

19.86x22.3	1/6	עמוד 1	יום ליום - יום עסקים	19/08/2021	78496186-9
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

"אנשים מוכנים לעשות הכל כדי להשיג קורת גג"

יו"ר לשכת שמאי המקרקעין חיים מסילתי אופטימי. הוא מאמין לשרי הממשלה שרוצים לשפר את המצב בענף הדיור, חושב שהיה רצוי להחזיר את תוכנית 'מחיר למשתכן', טוען שהמהלך של בנק ישראל שגוי, קורא להקמת עיר חרדית חדשה, וסבור כי אם תוכניות הממשלה יתממשו, בתוך שנתיים-שלוש המצב יהיה הרבה יותר טוב" • נחמן שפירא, עמ' 4

10 סערת הרפורמה בחקלאות

האם הקרטל החקלאי גורם לייקור המזון בישראל, או שמא רשתות השיווק והקמעונאים הם שפוגעים בציבור ואחראים לעליית המחירים-ולא החקלאים? • יונתן סורוצקין ואילנה דרוור מתווכחים

15 12

קיבלת דוח שבנינו נצברו להובתך נקודות. מה המשמעות של הנקודות הללו? מי אחראי? מה המטרה שלהם? וכיצד ניתן לבטל אותם?

ח"כ נעמה לזימי, בטור מיוחד ליום עסקים' דורשת כי המדינה תפצה את תושבי גבעת עמל בחוק התקציב

14

קיה אקס סיד: רכב עם אופי

לחברת קיה יש הרבה דגמים מצוינים, ולכן כנראה לא שמעתם עד כה על האקס-סיד, מיני-גיפון עם מנוע טורבו בנפח 1.5 ליטר, ועם 160 כוחות סוס. אם אתם רוצים מכונית שמאיצה כמו חמאה ולא יודעת מאמץ מהו, זו המכונית שבשילכם



18.86x23.92	2/6	4	עמוד	יום ליום - יום עסקים	19/08/2021	78496112-8
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427						



"אנשים מוכנים לעשות הכל כדי להשיג קורת גג"

נחמן שפירא

מאוד ברצינות, בדומה לממשלה שהייתה בתקופה שמושה כחלון היה שר האוצר. שעשתה אז תוכנית לאומית (מחיר למשתכן), יצאה איתה לדרך והקצתה משאבים, היו יתרונות, היו חסרונות לתוכנית, נכון. אבל הם התכוונו לטוב וגייסו כסף לשם כך, לא מעט זוגות צעירים הצליחו לרכוש דירה בעקבות זאת". (נזכיר: לפי נתוני משרד האוצר, כ-76 אלף ישראלים זכו בהגרלות של מחיר למשתכן. אך יש פרויקטים רבים שעדיין בשלבים המוקדמים).

"כך זה נראה גם הפעם. שרת הפנים איילת שקד מאוד נחושה להגדיל את ההיצע. היא מאתרת באמצעות אנשי מקצוע את נקודות התורפה בשוק ומשפרת אותם. אם זה המהלך של רישוי זמין, שזה אחד הפקקים היותר רציניים בשוק שהיא פותחת. אם זה העניין של הקצאת יותר זכויות בתמ"א 38, אם זה העניין של פיזילה לפריפריה, ונראה שלוקחים את זה ברצינות. אם זה לא יילך

חיים מסילתי יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, לא מתרגש מנתוני עליות המחירים בענף הנדל"ן שאני מראה לו. הוא מכיר את הנתונים. הוא סבור שעלייה שנתית של 3-4 אחוזים היא דבר שבשגרה. כשאני אומר לו אבל שבשנה האחרונה מדובר כבר בעלייה של 8 אחוזים, הוא טוען שאם התוכניות שהציגו שרי הממשלה אכן יתממשו המצב ישתנה.

מסילתי שמכהן בתפקידו כבר חמש שנים וכבר זכה לעבוד עם שלושה שרי אוצר שונים, מאוד אופטימי. נו טוב, אולי זה בגלל שהוא כבר שנים ישן רק שלוש שעות מדי לילה.

השבוע פורסמו נתונים של הלמ"ס שמצביעים על עוד עלייה במחירי הדירות בארץ, האם אנחנו הולכים למשבר יותר חמור ממה שידענו?

"לא, זה לא נראה ככה. יש פה ממשלה שלקחה את שוק הדיור

יו"ר לשכת שמאי המקרקעין חיים מסילתי אופטימי. הוא מאמין לשרי הממשלה שרוצים לשפר את המצב בענף הדיור, חושב שהיה רצוי להחזיר את תוכנית 'מחיר למשתכן', טוען שהמהלך של בנק ישראל להגבלת המינוף שגוי, ויגדיל את הפערים. קורא להקמת עיר חרדית חדשה. מבקר את האמירה של השרים על המשך עליית מחירי הדיור, לא מתרגש מעליות המחירים, וסבור כי אם תוכניות הממשלה יתממשו, בתוך שנתיים-שלוש המצב יהיה הרבה יותר טוב"

19.02x23.81	3/6	5	עמוד	יום ליום - יום עסקים	19/08/2021	78496114-0
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427						



"אין היצע זמין למגור החרדי. הכל מפוצץ."
במודיעין עלית. צילום: ספלאש 90

"מתקשרים, רוצים להבין, רוצים לשפר"

פרו' אבי שמחון יו"ר המועצה הלאומית לכלכלה הפורש, ביקר את הממשלה ואמר השבוע ששוב מנסים לטפל בביקוש ולא בהיצע

"זה לא מדויק, כן מטפלים בהיצע, דירה להשכיר, תמ"א 38, רישוי זמין, זה כן טיפול בהיצע".

זה לא הצהרות ריקות מתוכן? או שאתה כן רואה כיוונים חיוביים?

"אני רואה כיוונים חיוביים. די אם אגיד לך שכמות הפעמים שדיברה איתי שרת הפנים בחודשיים היא נמצאת בתפקיד היא רבה מאוד. היא מתקשרת, העוזרים שלה מתקשרים. שר הבינוי זאב אלקין, הצוותים שסביבם מתקשרים, רוצים להבין, רוצים לשפר, זה מזכיר לי את תחילת הכהונה של כחלון, ניכר פה רצון. גם ניכר שבגלל הקונסטלציה הפוליטית שנקלענו אליה אז כן יתנו לה כלים לממש את התוכניות שלה, אני רק מקווה שלא יעצרו אותה באמצע כי אין מנוס. זה לא משהו שהוא נתון לבחירה בכלל. כמות האוכלוסייה בישראל קפוצה להכפיל את עצמה ב-30 השנים הקרובות. צריכים לספק פה הרבה דירות, וצריכים להיות יצירתיים. צריך לייצר עוד כמה מטרופולינים, לפחות עוד שתיים, אחת בצפון ואחת בדרום, חייבים לטפל בזה".

שר הבינוי זאב אלקין הצהיר בתחילת כהונת הממשלה על תוכנית לבניית 300 אלף דירות. היה רושם בתקשורת. אח"כ הוסבר שמדובר על תוכנית לחמש שנים, אז הובן שבשורה אין פה. גם התוכנית שהייתה אמורה להיות מוצגת לממשלה חודשיים לאחר כהונתה לטיפול במשבר הדיור טרם הוצגה. האם אתה לא חושב שמנסים לקחת תוכניות ולמחזר אותם, ללא שום תוכנית כוללת?

"אני מתפלל שלא. אני לא מצוי ממש בסוד העניינים. אני יכול להגיד רק מה שאני חווה. לי נראה שהם כן מנסים להגות רעיונות חדשים. זה לא בושה לקחת רעיונות שהיו בעבר והיו טובים, לדוגמה תוכנית מחיר למשתכן הייתה נהדרת. נעשו בה שיפורים תוך כדי תנועה, אבל אפשר לחזור אליה בפורמט המשופר שלה".

עכשיו מדובר על מחירי מטרות דווקא "עכשיו זה מחיר מטרות, בסדר. יש כל מיני דרכים שבהם מנסים לצנן את השוק ע"י הגדלת היצע. אני חושב שצריך לתת לדברים עוד קצת זמן, ולתת לממשלה לעבוד. אבל כמו שאתה אומר נראה שהציבור לא

ייתן לה יותר מדי ימי חסד, הציבור שלנו קצר רוח, הוא כבר אחרי ארבע מערכות בחירות בשנתיים האחרונות, הוא שבע מהבטחות. אנשים כבר שלוש-ארבע שנים מחכים שהממשלה תעשה משהו, זו הסיבה שאתה רואה את האנשים יורדים מהגדר ונכנסים לשוק. הם הבינו, חלק הבינו, חלק התייאשו מהיכולת של הממשלה לבצע שינוי בשוק, והם יורדים מהגדר ונכנסים לשוק בכל מחיר. שים לב לכמות המשכנתאות שעולות בצורה מטאורית (63 מיליארד שקל מאז תחילת השנה. 11.5 מיליארד שקל בחודש האחרון) אנשים מוכנים לעשות הכל כדי להשיג קורת גג. גם הבנקים משתפים עם זה פעולה. אני רוצה לקוות שיש מנגנון בקרה ושימשהו עם יד על הדופק שולט ורואה שאנחנו לא מנפחים פה משהו שעוד יתפוצץ לנו בפנים. בינתיים זה עובד, אבל זה לא יכול להימשך ככה לנצח. אי אפשר יהיה להגיע למצב של מאתיים או מאתיים ועשרים משכורות בכדי לרכוש דירה, זה בלתי אפשרי. ולכן הפריפריה זה אלטרנטיבה, דירה להשכיר זה אלטרנטיבה, וצריך כוון לשם".

מה דעתך על הצעדים שבנק ישראל עשה בשבוע שעבר בכדי לנסות ולצנן את השוק ואת המשקיעים?

"אני לא חושב שזה יעזור משתי סיבות. הגבלת המינוף על דירה ראשונה דרך הבנקים. מי שירצה לעשות את זה יעשה זאת פשוט דרך החוץ בנקאיים, ואז הוא יעשה את זה בריבית יותר גבוהה, ואז הוא ישכיר את הדירה בשכר דירה שיגלם את ההלוואה שהוא לקח, ולכן בדרך עקיפה אנחנו נעלה פה את מחירי שוק השכירות שוב. בנוסף, שחקנים שיש להם כמה דירות, עוד אחוז, עוד שני אחוז בשנה, לא ישחק להם תפקיד. הם יקנו עוד דירות. עבור המשקיע

”
בין 2000-2007 לא היו עליות מחירים. היו גם שנים של קפיצות בשוק הנדל"ן, אנחנו נוטים לשכוח הגרף לאורך זמן מראה שעליית המחירים היא באמת 3-4% בשנה



חיים מסילתי. צילום דנה קופל

17.51x23.97	4/6	עמוד 6	יום ליום - יום עסקים	19/08/2021	78496115-1
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427					

של 8-9% בשנה, אז בסופו של יום תהיה כאן עלייה ממוצעת גבוהה יותר וזה אסור שיקרה. כמו שאמרת כחלון הצליח לצנן את השוק לשנתיים שלוש. לצערי הרב לא השכילו להמשיך ממנו אפשר היה פשוט ללמוד איפה הוא טעה, לשפר ולהמשיך."

בשנה האחרונה שלו העליות חזרו
 "כי החליטו להפסיק את תוכנית 'מחיר למשתכן'. כשהפסיקו את התוכנית העליות חזרו, נכון. טעות. אפשר היה לדעתי להמשיך את התוכנית ולהגנות ממנה, לשפר את הליקויים שהיו בה. אבל לדעתי זו הייתה טעות להפסיק את התוכנית. חבל מאוד. יש ממש ערים שלמות שקמו בזכות התוכנית הזאת. לא יודע מתי יצא לך להיות בעיר היין באשקלון, או בכרמי גת או בראש העין. הוא שפך אלפי יחידות דיור במחיר מוזל. נכון שלא תמיד כל מי שזכה היה ראוי לזכות מבחינת המעמד הסוציאו אקונומי שלו, יש לפעמים פספוסים."

היה הרבה מאוד
 "אני לא בטוח. תגיד מי צריך היה ליהנות ומי לא? יש הטוענים שבהרצליה לא היה צריך לעשות מחיר למשתכן."

ההגדרה לדעתי היא כל מי שלא היה יכול לקנות דירה ללא התוכנית, לעומת מי שכן היה יכול לקנות גם בלי התוכנית, וניתן לראות את זה בממוצע השכר של רוכשי הדירות

"אז אולי היה צריך להגדיר גם לפי מבחן ההכנסה, אני לא אומר שזה היה מושלם. אבל הרעיון היה טוב. לתת לזוגות צעירים לרכוש דירה עם 10 אחוז הון. נתת להם להיכנס לשוק. אז אולי היה צריך לבדוק שוב, אבל להפסיק את התוכנית זו הייתה טעות. אין תוכנית אלטרנטיבית, השוק מסתער על עצמו והמחירים עולים."

אתה לא חושב שזו טעות שהשרים חזרים ואומרים שמחירי הדיור ימשיכו לעלות. הם לא שופכים בנוזן על המדורה?

"טעות חמורה מאוד, מכיוון שכלכלה מונעת מפסכילוגיה, ולאמירה של שר יש משמעות, ואני מסכים איתך שכששר אומר שהמחירים יעלו ב-10 אחוז השנה, זה גורם לכל בר דעת לרוץ ולקנות. כי הוא אומר, אם השר שכל הכוח בידו לא רואה כיצד הוא מצליח לייצב את המחירים או להוריד אותם אז מי אני?"

מודים בכישלון מראש?

"אני מבין את המהלך הפוליטי של הרצון למנוע ציפיות או למנוע אי עמידה בהבטחות. אבל לא בשביל זה אתה נבחר. אתה נבחר בשביל לשנות מצב, לא בשביל להגיד חבר'ה צר לי,



לא צריך לגור רק בנבעתים או ת"א. העיר אשדוד. צילום נתי שוחט פלאש 90

ליהנות מהם, אני לא רואה מחלוקת. כשמישהו ינסה לקחת מהשלטון המקומי את התקבולים אליו ולווסת אותם, פה מתחילה הבעיה, ואני מסכים עם השלטון המקומי בעניין הזה. אני חושב שצריך לתת לראש עיר את הכספים שמגיעים לו לנהל את העיר שלו. יש היררכיה אני מסכים, יש גם חשיבות לשלטון המרכזי לממשלה לשרים. אבל באיזשהו שלב יש רמת ניהול שחייבת להיות בסמכות ראש העיר לבד. כי הוא מכיר אותה הכי טוב."

איך זה שאתה לא מתרגש מעליות המחירים?

"דינו של גדל'ן לעלות. מחירים יורדים ועולים אבל גם כשלומדים שמאות לומדים את זה, ששווי של גדל'ן לאורך זמן עולה ריאלי. יש תוך כדי תנועה, עליות וירידות אבל בסך הכל, עלייה של 3-4 אחוזים בשנה ריאלי זה עלייה טבעית והיא בסדר גמור. כשזה מתחיל לעבור את הגבול, אנחנו מתחילים להיבהל."

אבל אנחנו מדברים כבר על עלייה של 8%

"צריך גם לזכור שהיו לנו שנים ללא עליות מחירים."

אתה מתכוון לכחלון?

"לא רק, בין 2000-2007 לא היו עליות מחירים. היו גם שנים של קיפאון בשוק הנדל"ן, אנחנו נוטים לשכוח. אנחנו תמיד אוהבים להסתכל על החלק המסוים של הגרף. אבל הגרף לאורך זמן מראה שעליות המחירים לאורך שנים היא באמת 3-4% בשנה. וצריך לדעת לשמר את זה. אני מסכים איתך שאם יהיו לנו מספר שנים של עליות

החוק, לשם רכישת הדירה השישית או השביעית, אם ההלוואה היא בפריים פלוס ארבע או חמש, זה לא יזיז לו, הוא יידע להשיג את הכסף ולהתקדם הלאה. מה שעשו פה זה פגעו במשקיע הקטן. אותו משקיע ממעמד הביניים, אדם שהצליח לארגן את הכסף ולקנות דירה נוספת, ולו זה כן משנה, והוא לא יקנה את הדירה השניה בהלוואה חוץ בנקאית יקרה, אלא בהלוואה זולה. ומה שיקרה זה לאחר המהלך של בנק ישראל, שהם לא יאפשרו לו לקנות את הדירה השניה להשקעה, ואז אנחנו שוב נראה אותו לא יודע מה לעשות עם הכסף שלו ונתקע. ואז אנחנו נראה את הקיטוב קורה מחדש. את אותם אנשים שרוצים לעלות כיתה, ולקנות איזושהי דירה להשקעה מתקשים לעשות את זה. החזקים מתחזקים והחלשים נשארים למטה וחבל. אני חושב שזה לא המהלך שהיה צריך לעשות, ואני מקווה שגם בבנק ישראל יבינו את זה."

לא מתרגש מעליות המחירים

אמרת ששרת הפנים מתייעצת איתך, היא הציגה לאחרונה את תוכנית חלופת שקד לתמ"א 38, איך אתה רואה את זה עובד בשוק?

"אני חושב שיש שיתוף פעולה לעניין הזה בין שקד לבין השלטון המקומי, אפילו ייצרו במסגרת האלטרנטיבה עוד מדרגת מס של 25%, עוד איזשהו שלב שיאפשר לוועדות המקומיות לבחון את הפרויקטים האלה. כל עוד התקבולים נשארים אצל השלטון המקומי ומאפשרים לשלטון המקומי

”
 מה הבעיה?
 שיעלו את מס הרכישה ל-30%, אם הם טוענים שזו הסיבה לעלייה במחירים. זה מה שעשו, הלכו על הראש של המשקיע הקטן. לא על המשקיע החזק”

17.87x23.92	5/6	7	עמוד	יום ליום - יום עסקים	19/08/2021	78496116-2
חיים מסילתי - שמאות מקרקעי - 89427						

מרץ) אז נמכרו 14,500 דירות חדשות. אם תיקח בחשבון את הזוגות שמתחתנים, מתגרשים ואת העולים אנחנו צריכים כל שנה כ-70 אלף דירות חדשות

"כ-50-60 אלף בשנה. בשנת 2020 אכן הייתה בעיה ובקשי ייצרו 20 אלף דירות ולכן הפער גדל".

איך אתה מגיע לכמות שאתה צריך? נעזוב את מה שחסר עד היום

"אם ייצרו מהר 50-60 אלף דירות בשנה. לפחות יעצרו את המחירים

איך? כמו שעושה שקד, התחדשות עירונית בבום, דירה להשכיר, רישוי עצמי, הבאת עובדים זרים, הוספת זכויות בתמ"א, להוסיף עוד היטלי השבחה. הרעיונות טובים. הכיוון הוא כיוון טוב, השאלה היא אם יישמו ותוך כמה זמן? אם יישמו מהר, אז אנחנו יכולים כבר ב-2021 לשפר את המגמה. הבעיה היא שכמו שזה נראה ביתניים, הממשלה נלחמת כל הזמן לשרוד ופחות מתקדמת, אני מקווה שיתנו לה לעבוד".

משיחות שאני עורך, אני עדיין לא רואה את זה יורד לשטח

"צריך להכיר את הגברת, להכיר את הרעיונות, לדעת זה יקרה".

מה דעתך על הותמ"ל?

"אני חושב שהוא חוק מצוין, הוא כלי חלופי מעולה לוועדות המחוזיות. הוועדות המחוזיות יודעות שהוא קיים ולכן מזדרזות, הותמ"ל יודע שיש ועדה מחוזית ולכן הוא גם מזדרז, זה כלי מצוין ואגרסיבי".

לא אגרסיבי מדי?

תלוי את מי אתה שואל. אם אתה שואל את השרה להגנת הסביבה, אז בוודאי. אני חושב שצריך להתנהל טיפה בהירות כי אתה מחליף משאב במשאב. יש לך משאב של עצים

שלישית, קרע אותנו, אם אתה רוצה לעצור. אני לא חושב שהמשקיעים הם אלו שגורמים לעליית המחירים. הם חלק, אבל משחק בהם לא יגרום לתגודות דרמטיות. גם משקיע, באופי שלו, הוא מישוה שיותר אוהב סיכון. אני שוב אומר, לא שזה לא ישפיע, אבל תעשה מרגם בקרב משקיעים. נניח שהם מתכננים לקחת הלוואה של 600 אלף שקל בשביל לקנות דירה במרכז פתח תקווה במחיר של 1.2 מיליון שקל, שאותה הם תכננו להשכיר ב-3,300 שקל לחודש. אם הם יצטרכו לקחת את הלוואה בריבית גבוהה יותר. במקום ריבית של פריים פלוס 2 בבנק, הם יצטרכו לקחת בחוץ בנקאי בריבית של פריים פלוס 4, האם זה ימנע מהם מלקנות את הדירה? 90 אחוז יגידו לך שלא.

ממי זה כן ימנע אם זה משקיע שזו הדירה השניה שלו והוא על הגבול, ומחשב כל שקל בשביל לרכוש את הדירה הזו, והוא לא יוכל לספוג את הדלתא של העלייה בגובה הלוואה של ה-300 שקל האלו בחודש, והם ימנעו ממנו מלרכוש את הדירה. לגבי המשקיעים הרציניים, הפרש הזה לא יפריע להם. אותם לא יעצרו והם ירכשו 6-7 דירות, ואת העלייה הזו הם יגלגלו על השוכרים שלהם".

5,391 דירות חדשות בחודש יוני

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה פרסמה השבוע כי בחודש יוני נמכרו בחבי הארץ 5,391 דירות חדשות, עלייה של 1.7% לעומת מאי. בהשוואה ליוני 2020, מדובר בזינוק של 24%. בחודשים אפריל-יוני השנה נמכרו 17,700 דירות חדשות, עלייה של כ-21% (בניכוי עונתיות) בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (ינואר-

זה מה שיהיה. אבל זו תפיסת עולם פוליטית, אתה לא יכול לחגן, בטח לא שרים בממשלה, חבל שכן. אני מקווה שהציבור מספיק חכם בשביל להבין שזו אמירה שבאה כמו שאתה אומר לשריין גיבוי חלילה לכישלון עתיד. אבל אני חושב שהציבור מספיק אינטליגנטי".

המשקיעים מובילים את השוק

הכלכלנית במשרד האוצר שירה גרינברג פרסמה השבוע את הדוח שמסכם מה קרה בענף הנדל"ן ברבעון הראשון של 2021. לפי הנתונים ברבעון זה נרכשו 31 אלף דירות בשוק החופשי (דירות יד שניה, דירות חדשות, ללא מחיר למשתכן), הרמה הגבוהה ביותר שנרשמה מאז השיא ברבעון השני של 2015.

מדובר בגידול של 29% בהשוואה לרבעון הראשון ב-2019, ועליה של 8% בהשוואה לרבעון הקודם. עסקאות מחיר למשתכן בתקופה זו הסתכמו בכ-3,200 דירות, וגם במקרה זה מדובר בגידול של 34% בהשוואה לרבעון המקביל ב-2020, אך בירידה של 13% בהשוואה לרבעון המקביל ב-2019.

לפי הנתונים אותם אנו כבר מכירים, המשקיעים הובילו ברבעון הראשון את השוק עם עלייה חדה של 85%. לאחר הורדת מס הרכישה ע"י השר כ"ץ בשנה שעברה. המשקיעים רכשו 6,800 דירות, הרמה הגבוהה ביותר של רכישת דירות להשקעה מאז הרבעון השני של 2015.

אתה חושב שהורדת מס הרכישה בממשלה הקודמת ע"י שר האוצר לשעבר ישראל כ"ץ, היא אכן אחת הסיבות המרכזיות לעליית המחירים שאנו רואים עכשיו?

"זה בטל בשישים".

סתם סוגרים איתו חשבונות?

"שיעלו חזרה. מה הבעיה? שיעלו את מס הרכישה ל-30%, אם הם טוענים שזו הסיבה לעלייה. במקום זה מה עשו, הלכו על הראש של המשקיע הקטן. לא על המשקיע החזק. שיעשו שמי שיש לו מעל 3 דירות, או מעל 4 דירות, יעשו דירוג, דירה שניה, מס של 5%, דירה שלישית מס של 8%, רביעית וכן הלאה".

אתה חוזר לכישלון של כחלון במיסוי דירה שלישית

"את מי אתה רוצה לעצור? את הבנאדם מלקנות דירה שניה, קרע אותו כשהוא בא לקנות דירה שניה. אתה רוצה לעצור את מי שבא לקנות דירה

” שרת הפנים איילת שקד מאוד נחושה להגדיל את ההיצע. היא מאתרת באמצעות אנשי מקצוע את נקודות התורפה בשוק ומשפרת אותם ”



צ'רן בין 50 ל-60 אלף דירות חדשות כל שנה. בנייה בירושלים. צילום: נתי שוחט פלאש 90

18.08x23.86	6/6	8	עמוד	יום ליום - יום עסקים	19/08/2021	78496117-3
חיים מסילתי - שמאות מקרקעין - 89427						



גם אם הוא יקנה והמחירים יירדו עוד חמש שנים, אין לו מה להתבאס כי זה משהו שלך, זו כמו מניה שירדה ועלתה, זה עושר וירטואלי. כשאתה מסתכל על תיק המניות שלך, כל זמן שאתה לא מוכר זה וירטואלי. כשתמכור כסף סופרים במדרגות."

אתה אופטימי, אם הצעדים של הממשלה יצליחו, מתי יהיה השינוי המיחולי?

"עוד שנתיים-שלוש. לא בחצי השנה-שנה הקרובה זה מאוד קשה, אלא אם כן ישלפו איזה שפן מהכובע."

יש שני מגזרים עם בעיה רצינית בשוק הדיור, החרדי והערבי. אצל הערבים יש עכשיו הבטחות לעשרות מיליארדים, מה עם המגזר החרדי?

"זה באמת בעיה, אין היצע חרדי זמין נראה לעין, רק אולי קצת חריש. בירושלים, בני ברק, אלעד בית"ר עילית, הכל מפוצץ, ומפה הדרך לעליות מחירים קצרה."

ברכסים יש אומנם שכונה שנבנית אבל לדעתי אין מנוס מלהקים עיר חרדית חדשה. בבית שמש השכילו להרחיב שכונות למגזר החרדי, אבל עדיין גם שם המחירים מתחילים להיות גבוהים. הגידול הטבעי מהיר ולכן צריך היצע זמין ומהיר, מה שלא תמיד קורה ולכן המחירים עולים. המגזר הזה גם לא מוכן להתפשר, הוא צריך את כל שירותי הקהילה שלו קרובים, ולכן צריך למצוא דרך לספק את הצרכים הייחודיים למגזר הזה ומהר, כי המגזר גדל מהר ואם אתה לא מספק לו מהר את מה שהוא צריך מבחינת הדיור המחירים עולים. אני מקווה שישכילו לעשות זאת."

את פתח תקווה, הרכבת מרימה את המחירים, יש משרדים בתנופה כי כשהרכבת הקלה תעבוד, זה יהיה רק 7-8 דקות מעזריאלי, תוך שנה זה יקרה. עקומת הביקוש הולכת ומשתטחת ואני אופטימי."

הצעירים נוהרים לשוק הנדל"ן

לפי נתוני הכלכלנית הראשית במשרד האוצר, ברבעון הראשון של השנה הזוגות הצעירים שעבורם זו דירה ראשונה רכשו 11.5 אלף דירות בשוק החופשי, גידול של 15% בהשוואה לרבעון המקביל ב-2019 - נתון שמוסבר גם בירידה בהיקף המכירות של תוכנית 'מחיר למשתכן'. מהנתונים עולה, כי הזוגות הצעירים שינו את העדפתם ורכשם כעת יותר דירות יד שנייה (גידול של 11% לעומת הרבעון המקביל ב-2019).

רכישת דירות חדשות על ידי הזוגות הצעירים רשמה עליה מתונה יותר בשיעור של 3%. אזור נתניה הוביל את רכישות הזוגות הצעירים ברבעון עם 1,200 דירות שנרכשו - שיא של כעשור. רכישת הדירות על ידי משפרי הדיור עמדה על 12.6 אלף דירות ומהווה גידול של 24% בהשוואה לרבעון המקביל ב-2019, והרמה הגבוהה ביותר בעשור הנוכחי.

מה אתה אומר לזוגות הצעירים שנוהרים עכשיו לשוק?

"שהם עושים בשכל, אין להם ברירה, אלא אם כן זה משהו שיכול להכות חמש שנים. אבל אם זה משהו שעכשיו רוצה לקנות וגר אצל חמתו עם ילד, שיקנה המחירים לא ירדו בשנה הקרובה."

ירוקים, אתה מוותר עליו לטובת משאב של בנייה. צריך להיזהר, אני לא חושב שצריך עכשיו להפשיר כל יער בשביל בנייה. מצד שני אין מה לעשות, האוכלוסייה גדלה, אי אפשר להשאיר עשרות אלפי דונמים חשופים.

השאלה היא גם איפה להפשיר. יש את הנגב ואת הגליל ואפשר לעשות שם דברים טובים."

זה סיסמאות

אני רואה את המטרו רוקם עור וגידים, רואה כבישים חדשים, גשרים עם מחלפים נהדרים. אני רואה את הרכבת הולכת ומשתפרת ולא חייבים לגור בגבעתיים."

איפה זה קורה בכמויות שצריך?

"יש ערים שמתחילות להתפתח, נתיבות, שדרות, מצפה רמון, אנשים מתחילים לזהות הזדמנויות בנגב."

בגליל גם, נוף הגליל מתרחבת, כל החלק הדרומי של חיפה, נווה דוד, נווה שאנן הולך וגם מתפתח. חיפה היא בכלל עיר שהיא תעלומה בעיניי, איך היא לא מתרוממת? יש לה את כל הפרמטרים של תל אביב, בכל כל מה שצריך להיות. נוף, קרבה לים, שכונות יוקרה. יש ערים אחרות, גם אור עקיבא שעכשיו נהיית מיני קיסריה, עם נוף לים. גם חדרה, רצועת החוף שלה הולכת ומתפתחת הציבור לאט הולך ומבין שלא צריך רק תל אביב.

תראה את רחובות, שלאט, לאט מרימה ראש, נס ציונה, באשדוד מחירי השכירות עלו בשיעור גבוה ביותר ברבעון השני. יש יותר ויותר ערים שמרימות ראש וזוקפות גוו כערים אלטרנטיביות, אני מאמין שזה ילך ויתפתח, גם גן יבנה למשל. תראה

יור לשכת שמאי המקרקעין, חיים מסילתי ונחמן שפירא בראיון.

” תראה את רחובות, שלאט, לאט מרימה ראש, נס ציונה, באשדוד מחירי השכירות עלו בשיעור גבוה יותר השני. יש יותר ויותר ערים שמרימות ראש וזוקפות גוו כערים אלטרנטיביות, אני מאמין שזה ילך ויתפתח ”