



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
Real Estate Appraisers Association in Israel

בס"ד

11 יולי, 2021
ב' באב, תשפ"א

לכבוד
מר זאב אלקין, שר הבינוי והשיכון

לכבוד
גב' איילת שקד, שרת הפנים

באמצעות מייל: sar@moch.gov.il

באמצעות מייל: sar@moin.gov.il

ג.א.ג.,

הנדון: המלצת לשכת שמאי מקרקעין בדבר דרכים להגדלת היצע והוזלת מחירי הדיור.

ראשית, ברצוננו לאחל לכב' הצלחה בתפקיד המאתגר והמשמעותי.

דיוור במדינת ישראל הנו מוצר צריכה בסיסי וככזה נכון כ"מטרת על", לעשות כל מאמץ על מנת לספקו לאזרחי המדינה באופן שהיד משגת.

לשכת שמאי מקרקעין, הינה הגוף היציג המאגד את רובם המכריע של שמאי המקרקעין בישראל. בידי חברי הלשכה מידע רב ואיכותי אשר יש בו כדי להיות לעזר בהשגת "מטרת על" זו.

נוכח עליית מחירי הדיור, גובשו בלשכה סט המלצות אשר יש בו כדי לסייע בהגדלת היצע הדיור מחד, ובוויסות הביקושים מאידך.

כללי

כעקרון, הקרקע הינה משאב שבמחסור. כלומר, לכאורה לא ניתן ל"ייצר" קרקע חדשה. אך היות ובתכנון עירוני אנו עוסקים, הרי שבתכנון מיטבי המנצל את הקרקע בצורה יעילה, ניתן לייצר שימושי קרקע חדשים ונוספים בכל תא שטח נתון.

באינטרנט E-mail: office@landvalue.org.il WWW.LANDVALUE.ORG.II



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר) Real Estate Appraisers Association in Israel

להלן המלצותינו בתמצית:

א. סיפול ראשוני בצד היצע הדיור והוזלת מחירי הדיור :

- **חיזוק מערך ההתחדשות העירונית** - עידוד מתחמי פינוי בינוי ופרויקטים במסגרת תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש) תוך שמירה על רף כדאיות כלכלית ומתן תמריצים לעידוד בניה, כגון הפחתת היטלים או זכות לקרקע משלימה באזורי עדיפות לאומית. במקביל, לאפשר התחדשות במסגרת תמ"א 38/1 ואו תמ"א 38/2, זאת עד למציאת חלופה ראויה ו**בחינת יישומה**. לא נכון לאפשר ביטול תמ"א 38 בלי חלופה שיממה שכן אז, תיעצר לחלוטין ההתחדשות העירונית, דבר שיגרום לנוק אדיר הן לצרכני הדיור באזורי הביקוש והן לגורמים העוסקים בתחום זה. נדגיש כי לדעתנו, מרכזי הערים ראויים להתחדשות לא רק בגלל הבליה של הנכסים, אלא בעיקר משום שהתשתיות (חשמל, דרכים, ביוב, תקשורת וכיוצ"ב) קיימות ורק טעונות שידרוג והתאמה, מה שאין כן בבניית עיר/שכונה חדשה בשיפולי העיר הדרושה או "משיכת" תשתיות חדשות או בנייה חדשה יש מאין של תשתיות. הפיתוח העירוני הני"ל, הינו הבסיס לכל פיתוח עירוני.
- **כניסת שמאי המקרקעין לעבודה מיידית מול רשות מקרקעין ישראל** - קיימת כיום אי בהירות באשר לאפשרות עבודת שמאי המקרקעין (אשר נבחרו במסגרת מכרז שנתקיים זה מכבר) מול רשות מקרקעי ישראל. אי ביצוע שומות מקרקעין מונע קידום עסקאות ובכלל זה מכרזי קרקע. מומלץ לפתור הסוגיה **בדחיפות** ולאפשר במהירות עבודה שמאית רציפה מול רמ"י, זאת על מנת לאפשר זרימת עסקאות וזרימת היצע מצד רמ"י.
- **תגבור כמות העובדים הישראליים בענף והקלה בהבאת "ידיים עובדות" מתו"ל** - לעניין זה מומלץ לתת תמריצים לישראלים אשר ירכשו את הידע הנדרש על מנת לעבוד בענף באופן של מלגות, קורסים במחיר מוזל וכד'. כמו כן יש להגדיל את מכסת העובדים הזרים.
- **הגדלת מלאי הדיור להשכרה לתקופה ארוכה** - יש להגביר שיווק תוך מתן ותמריצים לתכנון ובניית מתחמי זיור איכותיים להשכרה ארוכת טווח, קביעת תמהיל גדלי דירות אופטימליים ומתן תמריצים על מהירות הקמה. חברת "דירה להשכיר" היא חברה ממשלתית הפעילה בתחום. נכון לחזק ולהגביר פעילותה של חברה זו, כדי לאפשר גם מצידה של הממשלה אספקת היצע לשכירות ארוכת טווח, זאת כאלטרנטיבה לחיצע דירות למכירה.

באינטרנט [E-mail: office@landvalue.org.il](mailto:office@landvalue.org.il) WWW.LANDVALUE.ORG.II



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר) Real Estate Appraisers Association in Israel

• **הגדלת שיעור מס רכוש - מימושו של חוק מס רכוש שב- 20 שנה האחרונות הפך משיקולים שלדעתנו כבר אינם רלוונטיים, לאות מתה. החוק קיים. התקנות איפסו את שיעור המס. התוצאה של מהלך זה הייתה מתן תמריץ לבעלי זכויות בקרקע שלא לממש בניה, גם בקרקעות זמינות לבניה.**

נכון לדעתנו להעלות חזרה את שיעור מס זה (כאמור, מדובר בחלק של תקנות בלבד) זאת כדי לייצר תמריץ למחזיקי קרקעות זמינות לבנות בהן ולהגדיל היצע למגורים, זאת במקום "לדגור" על אותן קרקעות לצרכים ספקולטיביים. כאמור, קרקע היא משאב בחסר ונכון לאפשר אספקתו לציבור הרחב כולו.

• **הקלת הליכי הרישוי תוך קידום רישוי עצמי - מתן אפשרות לרישוי עצמי המאפשר לאנשי מקצוע לקחת אחריות על הבקשה, הליך שיקצר משמעותית את התקופה הנדרשת לקבלת היתר בנייה. באופן זה מגיש הבקשה יצהיר כי הבקשה עומדת בכל החוקים והתקנות הנדרשות וייקח אחריות על העניין. מן המותר לציין כי בקרה תעשה בדיעבד על ידי הרשויות אולם באופן זה של רישוי עצמי, הליך הרישוי יהיה מהיר ויעיל הרבה יותר.**

• **ביצוע עסקה שלא אל מול ההצעה הגבוהה ביותר או ביצוע הגרלות - כיום, משווקות הקרקעות לכל המרבה במחיר. הדבר מביא למצב בו עסקאות מבוצעות על הצד הגבוה ביותר תוך שלא פעם מובאים בחשבון על ידי המציע שיקולים סובייקטיביים. עסקאות אלו מהוות לא פעם חלק מהנתונים המצויים אצל השמאי הממשלתי בקביעתו את השווי לקראת העסקה הבאה באותו איזור. באופן זה, עסקאות גבוהות מושכות את השוק מעלה עוד ועוד.**

לעניין זה ועל מנת לצנן את השוק אפשר לבצע עסקאות אל מול:

1. המציע שנתן את ההצעה השניה בגובהה.
2. המציע שנתן את ההצעה הקרובה ביותר אל ממוצע ההצעות.

אופציה נוספת היא ביצוע עסקאות אל מול מי שיזכה בהגרלה שתיערך בין כל המציעים שיציעו הצעה בהתאם למחיר קבוע שיינתן מראש על בסיס שומת השמאי הממשלתי.



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר) Real Estate Appraisers Association in Israel

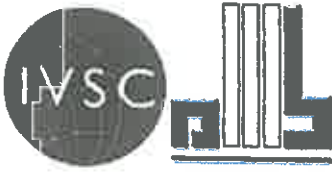
• אופן שיווק הקרקע

- מומלץ להגדיל את שיווקי הקרקע במסגרת מקב"ת. בהליך זה, ממוקסמות התועלות הניתנות לביצוע בכל תא שטח נתון (היות והיזם הוא המוכנן) ומאיך התאמת תמהיל השימושים לטעמי השוק המקומיים.
- הגדלת שיווקי הקרקע במתחמים קטנים עד 100 יחיד, זאת על מנת לעודד חסרת חסמי כניסה ליזמים קטנים ובינוניים.
- ככל ומשווקת חטיבת קרקע גדולה מאוד (מגרש בודד או קבוצת מגרשים), הרי שיש לשוקה עם אופציה לעירובי שימושים (מגורים עם תעסוקה).

החופש היזמי שיינתן ליזמים באופן שיווק זה; יביא למצב בו תמוקסמנה התועלות בקרקע גם בעיניים יזמיות.

ב. התאמת הביקושים לטעמי השוק

- קידום תחבורה, רכבת קלה, מערכת מטרו ושבילי אופניים - קידום התחבורה יגדיל את ביקושי הקרקע בפריפריה וימתן את מחירי הקרקע באזורי הביקוש. מתן עדיפות למימוש תמ"א 70 למטרת הגדלת איכות החיים של התושבים וקיצור זמני נסיעה ושיפור הכלכלה.
- עיר הברדה - חיזוק ירושלים רבתי כמטרופולין עסקי, תוך מתן הטבות מס, מיתוג כאלטרנטיבה עסקית ראויה לגוש דן, חיזוק רובע הכניסה לעיר ועוד.
- מרכזי תעסוקה שכונתיים / עירוניים -
 - חיזוק מרכזי תעסוקה ומסחר במרכזי ערים בפריפריה, תוך מתן גמישות בשימושים ועירוב שימושים בהליך מזורז.
 - מתן אפשרות לשימוש מעורב בנייני תעסוקה בהליך רישוי מקוצר.
 - הסבת בנייני משרדי למגורים – לעניין זה יש לשים דגש על בנייני משרדים ישנים אשר בעקבות פריחת בנייני המשרדים החדשים צפויים להישאר נטושים. מתן אפשרות להסב בניינים אלה למגורים (ההסבה קצרה וקלה יחסית) תספק היצע דירות מגורים זמין ומחיר. הדבר נכון שבעתיים כאשר מדובר בדירות קטנות בלב איזורי הביקוש.
- מטרופולינים חדשים - הקמת מטרופולינים חדשים בצפון הארץ ובדרומה.
- העיר חריש - העיר המספקת היצע דירות גדול וזמין אך טובלת מהיעדר נגישות ראויה לגוש דן. שיפור הנגישות יאפשר להיצע הרב הקיים בעיר, לספק את צרכי הביקוש הקיימים.



לשכת שמאי מקרקעין בישראל (ע"ר)
Real Estate Appraisers Association in Israel

• **תוספת יח"ד בקרקעות ובמבנים קיימים**

- מתן אפשרות לקבלת הקלה במס' יח"ד גם בקרקעות ריקות.
- אורכה להוראת שעה תיקון 117 לחוק התכנון והבניה – הוראה זו אושרה ביום 26.7.2017 ותוקפה הינו 5 שנים. המלצתנו להאריך את הוראת השעה לפיצול צמודי קרקע תוך מתן אפשרות לפיצול צמודי קרקע ליחידות קטנות בתיקונים נדרשים בחוק, זאת לאור הכשלים שהיו במימוש החוק ובדגש על הליך רישוי מקוצר.
- מתן אפשרות לפיצול דירות גדולות (לאו דווקא צמודי קרקע).

• **תיקון מס' 128 לחוק התכנון והבניה**

- כיום עומד לפני קידום תיקון מס' 128 לחוק התכנון והבניה.
- ראו כנספח מסמך שהועבר בזמנו ובו עמדת הלשכה באשר לתיקון זה.

לסיכום, לשכת שמאי המקרקעין מהווה נדבך מרכזי וחשוב בשוק המקרקעין ותשמח לסייע בכל הנדרש.
נודה על תיאום פגישה לחיזוק ההכרות והמשך שיתוף הפעולה הפורה.

בברכה,

חיים מסילתי	יאיר ידיד	חוקיה העצני
יו"ר לשכת שמאי מקרקעין	חבר לשכה	יו"ר (משותף) וועדת חקיקה

נספח א' : עמדת הלשכה לעניין תיקון 128.

העתק : מזכירות הלשכה.