



פיוס
לאחר

"מחיר למשתכן"

מצד אחד עשרות אלפים שזכו בהגרלה בתוכנית הדיור הממשלתית ומתמודדים עם שלל עיוותים, כמו משקיעים שברחו, שיווק מרכזים לא בשלים ועוד • מנגד דו"ח עדכני של האוצר מצביע על שיא של שנתיים במכירות דירות השוק החופשי • ובתווך היזמים, שעדיין תומכים בתוכנית בכפוף לשורה של שינויים • עופר פטרסבורג בדק מה צופנת מדיניות הממשלה הבאה בדיור בהישג יד

◀ לאחר שזכו בהגרלה בגליל ים בה רצליה, דפנה ואורי, בני 32, חייכו מפה לאוזן ושיבחו בלהט את התוכנית הממשלתית "מחיר למשתכן". אולם ביום ההגרלה, כשהגיע תורם ונכנסו לפני כחודש לבחור את הדירה, נדהמו לגלות כי נשארו שני פנטהאוזים בסביבות 3 מיליון שקל.

"אנחנו זוג ממוצע שבקושי שורד את החודש. באותה השנייה הכנו שהתוכנית מיטיבה עם עשירים", אומרת דפנה, המתפרנסת כעוזרת גננת. אבל פה לא נגמר הסיפור: לאחר שלא בחרו פנטהאוז, מסיבות מובנות, הורו להם להיכנס לאתר של "מחיר למשתכן" וללחוץ על ביטול זכייה, אחרת לא יוכלו להשתתף בהגרלה. לות הבאות באותו מקום, וכך עשו. "לא ברור מדוע לא נתנו לנו, כפי שביקשנו, להישאר כדי שימת ההמתנה של הדירות בפרויקט, ואם יהיו ביטולים ניכנס שוב להגרלה, כי הרי תמיד יש ביטולים", אומרת דפנה.

מדובר על עיוות נוסף מתוך עשרות בתוכנית שייסד לפני כארבע שנים שר האוצר משה כחלון וכינה אותה: "חוסם עורקים לעצירת דימום". כך לדוגמה, את המשקיעים ואיתם מיליארדי השקלים הבריחו מעבר לים, את הוויגות הצעירים פיתו להשקיע בדירות רפאים, המכרזים ששווקו לא היו בשלים, שכר הדירה עלה ומועד מסירת המפתח התארך מדי, ואלו רק חלק מהכשלים הרבים. ואגב, לגבי דפנה ואורי, הודיעה שרת השיכון והבינוי ד"ר יפעת שאשא-ביטון בעקבות פנייתנו, כי תורה לבי



עדיאל שמרון,
מנכ"ל רשות
מקרקעי

ישראל: "שיטת המכרז היא שמתמודדים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר ולא על מחיר הקרקע. שינוי שיטת המכרז מייצרת ריסון מחירים, ולכן אני ממליץ להמשיך את הפרויקט עם התאמות מסוימות"



שרון בן צבי,
סמנכ"ל השיווק
בקבוצת

לוינשטיין: "בתקופת 'מחיר למשתכן' שמנו לב לאי ודאות בשוק, מיעוט מכרזי קרקעות בשוק החופשי. כמו כן ראינו האטה בקצב התחלות הבנייה הפתרון המעשי הוא בהחזרת המכרזים לשוק החופשי ובהגדלת מספר הפרויקטים של התחדשות עירונית"



אוהד דנוס,
לשעבר יו"ר
לשכת שמאי

המקרקעין: "התוכנית לא הפחיתה במחירים גם למי שזכה. כל אחוז כישלון עלה לנו 480 מיליון שקל. העיכובים הרבים יחד עם העלייה במדד תשומות הבנייה הקטינו את ההנחה משמעותית"

בים אף מחקו את ההנחה לגמרי, כשהם נאלצים לשלם גם שכר דירה וגם משכנתה. התוכנית וייחודה לזכאים הביאה לקיטון במספר הדירות להשכרה, עניין אשר העלה את מחירי השכירות ברחבי הארץ רק בשנה החולפת בכחמישה אחוזים.

ומה יחליט שר האוצר הבא? 7.1 מיליארד שקל הוציא משרד האוצר על תוכנית "מחיר למש" תכן" עד כה. מדובר, שלא נתבלבל, באומדן רשמי של החשב הכללי באוצר רוני חזקיה, המורכב מכ-5.3 מיליארד שקל אוברדן הכנסות מקרקע, כמיליארד שקל נוספים לטובת סכסוד עלויות פיתוח ומענקים לרוכשים בהיקף של כ-800 מיליון שקל נוספים. צריך גם להניח, שמאז פרסום הדו"ח בתחילת חודש יולי השנה עלה הסכום עוד יותר.

ומה הייתה התועלת מההוצאה האדירה הזו לשוק הנדל"ן הישראלי? כששאלנו את שר האוצר כחלון במהלך השנים מה מטרת תוכנית הרגל שלו, קיבלנו תשובות שונות, לפי ביצועי מדרד מחירי הדירור באותו החודש. כשהיה יורד, אז התוכנית נועדה להוריד את מחירי הדירות, וכשהיה עולה, מטרתה הייתה לסייע לזוגות צעירים נקודתית ולא לטפל בשוק בכללותו.

בפועל שוק הדירור עלה באיטיות, כשבחודשים האחרונים החל להרים ראשו ביתר שאת. גם רוב אותם זוגות צעירים שחפצו ביקרם עדיין לא יודעים כמה תעלה להם הדירה שרכשו וחשוב מכך – מה תהיה עלות הרכישה הכוללת שלהם, כשמביאים בחשבון גם תשלומי משכנתה, שכר דירה והתייקרויות, הנובעות מההצמדה למרד תשומות הבנייה.

כעת מצויה כלכלת ישראל בצומת דרכים, ולאור הגירעון, ברור שהמשק והממשלה אינם יכולים לשאת בעוד ארבע שנים של עלויות "מחיר למשתכן", בעוד משרדי הממשלה עוברים בריסם קיצוצים ומן הסתם, נחוזה בהמשך גם העלאות מיסים.

עדיאל שמרון, מנכ"ל רשות מקרקעי ישראל, מאמין שהתוכנית תמשיך, אבל תמהיל הרזי כשים ישתנה: "מחיר למשתכן" יצרה הנחות לרוכשים כנגד הנחה שניתנה בקרקע, הפחתת עלויות והקטנת מרווחי הרווח של היוזמים. שיטת המכרז היא שמתמודדים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר ולא על מחיר הקרקע. עצם שינוי שיטת המכרז מייצרת ריסון של המחירים, ולכן אני ממליץ להמשיך עם הפרויקט החשוב הזה בכפוף להתאמות מסוימות. בין השאר, לשקול להקטין את המינון בין יחידות דיור ב'מחיר למשתכן' ויחידות דיור בשוק חופשי, וכן לשקול קביעת מחיר קרקע מקסימלי לפרויקטים של 'מחיר למשתכן'."

מול כל אלה, לפתחה של הממשלה החדשה עומדת צרה נוספת, לאחר שהתברר על ידי היועץ המשפטי לממשלה לאחורונה, כי ההגדרות כלל אינן חוקיות, שכן שר האוצר, למרבה האבסורד

« המשך בעמוד 64

החל האכלוס באחד הפרויקטים הגדולים של "מחיר למשתכן" בשכונת אפקה בקריית ביאליק | זום: גיא וזרון לוי | צילום: יח"צ



חון את שיפור התקנון.

מן הצד השני, עד היום זכו כ-64,000 זכאים חסרי דירה בתוכנית "מחיר למשתכן", ומתוכם כ-37,000 זכאים מסדרה א', כ-19,000 זכאים מסדרה ב' וכ-9,000 זכאים מסדרה ג'.

גם שכ"ד וגם משכנתה

ממשלה חדשה בפתח, והשאלה המרכזית שתישאל היא: "מחיר למשתכן" לאן? "לא משנה מי יהיה שר האוצר הבא, התוכנית חייבת להימשך", אמר השר כחלון שבועיים לפני הבחירות. אולי רבים שכחו, אבל ערב בחירות 2015 ראש הממשלה בנימין נתניהו הכריז על פתרון הדירור לזוגות צעירים כיעד מרכזי.

מאז ניסתה הממשלה להוריד את מחירי הדירור, ואומנם הצליחה לבלום את קצב העלויות הרמטיות שהגיעו ל-100 אחוז בעשור, אבל בחישוב הכללי, מאז כהונתה של הממשלה עלו המחירים ב-13.5%. מאידך פרק הדירור בדו"ח בנק ישראל נפתח במילים: "בשנת 2018 ירדו מחירי הדירות לראשונה לאחר עשור שבו עלו ברציפות, זאת בהשפעת מאמצי הממשלה".

"התוכנית לא הפחיתה במחירים כפי שרצתה גם למי שזכה", אומר אוהד דנוס, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין. "כל אחוז כישלון עלה לנו 480 מיליון שקל. העיכובים הרבים יחד עם העלייה במדד תשומות הבנייה הקטינו את ההנחה משמעותית. לחלק מהרוכשים העיכור



« המשך מעמוד 63 »

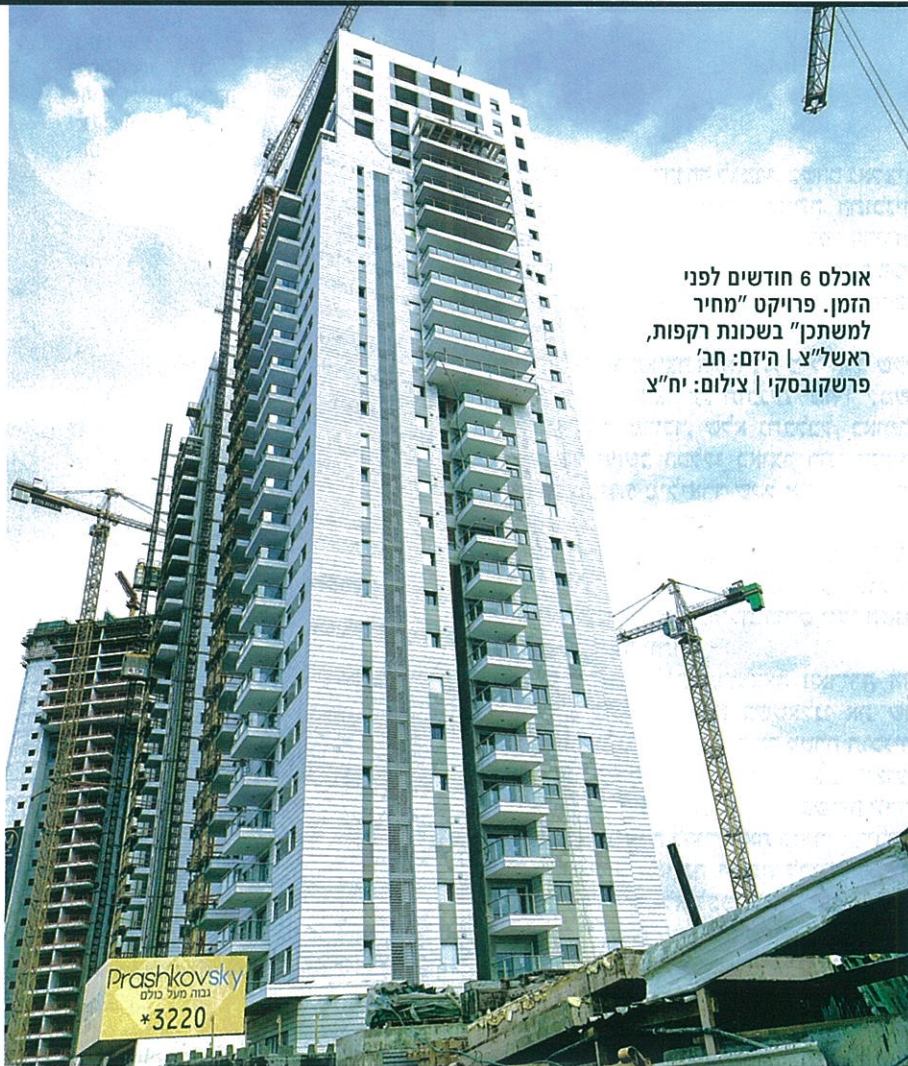
רד, לא ביקש אישור ממשרד האוצר לכיצוען כנדרש בתקנון. החשש: המדינה חשופה לתבני עות מצד המפסידים בהגדלת הדירות. לראת דנינו, סמנכ"לית השיווק של חברת אל-מוגים: "לממשלה שתקום יש הודמנות פז לתקן את המצב ולאזן את הביקושים באופן טבעי בשוק הדירור. הפתרון של ממשלות קודמות שיש לחזור אליו הוא מתן הלוואה מסובסדת דרך בנקים למשכנתאות, הלוואה שיוויונית לכלל הזוגות הצעירים ולכלל הרוכשים בכל חלקי הארץ. ההלוואה הייתה בסכום קבוע וני-תנה לכל זוג צעיר ללא קשר למקום מגוריו או לדירה הנרכשת".

היטלי השבחה מוגדלים

תהיה החלטת הממשלה אשר תהיה, זה הזמן לחשבון נפש מול התוכנית שהפכה תוכנית הדגל של הממשלה האחרונה. פנינו לחברות המובילות במכרזי התוכנית, כדי להבין לאן פניהם מועדות.

באופן מפתיע למדי, חלק מהחברות שהשתתפו בתוכנית בתחילה אינן פוסלות את המשכה, לאחר שכבר התאימה עצמה לצורכי השוק. לדוגמה, חברת אפריקה ישראל מגורים סיר-בה להשתתף בתחילה במכרזים שהוצעו. השי-נוי באסטרטגיה העסקית של החברה והפיכתה לשחקן מרכזי בתחום התחוללו רק עם השינוי בתוכנית, שבו חלק מהדירות הוצע לשיווק לשוק החופשי. לדברי דן גינניס, סמנכ"ל שיווק ומכירות אפריקה ישראל מגורים, "התוכנית במתכונתה הנוכחית, המשלבת בין רוב יחידות הדירור בפרויקט המיועדות ל'מחיר למשתכן' בכפיפה אחת עם יחידות דירור לשוק החופשי, היא שילוב מנצח לכולם. הדירורים נהנים ממפרטים ומרמת גימור גבוהים יותר בשטחים הציבוריים, הרשויות המקומיות נהנות מהיטלי השבחה מוגדלים".

לעומת זאת, מי שהאמינו בתוכנית "מחיר למשתכן" מתחילת דרכה והיו בין הראשונים שניגשו למכרזים, הם האחים גיא ודורון לוי, שהיו החלוצים גם בתוכנית ממשלתית אח-רות, כמו "דירה להשכיר" ו"מחיר מטרחה". מאז "מחיר למשתכן" יצאה לדרך, זכתה החברה במספר רב של מכרזים והיא מתכננת ובונה למעלה מ-3,000 יחידות דירור בראש העין, ירו-שלים, מודיעין, נתניה ובשכונת אפקה החדשה בקריית ביאליק, שחלקן כבר אוכלסו. "בשנה האחרונה מסרנו מפתחות לאלפי אזרחים, רובם



אוכלס 6 חודשים לפני הזמן. פרויקט "מחיר למשתכן" בשכונת רקפות, ראש"צ | היזם: חב' פרשקובסקי | צילום: יח"צ

ספקן: "השר כחלון החליט שכל המכרזים יוצאים במחיר קבוע מוזל של הקרקע, והתחרות היא על מחיר המקסימום. זה צעד מבורך מאוד, אבל 'מחיר למשתכן' בסופו של דבר זה דירור בר השגה, ולכן אי אפשר להפוך אותו למה שיפתור את משבר הדירור. משבר הדירור האמיתי יהיה עוד 10-20 שנה. ראש הממשלה צריך להקים באופן מידי רשות לתכנון אסטרטגי ארוך טווח. יש המון בעיות שצריך לפתור, המדינה חייבת להתעשת ולהירתם".

אבישי בן-חיים, מנכ"ל חברת רוטשטיין: "תור-כנית הדירור המיטבית יכולה לבוא משני כיוונים - צמצום תוכנית "מחיר למשתכן" הנר-כחית, כך שישווקו רק 30% מהדירות במסגר-תה ו-70% בשוק החופשי. זהו כיוון רצוי וסביר, שכן כיום כבר שווקה כמות לא מבוטלת ב'מחיר למשתכן', כך שבאופן טבעי, היתרה של הזוגות הצעירים הולכת ומצטמצמת, ובמקביל הלחץ בשוק החופשי הולך וגובר. ואכן ראינו בשבוע-עות האחרונים יותר ויותר דירות של 'מחיר למשתכן' ששווקו לשוק החופשי, כי לא היה להן ביקוש. הכיוון השני הוא ביטול התוכנית והחלפתה בתוכנית אחרת של פישוט ההליכים המסורבלים בעת אישור תב"ע, הוצאת היתר, טופס וכו'. יש לאפשר לשוק לחזור לאיזון ולא לטלטלו בעוד תוכניות ללא תוחלת".

גל קסל, מנהל השיווק בחברת ארזים (ג.יא) מקבוצת אורון אחזקות והשקעות: "מחיר למ-

צעירים שזוהי דירתם הראשונה", אומר אושרי זפרני, סמנכ"ל השיווק של החברה. "זו זכות גדולה לראות אלפי אנשים שמחים, כשהם מק-בלים את הדירה שלא היו יכולים לקנות בנסי-בות אחרות".

חברה פעילה נוספת ב"מחיר למשתכן" היא אבני דרר. שמעון ברוך, סמנכ"ל שיווק ומכיר-רות בחברה: "הממשלה החדשה צריכה להמשיך בתוכנית במתכונת משופרת, וכדי שכוחות השוק יוכלו להתמודד עם האתגרים של ענף הנדל"ן למגורים והמחסור בהתחלות בנייה חד-שות, עליה לנקוט פעולות נוספות, כמו שחרור קרקעות, שחרור החסמים וייעול וקיצור של תהליכי התכנון מצד הרשויות".

"התוכנית היא הודמנות כלכלית שלא תחזור", מוסיפה חילה מילר, סמנכ"ל בחברת מ. אביב, שיצאה בפרויקטים המשלבים "מחיר למשתכן" ודירות למכירה בשוק חופשי. למשל, 90 די-רות במסגרת מחיר למשתכן ו-19 דירות בשוק החופשי שבונה החברה בשכונת רקפות בראשון לציון, כשלצד הדירות המוזלות, מוצעים גם מיני פנטהאוזים החל מ-2.9 מיליון שקל. הפ-רויקט כהליך בנייה וברובו מכור.

משבר: בעוד 10-20 שנה

מנגד יש הצעות לשיפור ולמהפך בתוכנית הדגל. ראול פרוגו, נשיא התאחדות בוני הארץ,



"המדינה חייבת להתעשת ולהירטם". פרויקט "מחיר למשתכן" במוזיעין (הדמיה) | יזם מ. אביב

ארנזון פרידמן, מנכ"ל אשדר מקבוצת אש" טרום, מדבר היום על היסול טבעי: "אנחנו רואים בחודשים האחרונים עלייה משמעותית בקצב המכירות. יותר ויותר חסרי הדיור, שחי" כו במשך כשנתיים להגרלות 'מחיר למשתכן' או לירידת מחירים של דירות למכירה בשוק החופשי, הבינו שהסיכויים לזכות בדירה מור" זלת במסגרת התוכנית הולכים ופוחתים, ושי" מהלכי הממשלה לא הצליחו לגרום לירידה, ובוודאי לא יירדה משמעותית, במחירי הדי" רות המוצעות בשוק החופשי. הגירעון התק" ציבי יחייב את הממשלה הבאה לנקוט צעדים להגדלת התקציב, ושהפסד ההכנסות למדי" נה הכרוך במימוש התוכנית יגרום לממשלה הבאה, כך סבורים רבים, להחליט על ביטולה או צמצומה של 'מחיר למשתכן'."

"מחיר למשתכן" היא תוכנית שגויה, יקרה מאוד למשך וחסרת כל היגיון כלכלי, שבמבחן התוצאה יצרה בלאזן בשוק החופשי. היא לא הביאה לירידת מחירים כמוכח, והמחסור בדי" רות עדיין קיים", אומר אבי זיתוני, העלים של חברת א. זיתוני המקים פרויקטי מגורים באזור המרכז ובשרון. "אני ממליץ לממשלה החדשה ליישם תוכנית חדשה, שתהיה מבוססת על שיווק קרקעות רמ"י בשוק החופשי לצד מענקים לזוגות הצעירים, כדי להקל עליהם את הדרך לדירה הראשונה. המענקים יכולים להיות על ידי מתן הטבות שונות בגובה של כ-200 אלף לרכישת הדירה היכן שירצו."

גם שרון בן צבי, סמנכ"לית השיווק בקבוצת לוינשטיין, סבורה שגדרת חלופה: "כישלון 'מחיר למשתכן' והבחירות החוזרות גורמים לרבים שישבו על הגדר עד כה לחזור ולחפש דירות. אני צופה שהביקוש לירידות יתגברו ובהתאמה מחירי הדירות יחזרו לעלות. בתק" פת 'מחיר למשתכן' שמנו לב לאי ודאות בשוק, מיעוט מכרזי קרקעות בשוק החופשי. כמו כן ראינו האטה בקצב התחלות הבנייה ובהתאם, היצע הדירות לפלח שוק. הפתרון המעשי הוא בהחזרת המכרזים לשוק החופשי, כפי שהיה נהוג, והגדלת מספר הפרויקטים של התחדשות עירונית."

שתכן' היא תוכנית טובה, שזוקקה לרענון מח" דש ולמקצה שיפורים מעמיק. הגיע הזמן לקדם תוכנית שיש בה פחות פופוליזם והרבה יותר ניהול שמטרתו להביא לשינוי אמיתי בשוק הנדל"ן. אין טעם להקים יחידות דיור רבות בא" זורים שבהם אין ביקושים, אלא להמתין לביקור" שים טבעיים ולבנות על פיהם. כיום המצב הוא שבאזורים עם ביקושים נמוכים אפשר לראות פרויקטים רבים שלא מצליחים לשווק את מלאי הדירות במסגרת 'מחיר למשתכן', מה שעלול ליצור מצב של דירות רפאים שיפגעו בערך הפרויקט."

לחשב מסלול מחדש

כך או כך בשוק מדווחים על חזרת הזוגות הצ" עירים למשרדי המכירות על חשבון התוכנית. גם הכלכלן הראשי באוצר ריווח בדו"ח שהוציא ביוני, כי בסך הכל נמכרו כמעט 30 אלף דירות בשוק החופשי ובתוכנית הדיור המזול - שיא של שנתיים.

הנתונים מצביעים על היחלשות תוכנית הרגל של האוצר ועל כך שזוגות צעירים חסרי דיור מפסיקים לשבת על הגדר.

במהלך ארבע שנות הממשלה שינו את מסלול "מחיר למשתכן" עשרות פעמים תוך כדי תנו" עה. האבסורד הגדול ביותר, אולי, הוא כי לאחר ששרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל ניהלו מלחמת חורמה נגד משקיעי הנדל"ן, התקבלה לפני מספר חודשים החלטה המאפשרת למכור דירות מוזלות בשוק החופשי. הסיבה: 873 די" רות שנותרו ללא ביקוש.

אחד המתנגדים ביותר חריפים לתוכנית הממשלתית הוא היזם רוני מזרחי, נשיא לשכת הקבלנים ובעלי קבוצת "מזרחי ובניו", שרואה ב"מחיר למשתכן" לא רק כישלון צורב של תור" כנית שהייתה אמורה, כביכול, לפתור בעיית דיור לרבבות ישראלים, אלא גם מקל שנתקע בשנים האחרונות בגלגלי שוק הדיור והביא אותו עד הלום. "את ה"שרץ" הזה, מדגיש מזרחי, כראי לקבור בעולם שכולו טוב, ויפה שעה אחת קודם."



ראול סרוגו,
נשיא התאחדות
בני הארץ:

"השר כחלון החליט שכל המכרזים יוצאים במחיר קבוע מוזל של הקרקע, והתחרות היא על מחיר המקסימום. זה צעד מבורך מאוד, אבל 'מחיר למשתכן' זה דיור בר השגה, ולכן אי אפשר להפוך אותו למה שיפתור את משבר הדיור"



אבישי בן-חיים,
מנכ"ל חברת
רוטשטיין:

"תוכנית הדיור המיטבית הבאה יכולה לבוא משני כיוונים - צמצום התוכנית הנוכחית, כך שישווקו רק 30% מהדירות ב'מחיר למשתכן' ו-70% בשוק החופשי או החלפתה בתוכנית אחרת של פישוט ההליכים המסורבלים. יש לאפשר לשוק לחזור לאיזון"



דן גיניס, סמנכ"ל
שיווק ומכירות
אפריקה ישראל

מגורים: "התוכנית במתכונתה הנוכחית, המשלבת בין רוב יחידות הדיור בפרויקט המיועדות ל'מחיר למשתכן' בכפיפה אחת עם יחידות דיור לשוק החופשי, היא שילוב מנצח לכולם"