרת התקשורת תית "משבר הדיור", אלא שכל אנשי המקצוע מבינים שאין ולא היה באמת משבר, כפי שאפיין את שנות התשעים. משבר בדיוק, כמו "משבר החמאה", הוא מצב שאין אפשרות לספק את הדרישה למוצר. אלא שלפי הלמ"ס, יותר מ-66% מהישראלים גרים בדירה בבעלותם - שיעור הגבוה ממרבית המדינות המפותחות בעולם. זאת ועוד, לפחות 10% מהישראלים מחזיקים לפחות בשתי דירות בבעלותם - עלייה משמעותית מהעשור וחצי האחרונים, אז רק כ-3% החזיקו ביותר מדירה אחת. 56 אלף משקי בית מחזיקים כ-3 דירות ויותר. ואם לא די בכך, בישראל שיעור התשואה על דירות עומד על פחות מ-3% - שיעור הנחשב נמוך יחסית למקובל במרבית המדינות המפותחות בעולם. במילים אחרות, באופן יחסי מחירי השכירות בארץ לא גבוהים. ובכל מקרה, לו היה משבר בדיוק, כזה שלא מאפשר לספק קורת גג לכל דורש, הרי הדבר היה מתבטא בעליות חדות בכיקוש לדירות שכורות. כך קרה במשבר ה"סאב פרייס" בארה"ב - רבים נותרו ללא דירה וללא יכולת לרכוש דירה, מה שגרם לזינוק במחירי השכירות והביא ישראלים לעוט על השקעות בדירות בארה"ב. אלא שהפתרונות הרצויים הם כמובן הפתרונות הקשים להשגה: התרת הביורוקרטיה ההרסנית שלא מאפשרת לזימים לענות לכיקוש בזמן קצר יותר ולמתן את גלי עליות המחירים.

הפתרון שקידם שר האוצר צריך להיות מתומחר לא רק בע"ל לזכותו הישירות. כפי שפורסם ב"ישראל היום", ב-2017 התקרב היקף השקעות הנדל"ן של ישראלים בארה"ב למיליארד דולר. מנגה, ניתן לראות בארץ את הירידה בהיקף ההשקעות בתחום. כבר ב-2017 צנחו ההשקעות הנדל"ן בארץ ב-50%. לפני החלת תוכנית "מחיר למשתכן" היו רוכשי הדירות להשקעה כשליש מהשוק, כיום שיעורם נמוך מ-10%. בריחת השקעות הנדל"ן של ישראלים בארץ גורמת להפסדים ישירים להכנסות המדינה ממע"מ, ממסים ומאגרות וגם להאטה בצמיחה הנלווית לבנייה. ואולי עגומה עוד יותר מכך העובדה שלא נב" נית בארץ עתודה חשובה של דירות להשקעה, שבקלות יכולה להפוך לדירות לעולים.

לפי התחזיות, אוכלוסיית ישראל אמורה להכפיל עצמה בתוך שלושה עשורים, גם מקליטת עלייה. הדרך הטובה ביותר להכין עתודת דירות שכללה היא באמצעות השקעות. בנק ישראל גם הביע דאגה מכך שקישון בהשקעות בדיוק יביא להתייקרות בשכירות - פתרון לזוגות צעירים שנרחקים לרכוש דירה, גם כשידם אינה משגת. רכישת דירה במימון גבוה, שהותר לזוגות הצעירים, למעשה גוזרת עליהם חוב עצום כבר בראשית דרכם, שעלול לה

תברר כטעות קשה. •



שהגיעו מיליון עולים לארץ בשנות השמונים של המאה הקודמת, שר הבינוי והשיכון דאג, אריאל שרון, ביקש להפשיר קרקעות ולבנות דירות באופן מואץ. מספ"רים שאמרו לו שיש "ועדה לשמירה על קרקעות חקלאיות", שלא מאפשרת להפשיר קרקעות במרכז. הוא זימן מיידית את חברי הוועדה והציב בפניהם ברירה - או שאתם משחררים קרקעות או שאני מפרק את הוועדה. "הם כמוכן שחררו מייד", אמר השבוע השמאי הוותיק אהוד המאירי, שבעבר היה גם ראש לשכת השמאים, בכנס לשכת השמאים ה-34 באילת. בסקירה בפאנל "מחירי הדירות לאן?" שהנחיתי, הוא סקר את המציאות שהביאה לתנודות המחירים הגדולות: בשנים 1996-1990 נוצרו ביקושים ערים מאוד, בשל אותה עלייה מבורכת ומטבע הדברים המחירים האמירו. אלא שבשנים לאחר מכן שוק הדירות נכנס לסטגנציה, מכיוון שהמחירים מורכבים לא רק מהיצע וביקוש, אלא גם מהיכולת של "מבקשי הדיור" לשלם. באותן שנים הגידול באוכלוסייה אותה לזימים שהחלו לבינות יותר והשוק התעורה. המלאים אולו ב-2007, ובי-2008 פרץ משבר האשראי העולמי. המשקיעים שיצאו בעור שיניהם מהבורסה פנו להשקעות הנדל"ן, מה שהעלה בתורו את המחירים והם האמירו עד השיא ב-2011 שהביא למחאה החברתית. עד כאן סקר המאירי את האירועים כהווייתם - התנהלות רגילה של שוק הנדל"ן, שבניגוד לשווקים אחרים מגיב לכיקוש בפגור של כמה שנים, בשל אילוצי תכנון.

## דירה ב-10 מיליארד שקלים

מאז קום המדינה כך מתנהל השוק הזה - ראלי מחירים כשנוצר מחסור, עציירת מחירים כשהיצע מתאים את עצמו, לעיתים גם ירדת מחירים תקופתית ואז עלייה כשנוצר מחסור נוסף. על הכרוניקה הזו יש רק דרך אחת להתגבר, אומרים יזמים ופעילים בתחום: לקצר את הליכי התכנון ובעיקר את הליכי הרישוי - הבטן הרכה של ישראל, גם בהשוואה למדינות העולם. ח"כ יעקב אשר (יהדות התורה) היה מהתומכים של חוק הותמ"לים, שחוקק בקיץ 2014 ולמעשה הכשיר את הקרקע לתורכנית "מחיר למשתכן". עו"ד ארוז קמיניץ, המשנה ליועמ"ש, אמר בעניין, כי "ראינו בעייתיות בחוק, אבל דמנו עם מטרת הממשלה למצוא פתרונות דיור מהירים", מה שיכול ללמד על האפשרות להגמיש חוקים כרשויות האכיפה והממשלה רואות עין בעין את המטרה. קמיניץ הודה בדבריו בפאנל כי "אכן קיימת בעיה כשיש פער זמנים גדול מאוד בין מועד הזכייה בהגדרת "מחיר למשתכן", לבין מועד מסירת הדירה".

תוכנית "מחיר למשתכן" היתה תגובה מהירה והיסטרית לאותה מחאה חברתית על מחירי הדיור, אך היא לא באה לתקן את העיוות המובנה בשוק - קשיי התכנון והרישוי, כפי שעשה אריאל שרון, אלא בדרך של התערבות ממשלתית ברגל גסה בשוק. כשהחוק היה בעייתי, כמו חוק הותמ"לים, הוא הוכשר. אני טענתי שהממשלה למעשה הציגה "מצג שווא", שלפיו הזוכים בהגדרות התוכנית יקבלו את הדירה שבה זכו בפרק זמן סביר - אך קמיניץ התקומם נגד האמירה הזו, ואמר כי הפרטים המלאים הוצגו בפני המשתתפים בהגדרות ולכן אין מדובר במצג שווא. כמובן שהטענה שלי אינה משפטית, אך למעשה העובדה שהוגדרו דירות "על הנייר", פשוטו כמשמעו, היא בעייתית, וספק אם יזם היה יוצא נקי מתביעה של רוכשים מאוכזבים, גם אם הפרטים היו ניתנים להם במלואם.

56 אלף משקי בית מחזיקים בשלוש דירות ויותר. בישראל שיעור התשואה על דירות עומד על פחות מ-3%, שיעור הנחשב נמוך יחסית לעולם. במילים אחרות, באופן יחסי מחירי השכירות בארץ לא גבוהים