

על סדר היום | דיוור

גלובס צולל לשוק הדיוור הנוער ומציג פתרונות

פרויקט מיוחד / עמ' 94



הכתבות בסדרה

- 1 איך מזהים בכלל משבר דיוור
- 2 הפוליטיקה מחוייבת לפתרונות קצרי טווח
- 3 שיווק הקרקע לא נונה לביקוש הטבעי
- 4 התכנון איטי, מסורבל ולא עומד בקצב המציאות
- 5 משבר הרישוי: הסחבת עד לקבלת אישורים
- 6 מי אחראי פה? המתח בין השלטון המרכזי למקומי
- 7 בנייה לא יעילה: תקנים ישנים וכח אדם זול
- 8 אשראי נדיב וזול מתדלק ביקושים מלאכותיים
- 9 פערי מידע בשוק הנדל"ן מונעים זיהוי הכשלים
- 10 משבר התחבורה מנציח את משבר דיוור

אי יעילות בהקצאת קרקע: מהשליטה הבלעדית של רמ"י ועד ריבוי השותפים בקרקעות הפרטיות

פירוק המונופול של רמ"י, החלת מסים על קרקעות פרטיות שלא נבנו עליהן, תימרוץ רשויות מקומיות להסב משרדים למגורים, ואפילו הקמה של בית דין מיוחד לנדל"ן • אילו מהלכים יאפשרו שחרור כמות מאסיבית של קרקעות לבנייה לשוק



יעקב קוינט, מנכ"ל רמ"י

סך הכנסות המדינה בשיווק קרקע עמד בשנה שעברה על כ-30 מיליארד שקל, לעומת 12 מיליארד שקל בלבד שנה קודם לכן. בכל מקרה, זה המצב הקיים במשך שנים ולא בכדי תמיד מגיח פוליטיקאי תורן שמבטיח לשבור את מונופול רמ"י, עד שהוא נבחר ומגלה שאין לו זמן לטיפול בבעיות שורשיות. למציאות זו ראוי להוסיף גם קשיים אחרים, כמו ריבוי בעלים על הקרקעות הפרטיות - שבאזור המרכז מהוות כ-50% מההיצע הפוטנציאלי. מאות ואפילו אלפי בעלים השותפים בחטיבת קרקע ענקית "תוקי עים" במשך שנים שחרור של קרקעות פרטיות לטובת ביצוע תוכניות קיימות - ע"ע קרקעות הגוש הגדול וכיכר המדינה בתל אביב, קרקעות חוף התכלת בהרצליה ועוד. גם מורכבויות משפטיות סבוכות כדוגמת הליכי פירוק שיתוף תורמות לכך רבות. כל אלו יחד יוצרים פקק עצום עוד בשלב שחרור הקרקעות לבנייה, ומעכבים את הענף כולו. אז מה בכל זאת ניתן לעשות? הנה כמה פתרונות:

הפתרונות

1. הפרדת רשויות: לפרק את המונופול של רמ"י

כאשר ישנו גוף אחד כמו רמ"י, גם אם מרובה ראשים וזרועות, שאחראי על כל שרשרת הקצאת הקרקעות, הדברים נראים כפי שהם נראים כיום. הפרדה אמיתית ומוחלטת בין הגופים השונים יכולה לשחרר את פקק הקרקעות, משום שכך נקבל התנהלות מסודרת יותר וגופים שעניינם בעיקר האינטרס הציבורי ולא השיקולים הפרטיים. "מוכרחים לעשות כאן שינוי יסודי", אומרת פרופ' נורית אלפסי, גאוגרפית עירונית וראש המגמה לתכנון ערים באוניברסיטת בן גוריון בנגב. "אין הרבה מדינות עם בעלות ציבורית על הקרקע כמו בישראל, אבל במדינות שבהן זה קיים - מדובר לרוב בעניין בעייתי מאוד. "נדרשת כאן הפרדת רשויות מוחלטת: העובדה שאותה רשות אחראית על הקרקע, על התכנון ועל פיתוח

יובל ניסני

אחרי כל כך הרבה סיפורים על מצוקת ההיצע, כמה יפתיע אתכם לגלות שכ-75% מהקרקעות בבעלות המדינה הן קרקעות פנויות, כ-65% מכלל הקרקעות בישראל מוגדרות כ'קרקע, סלע, שיחים ושטח חפור' ורק 5.6% מהן מהוות שטח בנוי? המסקנה ברורה: שחרור קרקעות מאסיבי - בשום שכל ובתכנון יעיל - הוא מפתח מרכזי לפתרון משבר הדיוור. השאלה הנשאלת היא, כיצד עושים זאת ביעילות וזריזות?

הבעיה

איך משחררים את פקק הקרקעות

המצב הנוכחי מקשה על המשימה של שחרור קרקעות לבנייה, ויש לכך כמה גורמים. אחד המרכזיים שבהם הוא מונופול הקרקעות של רשות מקרקעי ישראל. כמי שמנהלת 93% מסך הקרקעות בישראל, רמ"י היא המחליטה הבלעדית על גורלן: ברצותה תשחרר קרקעות, ובכל פעם שתשחרר קרקע - תקבע את מחירה ואת התנאים לחכירתה. ב-2021 ראינו כיצד נוכחותו של מונופול הקרקעות מתדלק את מחירי הקרקעות -

כמי שמנהלת 93% מסך הקרקעות בישראל, רמ"י היא המחליטה הבלעדית: ברצותה תשחרר קרקעות, ברצותה תשאיר אצלה, וכשתשחרר קרקע - תקבע את מחירה

שכונות רבות תוכננו בשנות ה-90, ומיועדות ברובן לדפוס אחד של משפחות. הן אינן מאפשרות התפתחות, ויש להן חלק גדול בהיצע הקרקעות הנמוך כיום

שכונות רבות תוכננו בשנות ה-90, ומיועדות ברובן לדפוס אחד של משפחות. הן אינן מאפשרות התפתחות, ויש להן חלק גדול בהיצע הקרקעות הנמוך כיום

שכונות רבות תוכננו בשנות ה-90, ומיועדות ברובן לדפוס אחד של משפחות. הן אינן מאפשרות התפתחות, ויש להן חלק גדול בהיצע הקרקעות הנמוך כיום

ויישום התכנון, העובדה שאותו גוף מתכלל את הכול, היא הבעיה העיקרית. האינטרס שלנו, של הציבור, הוא שיהיה גורם נפרד שמחזיק את הקרקע, גורם נפרד שמתכנן ומקבל החלטות בתכנון וגורם נפרד שעושה רווחים מהקרקע. גם במערכת התכנון עצמה צריכה להיות הפרדה, כך שגוף אחד יקבע את מדיניות התכנון ואת כללי התכנון, וגוף אחר יגיש את התוכניות. כך פועלת מערכת בריאה, ולא כפי שקורה כיום, מצב שבו רשות מקרקעי ישראל ומשרד מקרקעי ישראל המשמש כמתכנן על".

2. מס קרקעות: היטלים על החזקות בשטח לא בנוי

עד לשנת 2000 היה קיים בישראל מס רכוש, שהוטל בין היתר על קרקע פנויה שאינה מוגדרת חקלאית. מתחילת שנת 2000 הוחלט כי שיעור מס הרכוש יהיה 0%, כלומר מד הוא לא בוטל - אך לא נגבה כיום כלל. "התשואה על קרקע לא בנויה היא 6-5%", מציין יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, חיים מסילתי. "הטלת מס רכוש על קרקעות כאלו, גם אם יהיה רק אחוז אחד או שניים בשנה, תהפוך את החזקות הקרקע ללא משתלמת כלל, לכן לטעמי יש צורך להעלות את המס הזה בחזרה".

לדבריו, "כל רווח שלנו, האזר-חיים, ממוסה באופן אחר, ולכן אפשר לקבוע גם מס על קרקעות שבהן אנחנו מחזיקים. עוד אפשר להחליט שמי שמחזיק בקרקע לתקופה ארוכה, נניח חמש שנים ויותר, ומכר אותה ב-30% ויותר ממחיר הרכישה - ימוסה בשיעור גבוה יותר, בדומה למנגנון הקיים היום במס הרכישה. כדי שהעניין יהיה קל יותר לעיכול, ייחקקו גם הוראות מעבר, שיאפשרו לבעלי הקרקעות למכור את הקרקע בשלוש השנים שמרגע חקיקת החוק".

3. רשויות מקומיות: לתמרץ על שינוי ייעוד

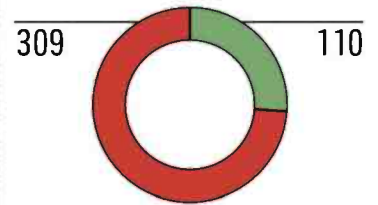
חוק ההסדרים האחרון איפ"ש לראשונה לחברות נדל"ן ולרשויות פרטיות לשנות 30% מייעוד

26.03x22.81	2/2	עמוד 9	גלובס - כותרת	05/2022	81735872-1
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

אין איפה לבנות? רק 9.2% מהקרקעות שבידי המדינה תפוסות

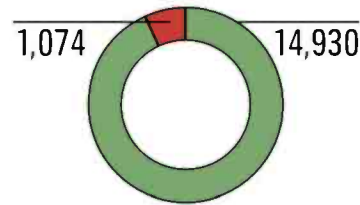
קרקעות בידי המדינה (אלפי דונמים) ■ תפוס ■ פנוי

מגורים

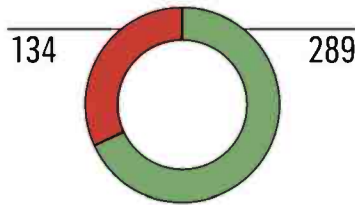


קרדיט: תמר מצפי, איל יצהר, shutterstock

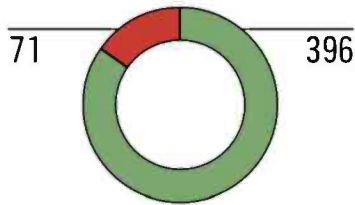
חקלאות ושטחים פתוחים



תעשייה, מסחר ומשרדים



אחר



מקור: משרד האוצר - אגף החשב הכללי

"מדובר בעניין מתבקש", אומרת עו"ד ענת בירן, בעלים משרד ענת בירן ושות' ומומחית לתכנון ובנייה. "זה דובר כבר לפני 20 שנה, כשהייתי בוועדת הערר המחוזית. ישנן היום ישויות שונות שעוסקות בנדל"ן: בתי המשפט, המפקח על הבתים המשוך תפים, ועדות הערר, וכל אחד מהם מסתכל על העולם הזה מזווית צרה מאוד. מוכרחים לקחת את כל הנושא הזה ולהכניס אותו תחת קורת גג אחת. בית דין כזה יוכל לעיתים להציע גם הרכב מיוחד שיכלול בתוכו שמאי ואדריכל, למשל, ואני מאמינה שהוא יוכל לפתור סוגיות רבות, כמו פירוקי שיתוף, קרקע מרובת בעלים ועוד. אני מופתעת שערך היום זה לא קרה".

5. להתקדם: התחדשות עירי

נית במקום שכונות בזבזניות

רבות נכתב על הצורך בהתחדשות עירונית, אך הוא גדל עוד יותר כאשר מסתכלים על השכונות החדשות שנבנות בישראל: שכונות שרבות מהן תוכננו עוד בשנות ה-90, ואשר מיועדות ברובן לדפוס אחד של משפחה (משפחות צעירות עם 4-5 ילדים). בשל כך הן אינן מאפשרות התפתחות, דינמיות והשתנות של העיר. אלו נקראות "שכונות אנטי-אדפטיביות", ויש להן חלק גדול בהיצע הקרקעות הנמוך כיום.

"שכונות צריכות להתאים את עצמן לצרכים החברתיים ולצורכי המגורים המשתנים לאורך הזמן", אומרת פרופ' אלפסי מאוניברסיטת בן גוריון בנגב. "שכונות שמתקבעות בצורה מסוימת, מנותקות מהעיר ומההוויה שלה, אך המדינה משקיעה דווקא בהן - כי קל לה יותר לעשות את זה, במקום להשקיע בפיתוח ובשיקום של שכונה קיימת. בינתיים, השכונות הוותיקות נזנחות ומזדקנות לאיטן, במקום לחדש אותן ולקבל פתרונות נוספים למגורים, וגם לחדש את ליבה של העיר."

"לכן ניצול הקרקע היום הוא בזבזני לחלוטין: בונים שכונות חדשות על קרקעות חדשות, במקום ליצור את הפתרונות בשכונות הקיימות. אין לאף אחד אינטרס לעשות את הדברים הנכונים למען התושבים, למען המאבק ביוקר המחיה, משום שאף אחד לא מרוויח מזה - בטח שלא המדינה".

קובסקי מניבים. "זה יכול לפתור בעיות רבות, ולשחרר הרבה קרקעות למגורים. ישנם הרבה מקומות במעגל השני והשלישי של תל אביב עם מאות אלפי מטרים רבועים של משרדים שאני לא רואה מי מאכלס אותם בעשור הקרוב. עירייה שתסב הארנונה הגבוהה על השטחים האלה, תעשה את זה בשמחה".

"כיום מדובר בהוראת חוק מתה", אומר עו"ד דורון אריאל, המצט"ף רף לדעתו של קראדי בדבר "השלמת הכנסה" לעיריות דרך היטלים או מיסים גבוהים יותר. "יש לקבוע שההמרה הזאת נעשית עם היטל השבחה מוגבר, למשל, כדי לכסות את הפגיעה בארנונה, באופן חד-פעמי או מתמשך".

4. הפלונטר המשפטי: להקים בית דין מיוחד לנדל"ן

בימי השלטון העות'מאני התנהל כאן בית דין מיוחד לקרקעות, אשר היה בין האחראים לכמה מהמושגים המוכרים לנו עד היום בענף הנדל"ן - כמו טאבו ומושע. יש הטוענים כי במציאות הנדל"נית הסבוכה בישראל, אין צורך יותר מאשר הקמת בתי דין מיוחדים לנדל"ן.

דוגמה

גלגולה של תוכנית: 30 שנות המתנה למתחם נוף הירקון

דוגמה לפקק רב-שנים בבנייה בישראל היא תוכנית נוף הירקון, או "הוד הירקון" בשמה הקודם. התוכנית נמצאת בלב אזור הבנייה קוש - רובה בתחומי העיר הוד השרון, בין הכבישים 4, 5, 40 ו-531, בשני מתחמים בני 12.3 אלף דונם בסך הכול. על אף שבמקור השטחים תוכננו להכיל בין 7,000 ל-8,000 יחידות דיור, כיום מדובר על בניית כ-20,000 יח"ד בתחומי התוכנית.

בפועל, הבנייה במקום מקודמת עוד משנות ה-90 של המאה הקודמת. העיכוב בקידומה לאורך השנים נובע, כמו תוכניות גדולות רבות, משילוב בין כמה גורמים: הרצון לשמור על ערכי טבע שונים, ריבוי רשויות שהתוכנית נמצאת בתחומן, ריבוי בעלי קרקעות פרטיים, מול קרקעות בבעלות המדינה, ועוד ועוד.

עם השנים, ולאחר שלא חלה כל התקדמות בנושא, הוחלט להעביר את קידום התוכנית לידיה של המועצה הארצית לתכנון ובנייה, שבספטמבר 2016 אף הורתה על קידום תוכנית מפורטת למתחם. אלא שגם המועצה הארצית כשלה בניסיונה לפתור את הפלונטר, ולאחר ארבע שנים של ניסיונות - החליטה בקיץ 2020 כי היא מבטלת את התכנון, ומעבירה אותו לידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז. עד היום טרם נרשמה התקדמות בנושא.

בימים אלו מגבשת הוועדה המחוזית תיקון לתוכנית המתאר, בדרך לקידומה מחדש בידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר", שהייתה זו שקידמה את התוכנית מלכתחילה. כך או כך, כבר חלפו להן 30 שנים של ניסיונות לקידום הבנייה בשטח התוכנית.

משרדים לייצור מגורים. במינהל התכנון, שתמך בהצעה, העריכו כי נכון להיום ישנו עודף תכנוני של 180 מיליון מ"ר משרדים ברחבי הארץ, שווה ערך ליותר מאלף פעמים שלושת מגדלי זוריאלי בתל אביב. כתוצאה מכך, אנחנו גם מאבדים קרקע שיכלה לשמש למגורים וגם מייצרים תוכניות שלא ימומשו גם בטווח הארוך, רק בגלל משאלת לב של הרשויות המקומיות להקים מתחמי תעסוקה מניבי ארנונה.

כדי להפחית את התנגדות הרשויות המקומיות, שמוציאות על תושבים פי 4 לפחות ממה שהם מוציאות על שוכרי משרדים, נקבע בחוק ההסדרים שאפשר יהיה לבנות שם רק מגורים "מיוחדים" - דירות קטנות להשכרה (עד 50 מ"ר), מעורבות סטודנטים או דיור מוגן. ועדיין, הרשויות המקומיות עומדות על הרגליים האחוריות כדי שזה לא יקרה - בעיקר כי הארנונה שהן מקבלות ממשרד גבוהה פי 4 מארנונה של מגורים.

"עירייה שיש לה עודף של שטחי משרדים או שטח משרדים מתוכנן נז שהיא לא צריכה, תוכל להקים מתחם מגורים במקום, אבל שיש למו בו ארנונה כמו על משרדים", מציץ חיים קראדי, מנכ"ל פרש-