



שוק חופשי

בני דרייפוס מסביר מדוע לשמאים יש אחריות גדולה במרכזי מחיר למשתכן

עמוד 6 |



צילום: shutterstock

השומר הצעיר

אסי אבני, יו"ר ועדת הצעירים בלשכה, על פעילות הוועדה והשפעת העולם

הדיגיטלי על עבודת השמאי

עמ' 9 |



צילום: אורן ברקאי

שמאים סועדים

חיים אטקין ממליץ על "מעין הבירה" בחיפה, אוכל מזרח-אירופאי אותנטי

עמ' 10 |



צילום: חיים אטקין

הכנס השנתי ה־33

ח"כים ובכירי המגזר הציבורי ישתתפו בכנס השנתי של לשכת שמאי מקרקעין

בין המשתתפים: ח"כ יואב קיש, ח"כ מיקי זוהר, רוני בריק, אוהד עיני ובכירים נוספים בענף הנדל"ן • הכנס יכלול תוכנית מקצועית עשירה, פעילות חברתית והופעה של דני סנדרסון



צילומים: מתוך אתר הכנסת, אדי ישראל

עמוד 2

שליחות ציבורית

איריס שטרק, האישה הראשונה בתפקיד נשיאת לשכת רו"ח, בראיון מיוחד

עמ' 5 |



צילום: ניב קנטור

דרך חדשה

ראיון חגיגי עם יו"ר הרשות להתחדשות עירונית: "תפקיד השמאי משמעותי בכל פרויקט"

עמ' 3-4 |



צילום: שלומי אמסלם

מאות משתתפים צפויים להגיע לכנס ה־33 של לשכת שמאי מקרקעין באילת

הכנס ימשך ארבעה ימים ויכלול הרצאות, סדנאות העשרה, פאנלים ותוכנית אומנותית עשירה • שאול רוזנברג יו"ר המושב: "הכנס השנה יעסוק גם בנושאי תכנון ונדל"ן כלליים"

מערכת "שווה ערך"



הכנס השנתי ה־33 של לשכת שמאי מקרקעין יפתח ביום ראשון ה־25 בנובמבר במלון דן, אילת, וימשך ארבעה ימים. לכנס צפויים להגיע מאות משתתפים אשר ייהנו מתוכנית מקצועית מגוונת ומתוכנית אומנותית עשירה.

לדברי **שאול רוזנברג**, יו"ר ועדת הכנס: "למרות שהכנס נתפס כעיוני, סברנו, חברי הוועדה ויו"ר הלשכה, כי הכנס לא צריך לעסוק רק בנושאים הצרים שמעניינים את השמאי, אלא גם בנושאים תכנוניים ונדל"נים כלליים, כמו פאנל בנושא הפריפריה וההתפתחות שלה או מושב שיעסוק במגורים מיוחדים.

"בנוסף, יערכו הרצאות ומושבי העשרה בנושאים מעולם השמאות, כמו 'חידושים במלונאות', ענף שעובר בשנים האחרונות שינוי דרמטי, ו'מטלות עירוניות' שהפכו כלי רשמי בתוכניות התכנון העירוני. משתתפי הכנס ייהנו גם מטיוולים ופעילויות שונות לאורך הכנס ואנו מקווים כי הכנס השנה יהיה מוצלח כבעבר."

במושב הפתיחה, שיערך בערב הפתיחה של הכנס (יום ראשון), ישתתפו: יו"ר המושב, שאול רוזנברג, יו"ר ועדת הכנס; חיים מסילתי, יו"ר הלשכה; ח"כ **יואב קיש**, יו"ר ועדת הפנים; מאיר יצחק הלוי, ראש עיריית אילת; עו"ד דוד שני, יו"ר מועצת שמאי מקרקעין; אוהד עיני, השמאי הממשלתי הראשי; עו"ד **אפי נוה**, יו"ר לשכת עורכי הדין; רוני בריק, נשיא התאחדות בוני הארץ וסו"ב **ליאור רוזנבלד**, יו"ר לשכת סוכני ביטוח. כולם יישאו דברים במושב הפתיחה. בתום מושב הפתיחה תערוך הרצאתו של **בן כספית** "לפצה את ביבי". כספית יסקור את דמותו המורכבת של ראש הממשלה.

ביום השני של הכנס יערוך פאנל בנושא "חכירות עירוניות וכנסיות" אותו ינחה **קובי ביר**, פאנל נוסף בנושא "ארנונה על פי שומה" יועבר על ידי ערן שמעוני ועידו שהם. בהמשך היום יתקיימו מושבי העשרה בנושאים: סוגיות חדשות באיחוד וחלוקה; היטל השבחה – הדרך תקבע את התוצאה; וסוגיות בנושא תביעות לפי סעיף 197 – או מה שנותר מן הסעיף. החלק המקצועי האחרון של היום יכלול הרצאות בנושא: היוון, וחידושים במיסוי מקרקעין.

בין המושבים, ייהנו המשתתפים מטיוול בתמנע ומטיוול ג'יפים. את היום תסגור הופעה של להקת

למעלה משמאל ובכיוון השעון: מסילתי, עיני, רוזנבלד ושני צילומים: דנה קופל, כפיר סיון, לשכת שמאי מקרקעין, ירון ראובן, דוברות משרד המשפטים

שיועבר על ידי **רויזן רגב**, מנכ"ל מפ"י. כתבת חדשות 10, **ליאור קינן**, תערוך ראיון אחד על אחד עם שר האוצר **משה כחלון**; לאחריו יערכו מושבים נוספים בנושא "מטלות עירוניות" אותו ינחה שמאי מקרקעין **עדי צביקל**; "מגורים מיוחדים, תכנון ובניה במגזרי מיעוטים" שתנחה שמאית מקרקעין **מוריה רבני הלוי**. החלק האומנותי של היום יכלול הופעה של **דני סנדרסון** עם להיטיו המוכרים. ביום האחרון של הכנס, יום רביעי, תערוך בבוקר הרצאה בנושא "היטל השבחה – זיהוי אירוע המס" על ידי עו"ד **תמר מגדל**. אחריה יסקור עו"ד **עופר טויסטר** את חידושי הפסיקה בתחומים הרלוונטיים.

רוקוויל במופע שירי קאברים של קווין, פינק פלויד, קולדפליי ועוד. היום השלישי של הכנס יפתח בשני פאנלים: הראשון, "מקומה של הפריפריה בהתפתחות העירונית" שיועברו על ידי שמאי מקרקעין שאול רוזנברג וח"כ **מיקי זוהר**, ופאנל בנושא "חדשנות במלונאות" שיועבר על ידי **אסי אבני**, יו"ר ועדת הצעירים ושמאי מקרקעין **ארי בהן**. בתום הפאנלים יערך ראיון אחד על אחד – **לי נעים**, כתבת חדשות 2, עם שר הבינוי והשיכון, ח"כ **יואב גלנט**. בהמשך יערכו מושבי העשרה בנושאים: האם נסתם הגולל על פיצווי ירידת ערך והפקעה בעין ולא בכסף שיועבר על ידי עו"ד **אבי פורטן**; מדידות ומערכות מידע גיאוגרפיות

"ההתחדשות העירונית מספקת הרבה עבודה לשמאים"

ראיון מיוחד עם ראש הרשות להתחדשות עירונית, **חיים אביטן** • "יש כדאיות לתכנית בפריפריה"

דונית מורגנשטרן



"החייאת הרקמה העירונית" | צילום: שלומי אמסלם

על פי נתוני הרשות להתחדשות עירונית, מאז תחילת התכניות – תמ"א 38 ופינוי בינוי – ועד לשנת 2017, ניתנו כ־30 אלף היתרים ליחידות דיור במסגרת פרויקטי תמ"א 38. בפרויקטים של פינוי בינוי, יצאו לביצוע כ־10,000 יחידות דיור, עוד 57 אלף יחידות דיור כבר אושרו, ו־57 אלף יחידות דיור נוספות בתכנון.

לדברי ראש הרשות **חיים אביטן**: "בפרויקטים של פינוי בינוי, נתוני שנת 2018 עדיין נאספים, אך נוכל לרווח כי אנו עומדים ביעדים אשר נקבעו על ידי הממשלה בתכנית האסטרטגית לדיור לשנת 2040 שקובעת: בניית 1.5 מיליון יח"ד, מתוכן 850 אלף מתוכננות להיבנות בהליכי התחדשות עירונית. בנוסף לכך, העברנו דרך קבינט הדיור כ־30 אלף יחידות דיור לטיפול הותמ"ל, והן נמצאות בשלבי אישור שונים".

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הוקמה כדי להוביל את הטיפול בנושא ההתחדשות העירונית בישראל, כאמצעות החייאת הרקמה העירונית הוותיקה לצד החדשה הן מהבחינה הפיזית והן מהבחינה החברתית. הרשות עושה זאת באמצעות פרויקטים של תמ"א 38 ופינוי בינוי, אותם היא מאיצה בעזרתן של המנהלות העירוניות שהקימה בכל רחבי הארץ, ובאמצעות שיתוף פעולה עם הרשויות המקומיות.

"ממשלת ישראל הבינה כי הצורך בהגדלת היצע הדיור ובמיגון הבניינים מפני רעידות אדמה וטילים הוא הכרח של ממש, והדבר הוגדר כמשימה לאומית", מדגיש אביטן. לאור המחסור במשאב הקרקע בישראל, התחדשות עירונית מאפשרת ניצול מיטבי של הקרקע והתשתיות הקיימות לטובת התושבים, וכן יצירת פתרונות דיור עבור כ־15 מיליון תושבים העתידים לחיות בישראל עד לשנת 2040. אביטן מציין כי הרשות מקדמת הצעות חקיקה, נותנת תמריצים ומשתפת פעולה עם הרשויות המקומיות ועם היוזמים, ובכך מסירה חסמים ומזרזת את תהליכי ההתחדשות העירונית.

25 מנהלות עירונית

מה החשיבות בהקמת המנהלות המקומיות? "כיום פרושות 19 מנהלות עירוניות בכל רחבי הארץ, ושש נוספות יוקמו בחודשים הקרובים. המנהלות הן השלוחות שלנו בשטח אשר יושבות

"אחת הרעות החולות במדינה היא בהליכי תכנון. זהו נושא שיש לקדם באמצעות חקיקה, כך שלוחות הזמנים מרגע בקשת ההיתר ועד לקבלתו יצטמצמו"

אנו מייצרים כלים מקצועיים נוספים עבור הרשויות המקומיות. בעזרת המנהלות אנו אף מצליחים לשים דגש על צרכי הפרט, מנגישים מידע על ההתחדשות העירונית ועל הנעת פרויקטים של תמ"א 38 ופינוי

בעירייה עצמה או בחברה הכלכלית, ודואגות לקידום ההתחדשות העירונית ברשות המקומית ולקשר הישיר עם היוזמים.

"על המנהלות מוטל להעביר אלינו מסמך מדיניות מסודר שעל פיו כוונתן לפעול, ובכך



תוכנית ממשלתית לדיור | צילום: shutterstock

“אנו נעזרים בשמאים בכל פרויקט של התחדשות עירונית, ותפקידם הוא משמעותי מאוד מבחינתנו. כידוע, חוות דעת שמאית היא תנאי סף לבדיקת היתכנות של כל פרויקט”

המעורבות בתהליכי ההתחדשות העירונית היא אוכלוסייה מוחלשת, הזקוקה לגורם שיתווך בינה לבין היוזמים, יסביר לה את משמעות הדברים וידאג לזכויותיה. הדבר חשוב לאין ערוך בעינינו, שכן על הפרויקטים הללו להיטיב עם האוכלוסייה ולא לגרום לה לעוגמת נפש. כדי לענות באופן מלא על צורך חשוב זה, הקמנו ברשות את אגף קשרי קהילה, אגף האמון כולו על הממשקים עם הדיירים ועל הסיוע להם.”

תוכנית הרשות בשנים הקרובות כוללת, לדברי אביטן, האצת תהליכי ההתחדשות העירונית ברחבי הארץ. “לשמחתי, אנו מזהים התעניינות הולכת וגוברת מצד הרשויות ברחבי הארץ, ואנו מגיעים לכל עיר ועיר בה יש פוטנציאל להתחדשות עירונית, בכדי לסייע. נמשיך לעשות זאת ביתר שאת בשנים הקרובות. כמו כן, אנו רוצים להמשיך ולהסיר חסמים עבור כל השחקנים בענף זה: היוזמים, אנשי המקצוע והדיירים.

“זה עתה סיימתי להקים את הרשות, וכעת היא מונה שלושה אגפים: אגף מדיניות בראשות הסמנכ”לית עינת גנון, אגף תכנון בראשות גורי נדלר ואגף קשרי קהילה בראשות חגי טולדנו. שלושת האגפים הללו ייתנו מענה מקיף, ובאמצעותם אנו נקדם חקיקה ומדיניות של התחדשות עירונית, בכדי לענות על יעדי התכנית האסטרטגית שהגדרה הממשלה עד לשנת 2040 והרבה מעבר לכך.”

היוזמים מתלוננים על איטיות ועיכובים בקבלת היתרים. כיצד אתם פועלים בנושא?
 “אחת הרעות החולות במדינה היא בהליכי תכנון. זהו נושא שיש לקדם באמצעות חקיקה, כך שלוחות הזמנים מרגע בקשת ההיתר ועד לקבלתו יצטמצמו. בכוונתנו להמשיך ולפעול בנושא יחד עם מטה הדיור, בכדי למצוא את הנוסחה שתאפשר זאת. מעבר לכך, אני יכול להעיד שכללל היוזמים רואים בנו כתובת לזירוז חסמים ולהאצת תהליכים, הם פונים אלינו פעמים רבות לסיוע ואני מברך על כך.”

איך משתלבים שמאי המקרקעין בהתחדשות עירונית?

“אנו נעזרים בשמאים בכל פרויקט של התחדשות עירונית, ותפקידם הוא משמעותי מאוד מבחינתנו. כידוע, חוות דעת שמאית היא תנאי סף לבדיקת היתכנות של כל פרויקט. לשמחתי, ההתחדשות העירונית מספקת פעילות רבה לשמאים, ואף נפגשתי מספר פעמים עם חיים מסיילתי, יו”ר לשכת השמאים, בכדי להדק את שיתוף הפעולה החשוב בינינו.”

מה תפקידו של יועץ חברתי בהקמת מתחמי התחדשות עירונית?

“היועץ החברתי הוא חלק בלתי נפרד מצוות המנהלת העירונית בכל עיר בה הוקמה מינהלת. תפקידו הוא להנגיש מידע לציבור ולדאוג לזכויותיו. פעמים רבות, אוכלוסיית הדיירים

כינוי בכניינים, מסבירים לציבור את זכויותיו, מסייעים ליצירת מערכת אמון בין הדיירים ליוזמים, ואף מלווים משפטית וחברתית את הדיירים. אני מאמין שבכך אנו מסייעים לצמצום הפערים בין השכונות הוותיקות לבין החדשות ברחבי הארץ, ומייצרים ודאות תכנונית.”

תמריץ נספי

בפריפריה יש היענות דלה יחסית למרכז בהתחדשות עירונית בגלל אי כדאיות כלכלית, לטענת הקבלנים.

“אחת מהמשימות העיקריות שלנו כרשות, ושלי באופן אישי כראש הרשות, היא לטפל בפריפריה שנשארה מאחור במרוצת השנים. לצערי, אין כדאיות כלכלית בביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית בפריפריה, והדבר מאלץ אותנו להפעיל חשיבה יצירתית. אחד הדברים שאנו מתכוונים להעלות לממשלה בקרוב הוא ההצעה להקצות קרקע משלימה בין ישובים.

“מדובר בתכנית בה קרקע הנמצאת בעיר עם שטחים בעלי ערך כלכלי גבוה, תוקצה ליום בנוסף לקרקע בעיר הפריפריאלית בה הוא מתכוון לבנות, בכדי להבטיח כדאיות כלכלית ואת יציאתם של פרויקטי התחדשות עירונית לפועל. על פי החוק, אנו אלה אשר ממליצים לרמ”י על הקצאה של קרקע משלימה, ובכוונתנו להרחיב באופן משמעותי את השימוש בכלי זה. אופציה נוספת היא שהמדינה תכניס יד לכיס בכדי להשלים ליום את הסכום הנדרש ליצירת כדאיות כלכלית. כך או כך, בכוונתנו לפעול ביתר שאת בכדי לאפשר את ההתחדשות העירונית בפריפריה.”



מסילתי, שיתוף פעולה הדוק | צילום: דנה קופל

"נפעל לפישוט מערכת המיסוי והקטנת הבירוקרטיה"

ראיון אחד על אחד עם רו"ח איריס שטרק, נשיאת לשכת רואי חשבון החדשה, שמאמינה כי שיתופי פעולה עם הלשכות המקצועיות האחרות יקדמו תהליכים

רונית מורגנשטרן

צילום: יוב קוטור



שטרק: "ממשק שוטף עם ארגונים כלכליים"

"אין ראויים יותר מאיתנו רואי החשבון לייצג בעסקאות מיסוי מקרקעין, בכל שלבי העבודה, מרגע התכנון של העסקה, מול מנהל מיסוי מקרקעין, השגה, תיקון שומה והגשת בקשות והודעות מטעם הצדדים.

"למשל, לתת לעסקים חדשים אישור ניכוי במקור על מנת להקל עליו בשלבים הראשונים, ושעסק חדש לא יהיה 'בחזקת חשוד'. לתת אפשרות לפריסת חוב בתשלומים נוחים – החל משנת 2018 יש שינוי לרעה בכל הנוגע לפריסת חובות במשרדי מס הכנסה, לבטל עיקולים על סכומים נמוכים של מאות שקלים, כל אלה מכבידים ומעכבים את העבודה השוטפת. אפשר למצוא פתרונות שיעלו וישפרו את תהליכי העבודה, ואלה רק מקצת הדוגמאות."

שחיקה בשכ"ט

"מאבק חשוב נוסף הוא בעניין עצירת השחיקה בשכר הטרחה של רואי החשבון. זהו מאבק יומיומי מול מכרזים של גופים וארגונים כמו גם משרדי ממשלה. המטרה היא לכלול קריטריונים שיתנו דגש על המרכיב האיכותי, יגבילו את מרכיב ההנחה ויאפשרו פיזור העבודות ונגישות גם למשרדים קטנים ובינוניים. גם משרד החשב"ל, במכרזו שעומד לצאת בקרוב, נענה לפנייתנו בנושא ואנו מקיימים דו שיח מתמשך ואינטנסיבי בעניין, מסכמת נשיאת לשכת רו"ח.

לו ממשק לשמאי המקרקעין הוא הנושא של מס שבה, שבדוראי מוכר לרבים מכס. זהו נושא הנמצא כעת בראש מעייננו. מדובר במחדל שאינו מאפשר לרואי חשבון, המייצגים מול כל רשויות המס, לייצג בנושאי מקרקעין למרות המעורבות והבקיאות בכל שלבי התהליך.

"אין ראויים יותר מאיתנו רואי החשבון לייצג בעסקאות מיסוי מקרקעין, בכל שלבי העבודה מרגע התכנון של העסקה, מול מנהל מיסוי מקרקעין, השגה, תיקון שומה והגשת בקשות והודעות מטעם הצדדים.

"כבר יש הצעת חוק, שאישורה יביא לפתרון הנושא ויתרום לחיזוק התחרות בשוק, אנו פועלים לקידומה מול מקבלי ההחלטות, במטרה להביא לשינוי משמעותי ולתיקון של העוול הזה."

עיוותי חקיקה

האם תפעלי להקלת הרגולציה והבירוקרטיה על בעלי עסקים ונציגיהם?

"עבורנו רואי החשבון, החסם המשמעותי ביותר כמייצגי עסקים הוא הנטל הרגולטורי והבירוקרטי. נטל זה בוורסיות שונות מוטל גם על מייצגים ונותני שירותים אחרים.

"בראש סדר העדיפויות שלנו כרואי חשבון, נמצא הצורך המירי לתיקון עיוותי חקיקה משמעותיים במיסים, ולפעול להקלה משמעותית בחיכוך מיותר שמכביד רבות על הצמיחה ובעיקר על העסקים הקטנים, העצמאים והחברות. בכוונתי לפעול באופן מירי לשחרור צווארי בקבוק מסוגים שונים, שגורמים נזק עצום לרו"ח ולעסקים ובכלל זה – פישוט מערכת המס המורכבת וצמצום היקף החקיקה הבלתי סביר, כולל עשרות עמדות החייבות בדיווח המטילות אחריות עצומה על ציבור העסקים ועל המייצגים."

נושא נוסף על שולחנה של נשיאת לשכת רו"ח הוא אישור הצעת החוק למתן חיסיון לרואי חשבון על המידע של הלקוח בנושא מיסים: "החוק יאפשר לסייע באופן מיטבי לתהליכי גביית מס אמת ואנו עושים הכל לגילוי ודיווח ראויים ושלמים", אומרת שטרק ומדגישה: "מטרתנו לייצל ולצמצם את הבירוקרטיה מול הרשויות. אנו המייצגים של העסקים. ככל שנסיע להם נסייע להתפתחותם ולצמיחה במשק."

את יכולה לתת דוגמה לתיקון שיקל על העסקים?

"נבדך מרכזי בתפקידי כנשיאת לשכת רואי החשבון, הוא הממשק עם הארגונים הכלכליים, ובכלל זה לשכת שמאי מקרקעין. שיתוף הפעולה בין כלל הארגונים הכלכליים המקצועיים תורם לשיפור היעילות העסקית והכלכלית.

"לכל אחד מהארגונים הכלכליים, תפקיד חשוב ומשמעותי, הן לטובת המקצוע בו אנו פועלים והן בהשפעה של הפעילות שלנו על הכלכלה והמשק, לטובת הציבור וכלל העסקים קטנים וגדולים."

כך אומרת רו"ח איריס שטרק, נשיאת לשכת רואי חשבון ומוסיפה: "נבחרתי לנשיאת לשכת רואי חשבון כאישה הראשונה בתפקיד זה מאז הקמת הלשכה לפני 87 שנים. אני רואה בתפקידי שליחות ציבורית. העשייה למען הכלל, היא עבורי זכות גדולה לצד אחריות רבה."

איפה את רואה את הממשקים עם לשכת שמאי מקרקעין?

"המשותף לרואי החשבון ולשמאים הוא שאנו עושים את תפקידנו באי תלות ובישורה, כדי להבטיח שציבור המשקיעים והציבור בכלל יקבל נתונים אמין ומבוססים. מה שמצריך ישרה והקפדה על רמה מקצועית גבוהה, תוך ירידה לפרטים ואחריות רבה.

"אחד הנושאים החשובים לנו ביותר ואשר יש

קידום הצעירים בלשכת רו"ח:

פורום צעירים לגיבוש ויישום מדיניות לדור הצעיר

תוכנית הטבות לצעירים וחברי לשכה חדשים

תוכנית מנטורים לחיבור בין רו"ח צעירים לוותיקים

על קידום הצעירים בלשכת רו"ח: "הערבות ההדדית, המקצועית והחברית תורמת רבות לדור הצעיר. יש עוד דברים שצריך לעבוד עליהם ונשמח לשיתוף פעולה."

"השר גלנט החזיר את ה'שיכון' למשרד הבינוי"

לראשונה, מזה עשרות שנים, שם המשרד דגש אדיר על דיור ציבורי ושיקום שכונות • חגי רזניק, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, מברך על כך

דונית מורגנטרופ

היהודית לבניית 2,650 יחידות דיור לקשישים זכאי הדיור הציבורי, נמצאת חברת עמיגור בהליכי תכנון ובניה מתקדמים. בימים אלו נמצאות בתהליכי בניה מתקדמים 181 יחידות דיור בדרך השלום בת"א, וכן 471 יחידות דיור באשקלון. עד סוף השנה אמורה להתחיל הבנייה של 220 יחידות דיור באשדוד, ובשליש הראשון של שנת 2019 יחלו עבודות בהרצליה, נתניה ובאר שבע, כך שצפויה התחלת בניה של 100 יחידות דיור נוספות. שופצו ואוכלסו כ-600 דירות בפריפריה.

"המספרים האלה מראים שהעשייה גדולה. אנחנו בונים בפועל. זה לא דיבורים. יש פה מהפכה של ממש. השר גלנט הציג לממשלה בחודש יולי האחרון את תכניתו הלאומית להצלת מערך הדיור הציבורי - 'תכנית גלנט לגור בכבוד'. בעקבות החלטת הממשלה, התכנסה ועדה מיוחדת בין משרדי בראשותי, ואנו ממש לקראת סיום עבודת הוועדה. אני מאמין כי עבודה רבה עוד לפנינו בתחום הדיור הציבורי, אך העובדה שהעלנו נושא זה על סדר היום, וכן רתמנו לנושא שותפים ומשרדי ממשלה נוספים, מהווה הישג משמעותי לדיירי הדיור הציבורי, שבמשך שנים קולם לא נשמע כלל".

הזכרת את הדגש שאתם שמים על האוכלוסיות המוחלשות. כיצד אתם מסייעים לכל אותן אוכלוסיות שאינן זכאיות לדיור הציבורי? האם

המשרד יודע לתת מענה גם להם?

"במסגרת 'תכנית גלנט לגור בכבוד' ישנה כמוכרן התייחסות גם לנושאים אלה. מספר הזכאים לסיוע בשכר דירה עולה בשנים האחרונות לאור מגוון רחב של פעילויות שמבצע המשרד בהנגשת המידע לציבור הזכאים והעלאת המודעות לנושא. כך למשל, השיק המשרד קו סיוע* 5442 שבעקבותיו פנו עשרות משפחות לברר זכאותן, פניית המשרד במכתבים ובמסרונים לזכאים פוטנציאליים ועוד.



רזניק. "מאמצים רבים להגדלת מלאי הדירות" | צילום: ששון תירם

"עבודה רבה עוד לפנינו בתחום הדיור הציבורי, אך העובדה שהעלנו נושא זה על סדר היום, וכן רתמנו לנושא שותפים ומשרדי ממשלה, מהווה הישג משמעותי לדיירי הדיור הציבורי, שבמשך שנים קולם לא נשמע כלל"

עבור מלאי הדיור הציבורי ברחבי הארץ. מדובר בכשורה של ממש: צעד זה של האיגו"ח, בנוסף לתקציב שמוקצה עבור העניין מטעם המשרד, אפשר רכישה מיידית של דירות ביישובים שונים ברחבי הארץ, דבר שסייע לצמצום תור הממתנים לדיור הציבורי".

רואה במספרים

בנוסף, אומר רזניק, "במסגרת הפרויקט הלאומי המשותף למשרד הבינוי והשיכון והסוכנות

משרד האוצר ניכס לעצמו את נושא הדיור מאז עומד בראשו השר משה כחלון. השר, שנכנס לתפקידו לפני כשלוש שנים הכריז על הוזלת מחירי הדירות, והרושם הוא שמה שקורה בשוק זו נגזרת של המדיניות בה הוא נוקט, אם זה בתכנית מחיר למשתכן, מיסוי דירה שלישית ועוד.

נראה שיש תסכול וביקורת במשרד הבינוי והשיכון על יחסי הציבור שנוקט כחלון בנושא הוזלת מחירי הדיור. גם מנכ"ל המשרד, חגי רזניק, מעדיף להתייחס לפעילות של המשרד שאינה קשורה דווקא לשר האוצר.

נוצר רושם בציבור שמשרד האוצר והעומד בראשו מנהלים בפועל את משרד הבינוי.

"משרד הבינוי והשיכון מוביל ומקדם תהליכים בתחומי הבינוי והשיכון - החל מתנופת הבניה ברחבי הארץ, חתימה על שורת הסכמי גג ביישובים שונים מצפון ועד דרום, דרך קידום והטמעת טכנולוגיות בניה חדשניות. בתוך כך, מתכנן ומקדם המשרד שכונות ויישובים חדשים בוועדות התכנון המחוזיות והארציות.

"לצד כל אלה, לראשונה מזה עשרות שנים, שם המשרד דגש אדיר על דיור ציבורי, על שיקום שכונות ועל האדם האחר והמוחלש. זה לא היה כך בעבר. עם היכנסו למשרד, החזיר השר יואב גלנט

את ה'שיכון' למשרד הבינוי, והמשרד משקיע מאמצים ומשאבים רבים על מנת להגדיל את מלאי הדירות בדיור הציבורי במדינת ישראל. מאז תחילת הקדנציה נרכשו מעל ל-2,100 דירות עבור הדיור הציבורי. זאת לעומת שש דירות בלבד שנרכשו בשנת 2014. בתוך כך, קידמנו בתחילת השנה את המהלך ההיסטורי של איגו"ח עמידר - הליך הנפקת אגרת החוב הראשונה של חברת עמידר, ועל ידי כך גייסנו מיליארד שקל שיועדו לרכישת מאות דירות

"לשכת השמאים צריכה לערוך התמקצעות ייחודיות במחיר למשתכן"

ראיון עם בני דרייפוס, סמנכ"ל השיווק במשרד הבינוי והשיכון, על איכות הבניה ותוכנית מחיר למשתכן

דונית מורנגשטרן

שלוקח למכור פרויקט במרכז הארץ לא דומה למשך הזמן שלוקח למכור פרויקט בפריפריה. לכן אנחנו נוקטים במספר פעולות בפריפריה, כמו מכירת דירות במחיר למשתכן גם למשפרי דיוור ולא רק לזכאים, כשגם משפרי דיוור יכולים לקבל מענקים. הצענו סבסודים, והם כבר מוטמעים במכרזים המפורסמים היום, על מנת שההנחה עבורם תהיה יותר משמעותית."

מיומנות גבוהה

עד כמה מעורבים השמאים בתכנית? "השמאים מאוד מעורבים בתכנית מחיר למשתכן והאחריות עליהם גדולה בעיקר בבחינת בכינת כדאיותם הכלכלית. על השמאים להיות מדויקים יותר, היות ורווחי היום קטנים יותר במסגרת מחיר למשתכן. יש כאן אלמנטים משמעותיים רבים. אין מדובר בעסקת נדלן "רגילה". נדרשת הבנה עמוקה יותר של השמאים את תנאי המכרז ובעיקר כיצד מחושב מחיר דירה לצרכן. השמאים מעורבים בכל שלבי התהליך – הם מלווים יזמים שניגשים למכרזים. המחיר למ"ד שמציע יום שניגש למכרז נועל אותו, ואם מסתבר לו מאוחר יותר שהמחיר לא כדאי – אין אפשרות לתקן. אלה מכרזים שדורשים מיומנות גבוהה בחישוב כסוי כל העלויות עד לפרטים הקטנים ביותר. "קיומן של הכשרות ייחודיות לשמאים למחיר למשתכן, יועילו לכל השותפים בדבר. התכנית מיועדת להעניק הנחה לטובת הזכאים אך עם זאת, חשוב לנו כי ההצעות למכרז יהיו מושכלות לאחר שהיזמים בחנו את כלל התנאים הנדרשים למכרז. קבלן שלא עושה את שיעורי הבית שלו כמו שצריך, או שהשמאי שלו מבצע הערכה גבוהה, עלול להיקלע לצרה".

משרד הבינוי לא מקיים הדרכות לשמאים? "לשמאים עדיין לא ערכנו כנסי הדרכה, אבל אפשר לחשוב על תוכנית הדרכה בשיתוף לשכת שמאי מקרקעין. מחיר למשתכן הן למעשה עסקאות נדל"ן מסוג אחר. גם הבנקים מתייחסים למחיר למשתכן כעסקאות נדל"ן שונה ולעיתים מאשרים אף דוחות אפס ברווח יזמי של עשרה אחוז בלבד."



דרייפוס. "קשה יותר למכור דירות בדרום או בצפון הרחוק"

על מחיר למשתכן: "לשמאים אחריות גדולה במיוחד במכרזי מחיר למשתכן"

לרמות מחירים סבירות שמתאימות למשכורות שיש במדינה. במדינות OECD מדובר על 100 משכורות, התחלנו את המשבר עם 149. היום המספר נמוך יותר.

יש מכרזים שנכשלו. האם הוסר ההיענות הוא תלוי גיאוגרפיה?

"מחיר למשתכן מציבה לנו מראה של המציאות ללא קשר לתכנית – קשה יותר למכור דירות בדרום או בצפון הרחוק מאשר בגליל ים בהרצליה, או בראשון ציון. יש היום מחיר למשתכן ב-78 רשויות מקומיות; המציאות היא שכמו שקשה יותר למכור בפריפריה בכלל, קשה גם למכור בפריפריה במחיר למשתכן.

"עם זאת, תכנית מחיר למשתכן עודדה יותר עסקאות בפריפריה לעומת התקופה קודמת לתכנית. בדימונה או בקרית שמונה יש יותר עסקאות מאשר בעבר, אך יחד עם זאת, זה עדיין יותר קשה וצריך יותר סבלנות, משך הזמן

בספטמבר 2015 נסגרו המכרזים הראשונים בתכנית מחיר למשתכן שהושקה כמה חודשים לפני כן במועצת מקרקעי ישראל. המכרזים הראשונים היו בעפולה ומיד לאחר מכן בקרית מוצקין ולוד – ואלה הם גם הפרויקטים שמתאכלסים בימים אלה. עד כה יצאו לשיווק כ-100 אלף יחידות דיוור, למעלה מ-76 אלף מתוכן נמצאות בבנייה פעילה או לאחר זכייה של קבלנים. "מתוך הדירות ששווקו בפועל, 64 אלף הן לזכאים. יצאנו לפני שנה וחצי בתכנית שמשלבת מכירה גם לשוק החופשי. מדובר בתמריץ ליזמים בחלק מהמקומות בהם קשה יותר למכור לזכאים בלבד. הרציונל היה לעודד קבלנים להשקיע יותר בחללים הציבוריים של הבניין, מעלית, לובי, חצר וכד', אם חלק מהדירות ישווקו לשוק החופשי", מסביר בני דרייפוס, סמנכ"ל השיווק במשרד הבינוי והשיכון.

12 אלף יח"ד

בעבר היו טענות רבות על איכות הבניה במחיר למשתכן.

"במכרזים שהם 100% מחיר למשתכן, המפרט של הדירות הוא מפרט טוב, אבל אין מוטיבציה לקבלן לשרג אותו ולעשות

מעבר, כי הכל מכור מראש. יש להרגיש כי לא מדובר בעיקרון גורף ואנחנו בוחנים כמה מהפרויקט ישווקו לשוק חופשי. מבחינתנו כל דירה שאנו מפנים לשוק החופשי זה פחות דירה לזכאים. כמובן שהדבר גם תלוי באם יש תוספת שבס (תוספת יח"ד ללא תוספת של זכויות בנייה). תוספת שבס כפופה להחלטות הרשות המקומית. ליום לא היתה מוטיבציה לכאורה לבקש הקלת שבס, ולכן אפשרנו את היחידות שמתווספות לשבס לשווק בשוק החופשי. בנוסף, הקבלן משלם היטל השבחה על התוספת. לכן, אם נפנה את תוספת השבס לשוק החופשי, לקבלן תהיה מוטיבציה לבקש את ההקלה."

אתם מוגבלים במספר יחידות הדיוור שיוקמו במסגרת התכנית?

"לא הגבילו אותנו, לא ביחידות דיוור ולא בזמן. התוכנית תמשך כל עוד היא משרתת את ציבור הזכאים, או עד שנרגיש שהשוק מגיע

השומר הצעיר: יו"ר ועדת הצעירים בלשכה בראיון מיוחד

שמאי מקרקעין **אסי אבני** מספר על הרצון לגשר בין שמאים צעירים לוותיקים, פעילות הגיוס ללשכה ותוכניות הוועדה בראשותו

מערכת "שווה ערך"



אבני. קהילה תומכת לשמאים צעירים

צלום: אורן ברקאי

החברתיות ובשיחות אישיות על מנת לצרף כמה שיותר חברים.

"צירוף חברים חדשים ללשכה דורש עבודה מרובה ואנחנו נמשיך לעשות את כל המאמצים כדי לצרף כמה שיותר חברים."

עם הפנים קדימה

השפעתו של העולם הדיגיטלי ודאי אינה פוסחת גם על עבודת השמאי. האם משרד השמאי הופך לדיגיטלי כמו שאנו רואים גם בענפים אחרים? "אין ספק שהטכנולוגיה עוזרת בעיקר באיסוף המידע, ארגון המידע, ניתוח המידע, בנוחות ובקיצור זמן העבודה אבל אין ולא יהיה תחליף לראש החושב, התרשמות ואיסוף מידע מהשטח. "הזמינות של הטכנולוגיה, כמעט בכל מישור בחיינו, גורמת לנו לבלות חלק נכבד מהיום מול מסך. בשעה שכל אחד מהמסכים הללו מאפשרים לנו ליהנות מאינספור תכנים ומידע, חשוב שלא לשכוח גם להתנתק מהם מפעם לפעם ולהעניק לעצמנו את השקט ואת השלווה שמגיעים לנו".

אבני מספר כי הוועדה לגיוס צעירים של לשכת שמאי מקרקעין אמורה להיות קהילה תומכת, מפנה ומסייעת של שמאים צעירים מול צעירים מקבילים: יזמים, מהנדסים, אדריכלים, עורכי דין, משווקים, וכל קשת בעלי המקצוע של עולם הנדל"ן בגילאי 24 עד 40.

"הוועדה מהווה פלטפורמה להענקת בסיס איתן לדור הבא של ענף הבנייה בארץ, שכבר תופס עמדות מפתח בחברות וארגונים מובילים בתחום, וכן צעירים שיוצאים לדרך עצמאית בתחום, הפורום מעניק לחבריו ארגון כלים להתמודד עם אתגרי הענף בהווה ובעתיד".

*חברי הוועדה: אפרת פינטו, אלעד זעירא, לימוד מזור, טל ברמי, ראובן שם-טוב, ראובן כהן, רעות אמסלם, יערה ליפקיס, חוסאם חמיסה וניר עזרא.

מבינים כמה ידע יש לשמאי המקרקעין בנדל"ן. אני אוהב את המקצוע הזה, נהנה ללמוד דברים חדשים בתחום בכל יום מחדש, ובעיקר מעריץ את האנשים המרכיבים אותו, שמאיות ושמאים מקצועיים אשר יוצרים ביחד פסיפס אנושי שבלעדיו המקצוע הזה לא יוכל להתקיים.

"אני מאמין בכל ליבי שהדרך הנכונה לשמור על רמה מקצועית גבוהה עוברת בלימוד מתמשך של המקצוע ושיתוף פעולה בין כל השמאים. לכן, החלטתי להתנדב ללשכה ולתרום באהבה מזמני לטובת מטרה זו. אני סבור כי השמאיות והשמאים הצעירים הם דור העתיד של המקצוע הזה. כלל ה־ WIN-WIN אומר: בואו לא נפעל בדרך שלי או בדרך שלך, אלא בדרך הטובה ביותר".

מי נחשב לשמאי צעיר - יש קריטריונים, או את מי אתם רואים כשמאי צעיר?

"ועדת הצעירים לא הגדירה קריטריונים מיהו שמאי צעיר, אחת ממטרות הוועדה היא ליצור גשר בין השמאים הצעירים לשמאים הוותיקים. "החיבור הזה משרת את שני הצדדים בצורה מופלאה. הוותיקים תורמים מניסיונם לשמאים הצעירים, ומצד שני ניתן לראות איך השמאים הצעירים מביאים איתם ידע טכנולוגי שמשדרג את כל משרדי השמאות".

מה אתה יכול לכפר על פעילות הוועדה עד כה? "בין פעילות הוועדה בשנה וחצי האחרונות: סדנת 'משפחה ונחלה' וסדנת המשך 'משפחה ומשקי עור' על החלטות רמ"י, קורס אקסל מותאם לשמאים בפריסה ארצית, סדנת שיווק ופיתוח עסקי, הרצאה של המרכז למיפוי ישראל מותאמת לשמאים, ערב עיון בנושא בניה מתקדמת, מסיבת קיץ ועוד.

"כמו כן, ועדת הצעירים וועדת הקורסים בשיתוף לשכת עורכי הדין, ערכה לראשונה סדנה של חמישה מפגשים לעורכי דין בצפון שכל המרצים בה היו שמאי מקרקעין. הסדנה זכתה להצלחה רבה בקרב עורכי הדין ואני בטוח שנזכה לראות סדנאות נוספות כאלה גם בעתיד".

אילו פעילויות נעשות על מנת לגייס/למשוך שמאים צעירים ללשכה? האם יש עליה במספר השמאים הצעירים שמצטרפים ללשכה?

"הוועדה לגיוס חברים חדשים פועלת יחד עם ועדת הצעירים על מנת לגייס חברים נוספים ללשכה. אני שמח לראות שבוכות העשייה הרבה של הוועדות השונות בלשכה, יש מספר לא מבוטל של מצטרפים חדשים. אנחנו פועלים ברשתות

בכל צעד ושעל שפסעתי במהלך חיי, תמיד הקיפו אותי ותמכו בי בני משפחתי וחברי היקרים, בין שהיו לצדי והושיטו לי יד ובין שעודרו ושימחו אותי מרחוק".

כך פתח **אסי אבני**, יו"ר ועדת הצעירים בלשכה, את הראיון ל"שווה ערך", בו גם יסקור את עבודת הוועדה עד כה ויחשוף את התוכניות לעתיד.

אבני, 36, החל את דרכו בעולם הנדל"ן כבר בתיכון במגמת אדריכלות. עם סיום התיכון, בחר להמשיך בלימודי אדריכלות להנדסאים, מה שקבע גם את מסלולו הצבאי במנהלת המגורים של צה"ל, שם נחשף לראשונה לעבודת השמאי. ב־2010 החל ללמוד שמאות מקרקעין בטכניון.

הדרך הטובה ביותר

"בכל שנותיי בתחום הנדל"ן עברתי כמעט את כל התפקידים האפשריים: משווק, מנהל תיקי לקוחות, מנהל פרויקטים, מפקח בניה, ועוד. אני יכול לומר בביטחון מלא שאת הידע בנדל"ן שצברתי כשמאי מקרקעין לא קיבלתי מכל התפקידים יחד.

"המקצוע הזה מרכז בתוכו את כל ההיבטים בתחום הנדל"ן ולדעתי הרבה אנשים באוכלוסייה לא

פעילות הוועדה בהמשך:

חיבור הצעירים בענף הבנייה לעשייה משותפת

הפצת ידע והענקת כלים לדור הצעיר בענף

מגוון אירועים, טיולים, סדנאות וסידורים מקצועיים

כתף ועזרה אחד לשני שיסייעו להתקדם מקצועית ועסקית בענף

חיבור הדור הבכיר בענף הנדל"ן לדור הצעיר

חשבון נפש: עדכון המתודיקה השמאית

שמאי המקרקעין חיים אטקין מסביר על שינוי פניו של שוק הנדל"ן ואיך לטכנולוגיה יש חלק בכך

חיים אטקין, שמאי מקרקעין



מתודיקה שאינה נכונה לשוק הישראלי | צילום: shutterstock

בעשור האחרון מתנהג שוק הנדל"ן למגורים כמו אלטרנטיבה לחיסכון ארוך טווח. את הסיבות לכך ניתחתי, ואף כתבתי עליהן רבות בעבר. זה אחד מהגורמים שהניעו וניפחו את מחירי הדירות אל מעבר לשווי הכלכלי של הנכסים והביא למחירים המופקעים והמנותקים מהשווי שלהם. הדור הצעיר שילם ומשלם על כך מכספי שני הדורות שקדמו לו (הורים וסבים שעוד יודקקו לכסף שנתנו). אין מי שיעיד על ריבוי פתאומי או גלי עלייה חריגים שהביאו לביקושים הגדולים, הרי הם הונעו כולם על ידי "אספני הדירות".

גם שוק הנדל"ן לתעסוקה שינה פניו בשל הטכנולוגיה שמייטרת שטחי מסחר ומשרדים, ואלו יידרשו לבצע הסבתם לשטחי פנאי, בילוי, שעשועים ובידור.

שוק הנדל"ן כולו ממומן במיליארדי שקלים על ידי הבנקים שרואגים לעצמם ובצדק – כדי למנוע חובות אבודים כשכל תפקידם הוא למכור כסף וכמה שיותר. נקודת המבחן עבור הבנקים, זו שתבחן את חוסנם ברגע האמת, תתברר בשנים הבאות עם השינויים שיחולו בשוק הנדל"ן.

נכסי תעסוקה המחפשים דיירים הפכו שכירים כל כך עד שאיש כבר אינו שם לב לשלטים המתנוססים כמעט על כל מבנה בארץ, וזאת במקביל לירידת דמי השכירות והתשואות.

שוק הנדל"ן למגורים שהחל לשנות מגמה בספטמבר 2016 עם נטישת המשקיעים ותושבי החוץ, עומד בפני ירידות מחירים משמעותיות, עניין שיהפוך את הרוכשים למתוסכלים ובעיקר לכועסים, ואלו יבקשו וינסו אולי לפרוע את ההפסד ממאן דהו, הפסד שהוא תיאורטי כי "כל עוד לא מכרת לא הפסדת".

המתודיקה המקובלת בעולם, וגם בארץ, לקביעת שווי נכסי מגורים היא גישת ההשוואה: בוחנים בכמה נמכר נכס סמוך ובהתאמות נדרשות קובעים את השווי. זו פרקטיקה מקובלת בכל העולם והיא גם נכונה. היא נכונה בשוק רגיל, לא בשוק בווער ודוהר כמו זה שהיה כאן בעשור האחרון. גם למחזוריות תפקיד חשוב, שכן בלעדיה היו



חיים אטקין

עולים המחירים משמעותית וכך גם כמות הכסף שבידי הציבור.

בית המשפט העליון אמר את דברו במספר פסקי דין והכתיב לנו השמאים כיצד להתנהל:

ע"א 161/79 – שר האוצר נגד הרברט

זילברשטיין, בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אורחיים.

ע"א 323/85 – מדינת ישראל נגד

אברהם אליהו מזרחי, בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אורחיים.

פסקי דין אלו קיבעו את הפרקטיקה של

השוואה כדרך לניתוח וקביעת שווי נכסי מגורים. יישומה של הפרקטיקה בשוק הישראלי

ניפחה את המחירים והעלתה אותם עד לרמות המחירים שאנו רואים כיום, מחירים שהתנתקו

מהשווי הכלכלי. זה גם נובע מכך שבנק ישראל לא הכתיב מגבלה, שהייתה עשויה למנוע ממחירי

הדירות להגיע לרמתם הנוכחית.

שוק בווער

לקחי המשבר העומד בפתח מחייבים לעדכן את המתודיקה השמאית בשוק בווער כמו זה שחווינו

בעשור האחרון ולשלב בגישת ההשוואה גם את

המתודיקה השמאית החדשה לחישוב שווי הנכס

לאחר מציאת המחיר בגישת ההשוואה נשתמש

בנוסחה המוצעת על מנת להגיע לשווי הנכס:

שכר דירה שנתית
המחיר

ריבית הפריים + 4% ≥

גישת היוון ההכנסות כבקרה. בבסיס הצורך הזה עומדת הנחת הייסוד הכלכלית

שעל השקעה של מיליון דולר חייבים לקבל תשואה של לא פחות מ-4.5% (בסביבת ריבית אפס הנהוגה כיום).

במצב כיום, בו התשואות נמוכות מ-3%, נוצר מצב בו מיליוני שקלים זולגים אל מחוץ לגבולות המדינה בהשקעות נדל"ן ברחבי עולם, ותשואה נמוכה כל כך מחייבת תיקון מחירים, זאת מכיוון שאת מחירי שכר הדירה לא ניתן להעלות עוד.

במקום בו נמצא המשבר נמצא גם הפתרון. הסבת נכסי מסחר ומשרד למגורים תוך עירוב שימושים

הם תקוותו של הדור הצעיר למחירי שכירות הוגנים, נוחים וטובים, ולשכירות ארוכת טווח. טוב תעשה

מנהיגות צעירה, תוססת ומובילה אם תיצור יוזמות להסבת שטחי מלאכה, משרדים ומסחר למגורים

תוך רתימת ושילוב גופי תכנון ופיקוח בהם משטרה וכיבוי אש, שיסייעו בהכשרתם במהירות על ידי

הקלה בדרישות, באגרות, היטלים ותשלומים. בשנים הקרובות נראה יזמות מסוג זה פורחת

והיא שתניע צעירים למקומות אלו ולפתרונות דיור בדמי שכירות נמוכים משמעותית, שהם בין

מחצית לשליש מהמחירים המקובלים בסביבה הקרובה והמיידית, וכנגד התחייבות להשתתפות

בבינוי והגבלות שונות, כמו הימנעות משימוש בכלי רכב, שימוש במרחבים משותפים, כמו מטבח

משותף, שמימון אחזקתם יגיע מדמי אחזקה, חדרי רחצה ושירותים, חדרי ישיבות ולימוד. יש לציין

שלא מן הנמנע שקבלת מועמדים יכולה להיות תלויה בהחלטת ועדה, וזהו סוג דיור חדש שמחייב

הסתגלות והתחשבות תוך שימוש מושכל ואחראי במרחב הציבורי שגודל יחידות הדיור בו צפוי

להיות בין 20 ל-30 מ"ר, לכל היותר.

נוספים. במסגרת כך, הוקמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, אשר אמונה על קידום פרויקטים בהתחדשות העירונית ברחבי הארץ.

שיווק ממוקד

מהן הפעולות בהן נוקט משרד הבינוי והשיכון להזלת מחירי הדיור?

"המשרד מקדם את מודל הסכמי הגג אשר רותם מראש את כלל משרדי הממשלה הרלוונטיים והרשות המקומית לקראת שיווק קרקעות ממוקד ואפקטיבי. כל זאת במטרה להגדיל את היצע הדירות בישראל, כמענה לצורך של אלפי משפחות צעירות המבקשות לרכוש קורת גג".

איך אתה רואה את יחסי המשרד עם לשכת שמאי מקרקעין?

"המשרד עובר באופן שוטף עם שמאים למתן שומות קרקע לטובת פרויקטים שהמשרד מקדם. לאורך השנים, היה שיתוף פעולה טוב בין המשרד לבין לשכת שמאי מקרקעין, כגוף שמייצג את השמאים, ובנושאים הרלוונטיים היו התייעצויות בין גורמי בלשכה לבין גורמים במשרד".

מחיר למשתכן במספרים:

יותר מ-61 אלף דירות הוגרלו

כ-57 אלף זוכים

כ-30 אלף דירות בשלבי היתרי בניה

השיבות רבה בקידום ופיתוח תהליכי התחדשות עירונית בכל רחבי הארץ. תהליכים אלה תורמים לחוסן האוכלוסייה המקומית, משפרים את סביבת המחיה ומהווים כר פורה לקליטת תושבים

כמו כן, ישנן סיבות נוספות לעלייה במספר הזכאים הנובעות מגידול טבעי באוכלוסייה ובתוחלת החיים, עלייה מתמדת במספר העולים, זכאי ביטוח לאומי וכיו"ב. בנוסף, עם כניסתו לתפקיד, התווה השר גלנט מדיניות הגמשת קריטריונים ובמסגרתה אוכלסו דירות פנויות ללא מועמדים על ידי משפחות אשר לא עמדו בקריטריונים הנדרשים להקצאת דירה בשיכון הציבורי. יצוין כי למרות מדיניות הגמשת הקריטריונים, ישנה עדיפות לזכאי שממתין בתור ולכן כל רשימת דירות שיוצאת למתווה הגמשה, נבדקת היטב מול זכאים ממתנים ורק בהעדר זכאים מתאימים מופעל המתווה. לצד כל אלה, החלטנו על החייאת הפרויקט המבורך של שיקום שכונות. במסגרת 'שיקום שכונות חוזר' מתבצעות עבודות שיקום, שיפוץ וחזוק בנייני מגורים ושטחים ציבוריים. מדובר בפרויקט עירוני-חברתי, המחולל שינוי מהותי בעשרות יישובים פריפריאליים. זה בנוסף להתחדשות עירונית? זה במקביל - משרד הבינוי והשיכון רואה

שמאים סועדים

המשולש הקדוש: אוכל מצויין, בירה טובה ואווירה קסומה

חיים אטקין ממליץ על "מעין הבירה", מסעדת פועלים שאסור לפסס במהלך ביקור בחיפה

"מעין הבירה", הממוקמת בעיר התחתית של חיפה, היא מסעדת פועלים מזרח אירופאית המציעה אוכל טוב, מגוון בירות איכותיות ואווירה שתגרום לכם לרצות לחזור ולבקר בה שוב. המקום נוסד ב-1950 ונכתב עליו רבות. התפריט השתדרג מאז ומציע מנות חדשות לצד המנות הוותיקות: הקוסטיצה, שנותרה מנת הרגל, ולצדה עדיין מככבים הגפילטע פיש, הקישקע, כבד קצוץ ו-22 סוגי בירה מהחבית.

מה הסוד? לדברי הבעלים, ראובן נחום, הסוד הוא בכך שהרור השלישי מתגעגע לאוכל של סבתא, ופה מכינים את האוכל של פעם. זו עבודה מאד קשה, כמו הקישקע שמנקים ותופרים בחוטים, מה שבמסעדות מודרניות ובמטבחים ביתיים כבר לא יעשו. פה משמרים את האוכל המזרח אירופאי אותנטי של פעם יחד עם העיצוב והאווירה של ימים עברו.



חיים אטקין (מימין) וראובן נחום; מצד שמאל: אחת ממנות הדגל של "מעין הבירה"



צילומים: באדיבות חיים אטקין

להרשמה לקבלת "שווה ערך" למייל

חברי הלשכה המעוניינים לפרסם את חוויותיהם והתרשמויותיהם הקולניריות במדור זה, נא לשלוח למייל: ronitmx1@gmail.com