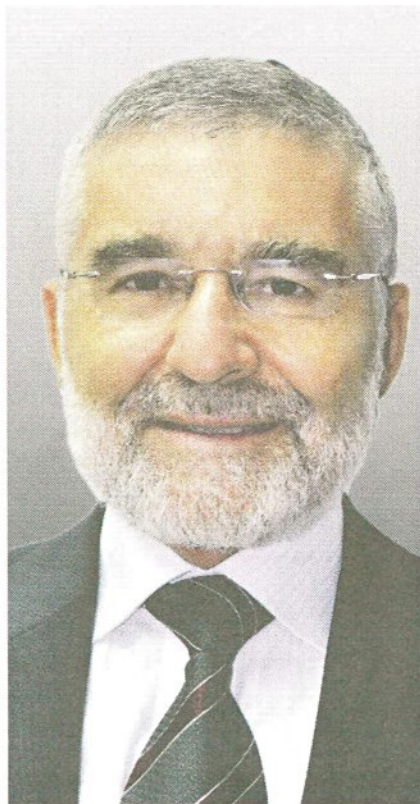




רוד צרפתי זבולון, סמנכ"לית בחברת צרפתי שמעון
צילום: אבי רוקח



שמחה גרידינגר, בעלים ויו"ר נתיב פיתוח נדל"ן | צילום: יח"צ



רון יפו, מנכ"ל אלעד ישראל מגורים | צילום: סיון פרג



עפרה חדה, סמנכ"לית חברת יורו ישראל | צילום: אמנון ארד



שמאי המקרקעין ארו כהן



אשר גרין, סגן נשיא התאחדות בוני הארץ | צילום: כפיר סיון

המקומיות לאשר תוכניות לבנייה בהיקף של לפחות 15% יותר מהגידול הדמוגרפי של כל רשות מקומית באופן קבוע מדי שנה. בנושא של התחדשות עירונית, יש לקבוע חוקים והנחיות קצרות, ברורות ואחידות למימוש תמ"א 38, באמצעות חברות בנייה מקצועיות והקצאת קרקעות מדינה לטובת פינוי-בינוי להקטנת הצפיפות במתחמים עירוניים, כדי ליצר כלכליות לפרויקטים ובוא בעת היתכנות תכנונית. במקביל יש לתגבר את העובדים הזרים ישירות לחברות הבנייה ולצמצם את המיסוי שמשלמים בגין העסקתם.

התעסוקה ומזנקים באופן דרמטי הן את מרכזי הערים והן את השיכונים שסביבם." עם זאת, רחל מלכה, מנכ"לית ובעלים חברת מעוז דניאל, טוענת כי אין פתרונות קסם להוזלת מחירים ולקיצור משך הבנייה. יש צורך לפעול בכל החזיתות ולחשוב יצירתי כדי לגרום לכך שמחירי הדירות יוזלו. ראשית המדינה צריכה להגדיל את היצע הקרקעות לבנייה ולקבוע מועדים קשיחים לאישור תוכניות חדשות ולמתן היתרי בנייה שיחייבו את הרשויות בעמידה בלוחות הזמנים ללא כחל וסרק. כמו כן, נדרש מנגנון אכיפה על הרשויות

ותיקים ומנמנמים."

לדברי רונן יפו, מנכ"ל חברת אלעד ישראל מגורים, "התהליך הסטטוטורי והליכי הרישוי אורכים זמן רב. קיים פער בין המדיניות הממשלתית הקובעת יעדים לבין הוועדות המקומיות, שמתנהלות לפי צרכים עירוניים ותוכניות נקודתיות. רשויות התכנון המקומיות פועלות באופן עצמאי והליך הוצאת היתרים לוקח זמן רב, ובכל מקרה של הקלה או תוכניות בניין עיר נקודתיות ההליך גם פתוח להתנגדויות הציבור באופן שמעכב פרויקטים רבים זמן רב. גורם נוסף הוא הקצאות האשראי לענף הבנייה בבנקים. לא ניתן לייצר תנופת בנייה במצב שבו חלק האשראי למגזר זה מגיע למגבלות על ההון שאותם קבע בנק ישראל. כך יהיה קשה להשיג מימון לפרויקטים, טובים ככל שיהיו.

"קשה מאוד יהיה היום לעשות 'קיצורי דרך' ועל הממשלה להמשיך ולטפל בצד ההיצע ולא לפגוע באופן מלאכותי בביקושים. כל האטה זמנית בביקושים הובילה בסופו של דבר לעליית מחירים. ישנו מחסור אדיר ואמיתי בהיצע הדירות, ולא מדובר כאן בביקושים ספקולטיביים. יש לזכור כי גם רכישות של משקיעים בסביבת הריבית הנמוכה הקיימת אינן יוצרות עיוות, אלא אף מאפשרות היצע של דירות להשכרה, תחום שכשלעצמו נמצא בחסר."

ארז כהן, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, בדק ומצא כי אם ממשלות ישראל לדורותיהן והעיריות היו מקדמות ב-30 השנים האחרונות את כל תוכניות פינוי-בינוי והתחדשות העירונית שהיו על המדף, היו לנו כנמצא עוד כ-280 אלף יחידות דיו, רובן המכריע במרכז. "תוספת זו היתה מייצרת תמונה שונה לחלוטין בשוק הדיו של 2016. לא רק שלא היה קיים כלל מחסור בדיור זמין, הפרויקטים שהיו נכנים היו מייצרים תנופה לכלכלה הישראלית בכלל, מגדילים משמעותית את הפריון, הן את

עיריות, אלא המבוכ הביורוקרטי והסטטורי, שמתיש את כל הצדדים. בסופו של דבר, לדבריה, עובדה זו לבדה מייקרת מאוד את עלות הפרויקטים, הן לעיריות, הן לזימים, הן לדיירים המותשים והן למדינה. מיליונים רבים נשפכים שלא לצורך במהלך ההליכים התכנוניים, כמו גם הנזק העקיף של מאות מיליונים, כתוצאה של מחסור כבד בהיצע דיו. הזים חיים מאירוביץ, מבעלי קבוצת "מאירוביץ-גלנור", הפועלת בהתחדשות עירונית ותמ"א 38 בתל אביב וברמת גן, טוען דווקא שהכל מתחיל ונגמר בתיעדוף שמעניקים מקבלי ההחלטות, קרי הממשלה והעיריות, לנושא ההתחדשות העירונית. "אם הנושא היה באמת חשוב לממשלה, היא היתה כבר מייצרת מודל נכון שיוכל להתניע את הפרויקטים הללו ולתעדף אותם. לדוגמה, ההתקשות על הענקת יחס של 3.5 עד 3.7 דירות חדשות בלבד לזימים בתמורה לכל דירה שנהרסת. למה להתקש על יחס זה? אם היתה הממשלה מעלה את היחס ל-1 ל-4.5, 5, הזימים היו ניגשים בהמוניהם למרכזי פינוי בינוי, וגם היו מסוגלים לפצות ברוחב לב את הדיירים המתפנים, מה שלא קורה כיום.

"אם הממשלה והעיריות היו מעודדות, לדוגמה, אחוז משמעותי של דירות קומפקטיות במסגרת מחיר למשתכן, שחסרות מאוד לאנשים שמתגוררים בתל אביב והסביבה, הביקוש לפרויקטים אלה היה נוסק לשמיים, ואז כל ההליכים היו מתקצרים משמעותית וגם הפרויקטים היו נהפכים לזמינים וזולים יותר. בנוסף, גם מתן אפשרות לעירוב שימושים, כלומר מתחמי פינוי-בינוי שיכלו גם דירות מגורים וגם שטחי מסחר ומשרדים ומשולבים, ייצור תמריץ לרשויות המקומיות לקצר תהליכים ולקדם פרויקטים אלה, גם בשל הארנונה הנאה שיקבלו משטחי המשרדים, וגם משום שעירוב השימושים יחיה אזורים