

לונדון כן מחכה להם

« המשך מעמוד 63

והמהירה בבריטניה. עדות לכך סיפק לאחרונה העיתון "סאנדיי טלגרף", שמוזהה עם הממשלה הבריטית, בכך תרת ראשית הקובעת כי שיטת הבנייה המודולרית היא הפתרון המוביל למשבר הדיור.

הבריטים לא מסתפקים בכך. בנוסף להגדלת היצע הדיור, הם החליטו לקדם מהלך לסיוע במתן משכנתאות מסובסדות לצעירים שרוצים לרכוש דירות, כדי לסייע להם לעמוד בתשלומים, וכן באמצעות הענקת הטבות לקבלנים. כתוצאה מכך, זוגות צעירים בבריטניה (עד גיל 40) יכולים לחסוך עד 20 אחוז משווי הדירה. "החיי סכון נוצר בזכות יוזמה של הממשלה, שמעניקה הטבות לקבלנים שבונים אזורי תעשייה ומבני תעשייה, ובתמורה עליהם לספק את הדירות שלהם ב־20 אחוז הנחה", אומר דורון ערוסי, מנכ"ל חברת "אקו בילד", שמייבאת את טכנולוגיית הבנייה של הענקית הקנדית NUDURA. גם באוסטרליה מאמינים במענקים. בשנים 2008-2009 ניתנו לרוכשי דירה ראשונה מענקים ממשלתיים בסך עשרות אלפי דולרים אוסטרליים. המענקים הללו משיגים תגים בהתאם למדינות השונות ביבשת, כך שמי שירכוש דירה בטיטוריה הצפונית של היבשת יזכה למענק נוסף של עשרות אלפי דולרים אוסטרליים.

אמריקה מאמינה בכסף

שיטת המענקים וההקלות הכספיות רווחת גם בארה"ב, כאשר לרשות כל מי שרוכש בית או דירה בפעם הראשונה עומדות תוכניות שונות להלוואות ייחודיות בערכות ממשלתיות.

עו"ד יובל זיו, בעל חברת "פסיפיק הולדינגס", המתמחה באיתור והשקעה בנכסי נדל"ן בארה"ב, מסביר: "התוכנית המוכרת בשם FHA Loans מעניקה לרוכשי הבתים הלוואות בגובה של 96.5 אחוז מסכום הקנייה ובריבית מסובסדת וקבועה ל־30 שנה. ההלוואות האלה מיועדות אך ורק למי שמתכוון לגור בעצמו בבית שרכש ומוגבלות ל־417 אלף דולר, אלא אם מדובר באזורי ביקוש שבהם מחירי הנדל"ן גבוהים יותר, ואז גובה ההלוואה המרבי עומד על 625 אלף דולר. בנוסף להלוואה זו יכולים הרור כשים ללוות עד 35 אלף דולר לשיפוף הנכס שרכשו".

לדברי דורון ערוסי, ניתנים מענקים גם לאוכלוסיות מוחלשות. "לאינדיאנים אמריקאים, למשל, הממשל הפדרלי נותן ערבות כלפי המלווה במקרה שההלוואה לא תוחזר. במדינת טקסס ניתן סיוע לקבוצות מועדפות כמו מורים, כבאים, יוצאי צבא, וגם לקוני דירות בעלי הכנסה בינונית. הסיוע ניתן בצורה של כיסוי כ־40 אחוז מהריבית שהקונה היה צריך לשלם על המשכנתה שלקח. לדוגמה, הריבית על משכנתה עבור בית בשווי 120 אלף דולר עומדת על 4.7% ומגיעה בשנה הראשונה ל־5,700 דולר. הסיוע, 40 אחוז מהריבית, שווה־ערך ל־2,280 דולר. גם בקליפורניה מסייעים לאלו שרוכשים בית בפעם הראשונה במענקים שנעים בין 5 ל־15 אלף דולר, או לחלופין – ריבית של 0% על המשכנתה השנייה".

ומה קורה עם האנשים שלא יכולים להרשות לעצמם לרכוש דירה? הממשלה הפדרלית מסייעת להם לשכור דירות. "התוכנית המכונה Section 8 (ע"ש הסעיף בחוק הפדרלי שמסדיר אותה) מסייעת לאנשים מעוטי יכולת, נכים ואמהות חד־הוריות בתשלום שכר הדירה, וגם נפתח על מצב הנכס המושכר", מסביר עו"ד זיו. "מיליוני אנשים ברחבי ארה"ב נהנים מסיוע כזה בשכר הדירה. גם בעלי הבתים נהנים מהתוכנית הזאת, שכן היא משלמת את שכר הדירה בזמן ולאורך כל הסכם השכירות. ראוי לציין שהעזרה עשויה לנוע בין 10% מגובה שכר הדירה ועד לתשלום שכר הדירה במלואו".

סיוע ניתן גם על ידי השלטון המקומי בארה"ב. בלוס־



ברומניה – משכנתה בערבות המדינה. 176 דירות בנות השגה של קבוצת "אלמוג" בעיר קונסטנצה

הזוג הצעיר להביא את ההפרש מהבית. כך, לדוגמה, אם מחיר הדירה עומד על 70 אלף יורו, ההון העצמי שיידרש הזוג לשלם יעמוד על 3,000 יורו (5% מ־60 אלף), בתוספת עשרת אלפים יורו, ההפרש במחירים, כלומר בדוגמה זו – ההון העצמי יהיה 13 אלף יורו בלבד.

בנוסף, ברומניה נקבע גם כי בקנייה או במכירה של דירה שמחירה אינו עולה על 100 אלף יורו תוענק הנחה במע"מ. הוא יעמוד על 5% בלבד במקום 20%. ההנחה תוענק באופן אוטומטי, והבנקים מאפשרים מימון לדירה בגובה 95% עם ערבות מדינה מהיום הראשון.

קבוצת "אלמוג" הישראלית נענתה להצעה הרומנית. "הקמנו בעיר קונסטנצה פרויקט מגורים ברה־השגה של 176 יחידות דיור, שיימכרו במחירים של 60–75 אלף יורו, העונים להגדרתה prima casa", אומר יקי אמסלם, מנכ"ל הקבוצה. "לנו כיזמים היה די פשוט להשתכנע ולהיכנס לפרויקט כזה. ראינו כיצד המדינה מחליטה ללכת על תוכנית, מקצה שטחים, מציגה לוחות זמנים, והכל מאוד מסודר – ככה בולמים את עליית מחירי הדירה. חבל שב ישראל הנושא לא נלמד ולא מיושם בצורה כל כך פשוטה".

אנג'לס, למשל, הרשויות נותנות הנחה של 30 אחוז במחירי הקרקעות ליזמים שהתחייבו כי 35 אחוז מפרויקטי המגורים שייכנו עליהן יהיו מיועדות לדיור ברה־השגה. עד כה בנו בלוס־אנג'לס באופן זה אלפיים דירות ש־400 מהן מיועדות לדיור ברה־השגה. תקציב התוכנית עומד על 900 מיליון דולר בשנה. "זה הרבה כסף, שנותן לרשות המקומית לעשות לא מעט עבור תושבי המחוז", מתפעל עו"ד זיו.

רומניה מאמינה בהנחה

שיטה נוספת לסיוע לזוגות צעירים לרכוש דירה היא הגבלת מחירי הדירות, כנהוג ברומניה, תחת השם "בית ראשון" או prima casa. השיטה שהגתה הממשלה הרר מנית מורכבת מאלמנטים המזכירים את התוכנית הישראליה של "מחיר למטרה" ו"מחיר למשתכן".

במסגרת זו ההון העצמי הנדרש מזוג, או ממי שרוצה לרכוש בית ראשון שערכו לא עולה על 60 אלף יורו, עומד על 5% בלבד מערך הנכס. השאר ניתן כמשכנתה בערבות המדינה. אם מחיר הנכס עולה על סכום זה, ייאלץ

עו"ד יובל זיו, "פסיפיק הולדינגס": "מיליוני אנשים ברחבי ארה"ב

נהנים מסיוע בשכר הדירה. העזרה עשויה לנוע בין 10 אחוז מגובה

שכר הדירה ועד תשלום שכר הדירה במלואו"

