

22.76x24.44	1/7	30	עמוד	נדל"ן - ישראל היום!	25/09/2020	74600939-8
ד עורכי דין עו"ד זיו כספי גינדי כספי - משרד עורכי די - 89427						



◀ עופר פטרסבורג

30
חשבון פתוח
 מומחי הנדל"ן
 בחשבון נפש
 אישי ולאומי



30
איפה
טעינו?

איפה טעינו?

מומחי הנדל"ן עושים חשבון נפש אישי ולאומי, בוחנים מה למדנו משגיאות העבר וממליצים לאן המדינה צריכה להמשיך בשנה הקרובה

של המדינה לדורות הבאים, יפוזר בין משרדי ממשלה שונים ולא יזכה למש"רד ממשלתי, שירכז ראייה כוללת לט"ווח הקצר והארוך.



ניבוי שריפות
 ניר מסיקה, סמנכ"ל מטה הדיור
 הלאומי לשעבר

אחת הטעויות המרכזיות היא שלא קידמנו בצורה מקיפה את הרפורמה ברישוי בנייה. במסגרת תוכנית מחיר למשתכן ניהלתי צוות שכל תפקידו היה להתיר חסמים בדרך להיתרי הבנייה.

נון והרישוי ולתקן את תקנות רישוי הב"נייה, שהפכו את הליכי הוצאת ההית"רים, שאמורים להיות קצרים ופשוטים, להליכים ארוכים ויקרים.

בתחום ההתחדשות העירונית יש לשלול את שיקול הדעת מרשויות שמ"כשילות במכוון פרויקטים של התח"דשות בניגוד למדיניות הארצית ולה"קים ועדה ייחודית שמוסמכת לקדם פרויקטים כאלה בכל היישובים, ללא צורך בהסכמת הוועדה המקומית.

טעות שחובה לתקן - אי הקמת משרד ייעודי לתכנון ובנייה במסג"רת משרדי הממשלה הרבים שהוקמו לאחר הבחירות האחרונות. ראוי שיהיה שר לתכנון ובנייה, שיתכלל את כל הלי"כי התכנון, לרבות תשתיות.

לא ייתכן שתחום המשפיע ישירות על חיי כל אחד מאיתנו, וקובע את פניה

מ שבר הקרונה מזעזע את הכל"כלה המקומית והעולמית, וגם את שוק הנדל"ן. הממשלה איבדה את דרכה ללא שר בינוי ושיכון והותירה את תוכניות הדיור ללא כיסוי. זה הזמן לחשבון נפש. מומחי הנדל"ן בוחנים מה למדנו ולאן צריכה המדינה ללכת מכאן. לידיעת נבחרי הציבור.



ראייה כוללת
 עו"ד ענת בירן, מומחית תכנון ובנייה

המדינה חייבת לצמצם בדחיפות את הברוקרטיה המסורבלת בהליכי התכ"ן

20.29x24.47	2/7	31	עמוד	נדל"ן - ישראל היום!	25/09/2020	74600941-1
ד עורכי דין עו"ד זיו כספי גינדי כספי - משרד עורכי די - 89427						

תוקפה פג. צעד זה יעודד מכירת קרקעות אשר יאפשרו להגדיל את היצע הדירות בשוק. בדרך זו המדינה יכולה להביא טיח בנייה מהירה בזמן קצר באיזורי הביקוש. כמו כן יש להסיר חסמים בתחום ההתחדשות העירונית ולשפר את התרבות כנית החלופית לתמ"א 38, כך שתייצר כדאיות כלכלית ליזמים, ולא תהפוך אותם ואת הדיירים לשבויים של הרשויות המקומיות.



הבלגן חוגג
 עו"ד עופר אבן, מומחה נדל"ן והתחדשות עירונית:

שנת תש"פ, שנת הקורונה, שנת הברירה חירות המרובות, שנת האין תקציב, השנה שהביאה לשיא חדש את ההבנה כי אין משילות, אין סדר והכאוס וחוסר הוודאות חוגגים. משנה לשנה המצב מקצין, כאשר הדבר הוודאי היחידי הוא חוסר הוודאות. בענף הנדל"ן, אשר מתנהל כנושאת מטוסים גדולה, כל החלטה על שינוי מייצרת בפועל שינוי כיוון ותוצאה רק שנים אחרי. היעדר מנהיגות וניהול, חשיבה קצרת טווח, אי ודאות וכאוס בתחום הנדל"ן (ולא רק בו), הם אם כל חטאת, המייצרים עלייה מתמדת במחירי דיירות, מחסור, פריסת בנייה לא מתוכננת ונזק אדיר לכלכלת ישראל בטווח הקצר והארוך. יזם הרוכש קרקע, או מתקשר עם דיירים בהסכם התחדשות עירונית, או

יש לשקול הפחתה או ביטול של מס הרכישה לרוכשי דירה שנייה (למי שרוכש דירה לילדים או רוכש דירה לפנ"סיה, בניגוד למשקיעים סדרתיים). יש להגדיל את תקרת המס מהשכרת דיירות ולקבע אותו, וצריך להפסיק לפחד שהפחתת המיסים תביא לעליית מחירי הדירות. הסיבה לעליית מחירי הדירות היא לא המשקיעים, אלא העובדה שלא בונים בישראל מספיק דירות.



עידוד הבנייה
 עו"ד נעמה שיף, שותפה במשרד שוב ושות':

ממשלת ישראל כשלה במשימתה המרכזית והיא הגדלת היצע הדיור. הנתונים האחרונים שהתפרסמו מעידים על צניחה בהתחלות בנייה ועל המשך עליית מחירי הדירות. הפתרון טמון בעידוד הבנייה באזורי הביקוש ולא רק בפריפריה, שבה הביקושים נמוכים. לשם כך הממשלה צריכה להאיץ את הליכי התכנון. בצנרת התכנון יש עשרות אלפי יחידות דיור על קרקעות פרות טיות בגוש דן. יש לקדם את התוכניות ולעודד את בעלי הקרקעות הפרטיים לבנות או למכור את הקרקעות שברשותם באמצעות תמריץ מיסוי, שייתן להם הנחה במס שבח. מוצע להאריך את הוראת השעה המפחיתה את שיעור מס השבח לשיעור מס מופחת בגובה של 25%, במכירת מקרקעין המיועדים לבניית 8 יחידות ומעלה, בתנאי שהקונה יתחייב להשלים בנייה תוך 42 חודשים ובכפוף לתנאים הקבועים בהוראת השעה, אשר

מדובר היה בפעילות סזיפית, שכ"ללה אין סוף מפגשים ושיחות עם ראשי ערים, מהנדסים, יו"רים של ועדות ונציגי גופי התשתית בארץ, כגון חברת החשמל, רכבת ישראל ועוד. הטיפול שלנו היה פרטני ומקיף לכל פרויקט ופרויקט ובסופו של דבר אנחנו הביא תוצאות משמעותיות, אך חבל שלא טיפלנו בבעיית הרישוי מהשורש, אלא בעיקר כיבינו שריפות. אני מקווה שמינהל התכנון ומשרד הפנים יקדמו כעת את הרפורמה שתוביל לקיצור משמעותי בלוחות הזמנים בדרך להיתר הבנייה.



התנתעת השוק
 עורך דין זיו כספי, שותף מייסד במשרד גינדי, כספי ושות':

אחת הטעויות הקריטיות שעשתה הממשלה היוצאת היא הדרת המשקיעים משוק הדיור. אומנם לאחרונה הודיעו על הפחתת מס הרכישה למשקיעים ל-5%, אך הצעד הזה לא מספיק, ויש לשקול צעדים נוספים. בשוק ההון לא משלמים מס כדי להיכנס להשקעה הונית, אבל כשקונים דירה משלמים מס גם בעת הרכישה (בלי קשר לשאלה האם העסקה רווחית או לא) וגם מס שבח ביציאה. כדי להתניע את השוק ולעודד יזמים לבנות יותר דירות, יש לצאת בתוכנית משמעותית שתייצר ביקושים. התוכנית צריכה לכלול הגדלה של המימון שמשקיעים יוכלו לקבל מהבנקים על מנת לרכוש דירה להשקעה (היום הם צריכים לגייס 50% הון עצמי).

19.7x24.51	3/7	עמוד 32	ישראל היום! - נדל"ן	25/09/2020	74600940-0
ד עורכי דין/ע"ד זיו כספי/גינדי כספי - משרד עורכי די - 89427					

רקע רוויה בדחיפות באזורי ביקוש, כולל לקרקע לא מתוכננת. לחץ על מי-נהל התכנון - לקבוע צפיפות (יחידות לדונם) רבה יותר באזורי הביקוש ולא-שר תוכניות בקצב גבוה יותר.



סליחה מהאזרחים
תא"ל (מיל) איתן לוי, בעלי חברת יזמות הנדל"ן אילה אגם

השנה החולפת הייתה הרביעית ברצף שנים של פגיעה והאטה בשוק הנדל"ן, כתוצאה ממדיניות הממשלה בהובלת שר האוצר הקודם כחלון. הני-סיון הנואש להוריד את מחירי הדיור באמצעות הקטנת הביקושים, הדרת המשקיעים מן השוק ועידודם להש-קיע בשוקי הנדל"ן בחו"ל, השקעות ענק בתוכנית הלא מאוזנת מחיר למ-שתכן הזנחת פעילות אפקטיבית להג-דלה משמעותית של ההיצע - כל אלה הביאו לפגיעה מתמשכת בשוק הנדל"ן למגורים.

הנתונים מראים שמחירי הדיור לא ירדו ואף נרשמה עלייה. התוצאות הג-רועות של פעולות הממשלה הוחרפו בשנה האחרונה כתוצאה מאובדן המ-שילות ומחוסר היציבות שנגרם עקב שלוש מערכות בחירות שנכפו על הח-ברה בישראל, וכמובן הקורונה שמל-ווה אותנו כבר חצי שנה ומביאה לשי-תוק מערכות. על המדינה לבקש סליחה מהאזרחים, מהזוגות הצעי-רים וממשפרי הדיור שלא ימצאו להם פתרונות.

בשנת תשפ"א אנו מקווים כי הממשלה תשכיל לשלב כוחות עם הר-

שהביקושים הכבושים המתחזקים והולכים יביאו בסופו של דבר לתדלוק השוק ולהתפרצות מחודשת של עליות מחירים.

על מנת למנוע תרחיש אימים זה, על הממשלה בשנה הקרובה להגדיל את ההיצע. דרושה הוראת שעה ל-5 עד 10 שנים לקידום מכרזים בוועדות התכנון המקומיות, שבהם ישותפו הרבה יותר קבלנים. יש להגדיל את זכויות הבנייה ב-30% לפי מסלול שבס-כחלון לכל הפרויקטים באיזור הביקוש. 30% מה-דירות הללו יוקצו לזכאים במחירים מופחתים. כך ניתן יהיה להגדיל מש-מעוטית את ההיצע ולספק דיור מוזל במקומות המבוקשים.



תקציבי התחדשות
גד גרשון, סמנכ"ל יזום נדל"ן בשפיר מגורים ומי שאחראי בין היתר לקידום פרויקטים בהיקף של עשרות אלפי יחידות דיור בהתחדשות עירונית

המדינה חייבת לעשות סדר בדחי-פות בנושא ההתחדשות העירונית ולה-עמיד תקציבים לרשויות שיעודדו את אישור התוכניות.

דרושים שינויי חקיקה בתחום היטלי השבחה בהתייחס לפינוי-בינוי, ערר על החלטות שמאי ועדות, הפסקת התלות באישור עירייה בכל הנוגע להכרזה, קרקע משלימה, הגעה לותמ"ל וכו'.

הפסקת התערבות הוועדות תחת משרד הפנים בתמורה החוזית לדיירים. ביטול מיסוי על הדיור הציבורי שבבעלות המדינה, מיסוי שמועבר על חשבון היזמים.

המדינה חייבת להזרים מכרזים לק-

ממתין למכרזי קרקע במחיר למשת-כן, לעולם לא יידע במדינת ישראל מה צופן העתיד הקרוב.

האם זו תהיה הורדה בקיבולת הב-נייה, שינוי באופן חישוב המיסים והיט-לי ההשבחה, הקטנת תמורות לדיירים, הקפאת הוצאת היתרי בנייה, ביטול מסלול מחיר למשתכן, ביטול תמ"א 38, חוסר אחידות בהכרעות שיפוטיות, חוסר אחידות בדרישות מהנדסי ערים והרשויות המקומיות, שינויים בחקיקה? לקראת תשפ"א, מי ייתן ונזכה במס-גרת ממשלה זו או ממשלה אחרת למ-נהיגות שרואה את ענף הנדל"ן לטווח ארוך, כיאה לעם היהודי, הדוגל בנצח ישראל. מנהיגות המתווה תוכנית אס-טרטגית סדורה, ממנה ייגזרו תוכניות עבודה ניתנות לביקורת. כפי שכתב הפילוסוף סנקה: "באין לך נמל בית, אף רוח אינה טובה".



אותה הגברת
רוני מזרחי, נשיא לשכת הקבלנים ובעלי קבוצת מזרחי ובניו:

בשנה האחרונה, כולל בתקופת לי-צמן כשר שיכון, הממשלה חזרה שוב על הטעות שעשתה בקדנציה הקודמת עם תוכנית מחיר למשתכן: במקום לה-גדיל את היצע הדיור היא הלכה על חי-זוקים מלאכותיים של הביקושים באמ-צעות דיור מסובסד.

תוכנית מחיר למשתכן הוחלפה בסיוע לרכישת דירות יד שנייה בפרי-פריה. בפועל זו אותה הגברת בשינוי אדרת.

המצב כיום בשוק הדיור הוא כזה

20.14x24.43	4/7	עמוד 33	ישראל היום! - נדל"ן	25/09/2020	74600942-2
ד עורכי דין/ע"ד זיו כספי/גינדי כספי - משרד עורכי די - 89427					

עשיה ושליפת תוכניות קסם מהירות, אשר התבססו על אג'נדה פוליטית צרה וקצרת טווח.

הגיעה העת לקדם תוכנית אסטרטגית ארוכת טווח לענף, הכוללת סנכרון מערכתי בין כלל משרדי הממשלה. תוכנית כזו תכלול הקצאת קרקעות חכמה, הגברת הוודאות בתחום הנדל"ן והשקעה בתשתיות להנגשת תחבורה ציבורית, בדגש על אפשרויות תעסוקה, לצד חינוך מקומי איכותי.



אין קרקעות

אלי רוזנטל, מנכ"ל ארגון הקבלנים מחוז תל אביב והמרכז

בסיומה של השנה הקשה והמאתגרת שחלפה לה ממשלת ישראל צריכה להתנצל בפני כל אותם צעירים שרצו לרכוש דירה לשימוש עצמי ובפני הרוכשים להשקעה, על עלויות שהיא הוסיפה למחירי הדירות בגלל גרירת רגליים.

הממשלה מדברת רבות על הפחתה וביטול הרגולציה, אך בפועל אינה עושה דבר. המצב בשטח מחמיר ומורע מיזמים להוציא לפועל פרויקטים ומייקר את העלויות, שבסופו של דבר מגולגלות אל הצרכנים.

כשהממשלה הבינה שתוכנית מחיר למשתכן אינה משיגה את יעודה, היא הייתה צריכה לבטלה ולייצר תוכנית חלופית, שתתאים יותר לצרכי החברה הישראלית.

חלפה שנה שלמה, שהתאפיינה בעיכובים רבים בשל היעדר שלטון קבוע. ההתנהלות של הממשלה בשנה החור

סי חשיבה, לצאת מהקופסה ולהבין מה חסר פה לאנשים ואיך ניתן לספק להם פתרונות במהרה. בקיצור, בנייה להשכרה. במהירות, באזורי ביקוש ובכמויות.



תקנות חירום חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי המקרקעין

בשנה החדשה הבאה עלינו לטובה צריך לתת את תיק הבינוי והשיכון בידיים של מי שמכיר את הענף מקרוב. אין עוד מקום לניסוי וטעייה.

הציבור שבע משרים שנכנסים בקול תרועה רמה ויוצאים בלי לבצע מהלכים דרמטיים בשוק. הענף תקוע כבר זמן רב ומייחל לבואו של מי שיצליח להניע אותו מחדש.

הדגש צריך להיות על קיצור הליכים בירוקרטיים, שמעכבים את הגדלת מלאי הדירות בישראל. יש לדאוג להפעלת תקנות חירום בענף. זו לא מילה גסה, ונכון לדעתי שהשר הנכנס יקבע כאלו בהקדם.



שליפת תוכניות שמוליק כהן, שמאי מקרקעין ממשרד השמאות SK, המתמחה בליווי פיננסי של יזמים

הפעילות של הממשלות האחרונות בתחום הנדל"ן התאפיינה בחוסר

שויות השונות ויחד איתנו, יזמי הנדל"ן, כדי שנצא לדרך חדשה שכוללת הגדלה משמעותית של קרקעות לבנייה, צמצום חסמים ובירוקרטיה בתהליכי התכנון והרישוי, טיפול נכון ודיפרנציאלי בפריפריה ובמרכז, קידום מדיניות ברורה בתוכנית התחדשות עירונית ובעיקר יצירת יציבות בשוק. כך נוכל לייצר שיתוף פעולה ולהביא להגדלת התחלות הבנייה ולריסון מחירי הדיור.



בנייה להשכרה אוהד דנוס, מומחה נדל"ן, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין

הטעות שעשתה הממשלה בשנה החולפת היא שהפקידה שוב את תיק הבינוי והשיכון בידי מפלגה מגזרית, הדואגת בעיקר לאינטרסים הצרים של מצביעה.

אלו ידיים לא טיפלו בתיק הזה בשנות המשבר הגדול ביותר שידע ענף הבנייה מיום הקמת המדינה? ש"ס, האיחוד הלאומי, כולנו ויהדות התורה. כולן טובות, כולן מגזריות בעליל, כולן טיפלו בכולם, אבל פינקו בעיקר את תומכיהן.

רק מפלגה אחת, מפלגת השלטון בעשור האחרון ויותר, לא החזיקה בתיק אפילו לשנייה אחת. רק היא, שאמרה לראות את משק הנדל"ן בראייה לאומית, לא עסקה ולו לרגע אחד בתהליך הבנייה של ישראל. יש שיאמרו אילוצי קואליציה ושיטת ממשל, ואני אומר: טעות נוראית מול הציבור הישראלי והכלכלה הישראלית.

ומה צריך לעשות כרגע? לשנות דפו

19.85x24.43	5/7	34	עמוד	נדל"ן - ישראל היום!	25/09/2020	74600943-3
ד עורכי דין עו"ד זיו כספי גינדי כספי - משרד עורכי די - 89427						

לפת רק מוכיחה לנו יותר שאין רצון אמיתי לפתור את משבר הדיור. בפועל נשארנו ללא קרקעות זמינות לבנייה, וזו הטעות העיקרית עליה המדינה צריכה להתחרט.



קיצור הליכים
 עו"ד צבי שוב, מומחה נדל"ן ותכנון ובנייה

גם בשנה שחלפה הרישוי נותר נושא כאוב ליזמים ולבעלי קרקעות, עניין שיש לשים אליו לב ולתת לו את החשיבות הראויה.

בעבר רצו לבצע תהליך ייעול באמצעות מערכת רישוי זמין, אך נראה שזמין הוא ממש לא. כאשר מקדמים מערכת יעילה ונכונה, אין צורך למהר לייצר אותה, אלא לחשוב מעבר, על מה היא צריכה לכלול כדי לזרז את הוצאת היתרי הבנייה ולקדם בסופו של דבר את התחלות הבנייה.

נראה שעם השנים הליך הרישוי הפך להיות איטי כמו ההליך התכנוני, דבר כשלעצמו אבסורד. בקשות רבות להתירים עוברות ומתגלגלות לוועדות השונות במשך שנים רבות.

בעיה נוספת היא העובדה שהוועדה שבודקת את תנאי הבקשה להיתר יכיר לה לתקוע אותה ולהחזירה לאחור עם דרישות טכניות, במקרה שהפרויקט שמקודם לא תואם לאינטרסים שלה.

תקווה קטנה לשנה הבאה עלינו לטובה היא אולי מערכת הרישוי הע"צמי של האדריכלים, שהוצגה כחלק מחוק ההסדרים, כך שהאדריכלים יוכיחו לו הוציא היתרי בנייה עצמאית. המ

ערכת מהווה מסלול אלטרנטיבי שיוכל להחליף את הוועדות, וכפועל יוצא מכך יקוצרו הליכי הרישוי. דבר חשוב זה, שכרגע נראה כקצין האור היחידה, יש לקדם ולזרז כמה שיותר מהר.



עקביות ויציבות
 ערן רולס, מנכ"ל מרכז הבנייה הישראלי

אחת הטעויות המשמעותיות ביותר בשוק הנדל"ן היא ללא ספק ההתחדשות העירונית, שמהווה את האתגר המשמעותי ביותר מבחינת הדיור הלאומי, העומד על סדר היום.

התחדשות עירונית יכולה לתת מענה לגידול האוכלוסייה, לצמצם את המחסור הדיירות וליצור פתרונות מגורים בטיחותיים מההיבט הביטחוני וכהגנה מפני רעידות אדמה.

ההתחדשות העירונית הינה כלי מרכזי לחיזוק חברתי. היא מביאה עימה התחדשות קהילתית למרכזי הערים על ידי קליטת אוכלוסיות צעירות לצד הוותיקות, ובכך משמרת את המגוון האנושי ומגשרת על פערים שנוצרו במשך השנים.

כדי שהתחדשות עירונית תבוצע בצורה אפקטיבית ונכונה, על הכנסת והממשלה חלה חובה לייצר תנאים שיבטיחו שותפות ורווח לשותפים בכל פרויקט התחדשות עירונית - המדינה, הרשות המקומית, הדיירים והיזמים.

החשוב ביותר בעיני להצלחת ההתחדשות הוא לתכנן באופן מתחמי, בתוכניות ארוכות טווח, במסגרת תוכניות מתאר שילוו בתהליך סטטוטורי.

לחיזוק האמון של התושבים ושל היזמים גם יחד, חשוב מאוד להיות עקביים לאורך זמן בשמירה על עקרונות התכנון. רק ככה השוק יתייצב, עם ההבנה מה התמורות הריאליות, הפתרונות הפרוגרמטיים והמענה של תשתיות מוניציפליות, תחבורה ותנועה.

כמובן שנדרשת ודאות תכנונית, כזו שתבטיח לבעלי הדירות, ליזמים ולקבלנים שיש אחידות במדיניות הממשלתית והמקומית.



חוסר אחריות
 עו"ד מושיקו מלכה, מומחה נדל"ן ודיני משפחה

שנת תש"פ נפתחה אצל עסקים רבים ובמיוחד בתחום הנדל"ן עם תקוות גדולות לשינויים רבים, שיחזירו את המשק לצמיחה ויניעו אותו קדימה באמצעות מהלכים דרמטיים שישנו את מצב הדברים.

תחזיות נכתבו, תוכניות עסקיות תורכנו, נעשו צעדים עסקיים ואף הוצאו הוצאות שיווק גדולות כדי להיערך לצמיחה. כרעם ביום בהיר הופיעה לנו הקורונה בפתח הדלת והובילה למשבר שהעולם טרם ידע כמותו.

בעלי עסקים רבים נכנסו לסחרור. חלקם נדרשו לבצע התאמות מיידיות כדי לשרוד את משבר הקורונה ולהתאים את העסקים שלהם לתקופה. בעלי עסקים אחרים איבדו לחלוטין את פרנסתם לאור אוזלת ידה של הממשלה, אשר בחרת להתנהל בחוסר אחריות ובשתיקה רועמת. הקיפאון בענף הנדל"ן ממשיך,

19.81x24.18	6/7	35	עמוד	נדל"ן - ישראל היום!	25/09/2020	74600944-4
ד עורכי דין עו"ד זיו כספי גינדי כספי - משרד עורכי די - 89427						

שיטה זו מבטיחה חיסכון בעובדי כפיים וקיצור של זמן הבנייה. בעולם שיטה זו הינה חלק מטכנולוגיות הבנייה הקיימות. סיוע של המדינה בהטמעה של פיתרון זה ופתרונות טכנולוגיים אחרים, לצד הכשרה של עובדים מקצועיים, צפויים לקצר באופן משמעותי את זמני הפרויקטים.



לחשוב קדימה
 ניר שמול, מנכ"ל חברת שניר

ממשלת ישראל חייבת להפסיק להתייחס לנושא הנדל"ן כאל נושא פוליטי בר חלוף. הנדל"ן נוכח כאן והוא יישאר כאן לתמיד.

אי אפשר שבכל שנתיים בממוצע תתחלף ממשלה, יגיעו שרי שיכון ואוצר חדשים וישנו את כל מה שעשו קודמיהם, וכל שר יראה בנדל"ן בייבי שעל פי רצונו הוא פעם משמיד אותו ופעם מציל אותו.

נדל"ן זה לא זבנג וגמרנו. יש להתייחס לתחום הנדל"ן בדיוק כפי שמתייחסים לפרויקטים בתחום התשתיות, שהם ארוכי טווח עם יעד לביצוע, לוחות זמנים, תקציב וכו'.

הענף זקוק ליציבות ומשילות בדיוק כפי שמדינת ישראל צריכה בכל התחומים האחרים. בהיעדר יציבות ומשילות נמשך לראות התייקרות של דירות לצד קבלנים שפושטים את הרגל.

אזרחי מדינת ישראל זקוקים ליציבות בתחום הנדל"ן בדיוק כפי שהם זכאים ליציבות ביטחונית. הם צריכים לתכנן את חייהם קדימה. לא הם ולא הקבלנים יכולים להתנהל כאשר התוכניות

טרות ליצמן, זוהי הזדמנות פז לאור שעת החירום הלאומית ליטול מידי רמ"י סוף סוף את המונופול המיותר הזה, להפקיע ממנה את נושא שיווק הקרקע ולהפקיד אותו בידי משרד הבינוי והשיכון, תחת פיקוח ממשלתי. רק פתרון זה יוציא את שוק הדיור מן המיצר, יביא לגידול בהיצע וירסן את עליות המחירים.



טכנולוגיות מהעולם
 דרור יתום, סמנכ"ל אקסטל, המתמחה בפתרונות אלומיניום מתקדמים בארץ ובעולם

הבנייה בארץ מבוססת על בנייה רטובה, שמצריכה העסקת עובדי כפיים רבים ומעכבת באופן משמעותי את זמן הבנייה. בעולם המפותח עברו כבר לשיטות בנייה מתקדמות וטכנולוגיות יותר, המאפשרות להקטין את כמות עובדי הכפיים ומקטינות את זמן הבנייה.

על מנת לייצר מהפכה כזו גם בישראל, נדרשת התערבות ממשלתית שתתמקד בעיקר בהכשרה של כוח אדם מקצועי לתחום הבנייה.

רק כדוגמה, כחלק משיתוף הפעולה של אקסטל עם ענקית האלומיניום וויקונה, ייבאנו ארצה טכנולוגיה המאפשרת את צמצום זמן הבנייה. אנו מפתיחים יוניטים בשם window wall, מדובר בקירות חימום המשלבים בין אלמנטים אטומים המבוססים על חומרים ידידותיים לסביבה וחלונות מתקדמים. הכול מיוצר בבית המלאכה ומגיע לאתר מוכן להרכבה.

כאשר התחלות הבנייה הולכות ומתמעטות. אף אחד לא יודע לאן יגיע שוק המשרדים והחנויות, אשר מתרוקנות אט אט משוכרים.

ממשלת ישראל מתנהלת בחוסר אחריות, ובמקום לייצר ודאות לאזרחים היא יוצרת בלבול גדול יותר בקרב הציבור. כל זאת דווקא בתקופה בה הממשלה צריכה לקחת יוזמה ולהניע מהלכים להתמודדות עם המשבר.

בפתח שנת תשפ"א ולקראת יום הכיפורים שמגיע יש הזדמנות טובה לכל אחד ואחת מכם לעשות חשבון נפש, במיוחד בימים שבהם הסגר מאפשר מקום למחשבה על העתיד. הרי למדנו משהו מאז הסגר הקודם. לצד קשיי המשבר יש פתח לשינויים והזדמנויות שוודאי לא יחזרו. כך נוכל להוביל לצמיחה מחודשת ובריאה, הן ברמת הפרט והן ברמה הציבורית.



סוף למונופול
 ארון כהן, שמאי ומשפטן, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין

בעיית הבעיות הינה המונופול המוחלט שיש לרשות מקרקעי ישראל על שיווק הקרקע. מצב זה גרם כל השנים, כולל בשנה האחרונה, לשיווק קרקע מדוד וספקולטיבי, שהביא למחסור בהיצע ולעליות מחירים.

בפועל הפכה רמ"י לקריית הוותיקן של שוק הדיור, מדינה בתוך מדינה, העושה בו כבשלה, לא משנה איזו ממשלה ואיזה שר שיכון נמצאים בתפקיד.

דווקא בזמן הקורונה ולאחר התפ-

21.09x23.01	7/7	עמוד 36	ישראל היום! - נדל"ן	25/09/2020	74600945-5
ד עורכי דין/עו"ד זיו כספי/גינדי כספי - משרד עורכי די - 89427					

מי החיים. לצערנו, העיסוק בבריאות ובכלכלה השכיח מאיתנו את המצוקה הקשה אליה נקלעו הצעירים - דור הע' תיד שלנו.

בחרתי הפעם להתמקד בצעירים, שרבים מהם איבדו בן רגע את חלומם. במקרים רבים היעדר הכנסה במשך חודשים רבים גרמה לאיבוד כבודם וביטחונם העצמי. אין ספק שלא נוכל לומר שעשינו את הנדרש כדי לסייע להם בהתמודדות עם המציאות האכזרית שנכפתה עליהם שלא באשמתם. בפרוס השנה החדשה, כל אחד בה תאם ליכולותיו, צריך לעשות כל שני תן לעזור להם כדי שלא יאבדו גם את התקווה. הסיוע יכול להינתן בתחומים רבים ומגוונים, אם כפרטים או במסגרת עמותות חברתיות וכמובן מוסדות המדינה.

תחום הנדל"ן יכול להיות מנוף עוצמתי ולתת מענה מערכתית, למשל על ידי קידום פרויקטים לאומיים וזירוז התהליכים לאישור תוכניות בנייה לדיור ותשתיות. בשורה התחתונה, שכל אחד יבחר את הדרך לתרום לנושא מתוך הבנה שמדובר בחובה מוסרית וצורך קיומי במלוא מובן המילה. ביחד נצליח להתגבר על האתגרים הקשים שמציבה בפנינו המגפה האיומה ונבנה חברה עם ערכים של חמלה, סובלנות, סולידריות, ערבות הדדית ואזרחות טובה ותורמת. ■

שאפינה את השנים שקדמו, נבל"מה באופן חד ושאינו מבושר טובות באשר להיצע הדיור ומחירי הנדל"ן. השאיפה לגבי השנה שבפתח הינה שתהיה הובלה דומיננטית מצד הממשלה בהשקעת משאבים כספיים ניכרים לפיתוח תשתיות ומתן תמריצים להוצאת פרויקטים של בנייה למגורים בכלל והתחדשות עירונית בפרט מהכוח לפועל, לצד מתן מענה מקצועי לעיכובים בירוקרטיים מיותרים. מאחל שתהא שנה טובה ומ'תוקה, בריאות, ערבות הדדית, שלוה ושגשוג.



תקווה לצעירים

ד"ר שוקי אמרני, מכהן בהתנדבות כיו"ר צאלה הפועלת לחיזוק החוסן החברתי, לשעבר מנכ"ל משרד הפנים:

שנה חדשה היא זמן לעריכת חשבון נפש על ידי הפרט, החברה והמדינה. אנו נוהגים לבחון את ההישגים והכישלונות בשנה החולפת ולצפות שהשנה החדשה תהיה טובה יותר. נוהג חשוב זה מקבל השנה משמעות מיוחדת, בגלל מגפת הקורונה שממשיכה לזרוע הרס עצום בכל תחום

משתנות חדשים לבקרים. משך הזמן הממוצע שאורך לבנות בניין בישראל הוא כ-3 שנים. הוצאת היתר בישראל עוד כשנתיים כלומר, תהליכים שנמשכים 5-6 שנים לפחות, כדי לבנות דירות חדשות. יש צורך בתוכנית גג של עשור קדימה, שתגדיר בצורה ברורה את צרכי האוכלוסייה בישראל בשנת 2030 בה תאם לצפי האוכלוסייה, לרבות כמות הדירות, יעד מחירים, מרכזים מסחריים, שטחים המיועדים למבני ציבור וכמובן בנייה של ערים חדשות. ישראל 2030 צפויה להכיל כ-15 מיליון תושבים, וכרגע יש לנו לכל היותר תכנון ל-500 אלף דירות בעשור הקרוב, במקום יותר ממיליון דירות שהמדינה זקוקה להן בקצב הריבוי הטבעי הנוכחי.



תמריצים לבנייה

דני מור מנכ"ל בסט יזמות

בשנה שחלפה חלה ירידה משמעותית בהתחלות הבנייה ובשיווקי קרקעות על ידי המדינה. מגמת התנופה של הגדלת היצע הדיור,