



צילום: Ainal muttaqin, Md Sahin 369, Al shutterstock

דירות ובחירות



שמהווים היום כמעט פתרון יחיד לה-
תחדשות בת-קיימא במקומות הללו.
תקציבים כאלה לא ניתן לאשר בתקופה
שבה מכהנת ממשלת מעבר. מדובר בעי-
כוב במימוש של פרויקטים משמעותיים
להתחדשות הערים ולביטחון התושבים,
בעיקר בפריפריה. כל הדברים הללו יוכ-
לו להיות מקודמים רק לאחר הבחירות."

"ממשלה תיבחן ביכולת להסיר חסמים"

רננית אשד לוי,

מנכ"לית אפריקה

ישראל מגורים:



"לאורך השנים
ראינו לא מעט תוכ-

ניות שנועדו להת-
מודד עם מחירי הדירה, אך חלקן סיפקו
מענה נקודתי בלבד. הממשלה הבאה
צריכה להתמקד פחות בפתרונות קצרי
טווח ויותר ביצירת התנאים שיאפשרו
להגדיל את היצע הדירה באופן עקבי.
בטווח של שנה-שנתיים אפשר וצ-
ריך להתמקד בצעדים מעשיים: לקצר
הליכי תכנון ורישוי, להסיר חסמים
בירוקרטיים ולייצר ודאות רגולטור-
רית שתאפשר ליזמים ולרשויות לקדם
פרויקטים מהר יותר. לצד זאת, נדרש
ערכון מדיניות שיאפשר לקדם בנייה
בערכים כלכליים ריאליים, וכן המשך
קידום של התחדשות עירונית ודירה
להשכרה לטווח ארוך כחלק ממכלול
הפתרונות לשוק הדירה. הלכה המרכזי
מהשנים האחרונות הוא שאין פתרון אחד
שיכול לשנות את שוק הדירה. גם הורדת
ריבית, חשובה ככל שתהיה, אינה פתרון
קסם. שינוי אמיתי יגיע משילוב של מי-
מון סביר, תכנון ורישוי מהירים, ודאות
רגולטורית ומדיניות עקבית שמאפשרת
לענף לתכנן ולפעול לטווח ארוך.

הנדל"ן, ולקדם חקיקה שחשובה מאוד
לקידום התחום. הממשלה הבאה תוכל
וצריכה לקדם חוקים חשובים. למשל,
האפשרות לשנות את אופי מיזמי הדירה
להשכרה ולאפשר לחברות הנדל"ן למ-
כור חלק מהדירות גם לאנשים פרטיים.
נסביר, כי מהלך זה - שכבר קיבל את
אישור עקרוני, אך עדיין דורש אישור
ממשלתי - יאפשר לאנשים פרטיים
להשקיע בדירות להשכרה וליהנות
ממעטפת של יום בתפעול ותחזוקת
הנכס, ויאפשר ליזמים לשפר את כלכל-
ליות הפרויקט. קימלדורף ממשיך: "עוד
יתרון במהלך הזה הוא, שכפועל יוצא
מהחלטה כזו, יותר ישראלים ישאירו את
הכסף בארץ. דירה להשכרה לטווח-ארוך
בשדה דב, למשל, היא השקעה מצוינת,
שיכולה להוות תחליף להשקעות של
ישראלים בלימסול או בפורטו. זו דוגמה
להחלטה שהממשלה הבאה יכולה לקבל.
נקודה נוספת קשורה להתחדשות עירו-
נית בפריפריה החברתית והגאוגרפית,
שהיא כיום מאתגרת מאוד כלכלית.
הצלחה של מיזמים כאלה תלויה בעז-
רה ממשלתית, באמצעות מענקי איזון,

ולחסדיר את שוק השכירות, תוך תמיכה
בהיקף היסטורי בבנייה והשקעה בתחום
הזה. על המדינה יהיה להחזיר את כל תמי-
ריצי המס לדירה והשכרה ולהרחיבם בפ-
ריפריה, ולשווק קרקע עם ודאות רגול-
טורית בלבד. בשורה התחתונה, בתוך שנה
עד שנה וחצי יהיה עליה להשלים מהפכה
רגולטורית בענף שלנו, ולבצע תכנון
מחדש של כלל הבנייה בישראל עם חיוזק
משמעותי של הפריפריה. התכנון צריך
להתבסס לא רק על בניית דירות, אלא על
יצירת מעטפת חיים מלאה, הכוללת תח-
בורה ותשתיות, חינוך, בריאות, תעסוקה
ותרבות, במטרה להסית חלק משמעותי
מהביקושים אל מחוץ למרכז, ולבנות
בסיס לצמיחה וחוסן חברתי וכלכלי."

"לקדם חוקים חשובים"

אבישי קימלדורף,

מנכ"ל שיכון ובינוי

נדל"ן:



"בתקופת בחירות
יש מניעה חוקית
להעביר תקצי-
בים ממשלתיים, שחיוניים מאוד לענף

"מהפכה רגולטורית בענף"

רנני בריק, נשיא

התאחדות הקבלנים

בני הארץ:



"הממשלה הבאה
חייבת לקבוע כיעד
לאומי את האצת
הבנייה והסרת חסמי התכנון, הרישוי
והתשתית התומכת בדירה, ולאור ביזור
הסמכויות בתחום הבנייה והתשתיות, חר-
בתה להקים מחדש קבינט דירה מתפקד.
היא תהיה חייבת לבצע חלוקה מחדש של
סמכויות תכנון ותקציבים, ולצמצם את
כוחן של רשויות המעכבות שיטתית את
הבנייה או פוגעות בקבלני ביצוע. חשוב
ביותר שהמדינה תכיר בקבלני הביצוע
כשותף אסטרטגי, תסייע להם להשתקם
מנוקי המלחמה ותיצור עבורם תנאים
שיאפשרו להם להמשיך לספק את הדירה
והתשתיות שהמשק זקוק להם. במקביל
הממשלה צריכה להוביל מהלך ארוך-
טווח, שישנה את מפת הדירה והביקוש
בישראל. היא חייבת להפנים את השינוי
החברתי, שכבר מגדיל את הביקוש לדירה
בהשכרה ארוכת-טווח וצפוי להתרחב



"מנוע צמיחה אסטרטגי". התחדשות עירונית בירושלים

בסופו של דבר, המבחן של הממשלה הבאה לא יהיה במספר התוכניות החד-שות שתציג, אלא ביכולת שלה להסיר חסמים ולאפשר ליותר פרויקטים לצאת לפועל."

הפחתת מע"מ על רכישת דירה ראשונה

יוסי אברהמי, יו"ר ובעלים קבוצת יוסי אברהמי:



"צריך לומר את האמת לממשלה הבאה שתקום:

משבר הדיור לא יפתר באמצעות עוד סיסמאות 'פות או עוד תוכניות פומ-פוזיות שלא מיושמות בשטח. במשך שנים אנחנו שומעים הבטחות להורדת מחירים, אבל בפועל הציבור ממשיך להתמודד עם דירות יקרות מדי, עלויות מימון גבוהות וחוסר ודאות. הממשלה הבאה צריכה להתמקד במה שאפשר לבצע ולא במה שקל להבטיח, ויש צע-דים שיכולים לתת מענה כבר בטווח הזמן של השנה או השנתיים הקרובות, ביניהם: הפחתת המע"מ על רכישת דירה ראשונה, יצירת מסלולים אמיתיים עבור משרתי המילואים שהחזיקו את המדינה בתקופה הקשה הזו, קיצור הליכי התכנון והרישוי והפחתת חסמים שמונעים הגדרת היצע. הורדת הריבית של הנגיד היא צעד חשוב, שיכול להקל על משקי הבית ולהחזיר חלק מהביטחון לשוק, אבל היא לברדה לא תפתור את הבעיה. ריבית היא רק אחד מהגורמים שמשפיעים על היכולת של משפחות לקנות דירה. ואם הממשלה לא תפעל במקביל להפחתת הנטל שמושת על רוכשי הדירות, דרך מיסוי, רגולציה ועלויות שהמדינה מייצרת בעצמה, הציבור לא ירגיש שינוי אמיתי."

המבחן של הממשלה: יכולתה לבצע

יגאל דמרי, מנכ"ל ובעלים ית. דמרי:



"מערכות בחירות ותקופות של חוסר יציבות פוליטית מגבירות את אי-הוודאות בענף, מעכבות קבלת החלטות ומקשות על יזמים ועל רוכשי דירות לתכנן קדימה. ענף הנדל"ן אינו זקוק לעוד תוכניות קצרות-טווח שמתחלפות עם כל ממשלה, אלא למדיניות לאומית עקבית ורבי-שנתית. בשנים האחרונות מתמודד הענף עם ריבית גבוהה, התייקרות משמעותית בעלויות הבנייה, מחסור בכוח אדם ואי-ודאות ביטחונית וכלכלית. הממשלה לא יכולה לשלוט בכל הגורמים האלה, אבל היא בהחלט יכולה לפעול במקומות שנמצאים באחריותה: לקצר באופן ממשי את הליכי התכנון והרישוי, להסיר חסמים בירוקרטיים, לייצר ודאות רגולטורית, להגדיל את זמינות הקרקעות לבנייה ולהאיץ

מהלכים נכונים לצמיחת הענף והמשק."

"לא להמציא עוד תוכנית"

רונן יפה, מנכ"ל דוניץ אלעד:



"אחת הבעיות של שוק הדיור בישראל היא לא מחסור בתוכניות ולא מחסור בביקוש, אלא הפער העצום בין דירה שמתוכננת על הנייר לדירה שבאמת מתחילה להיבנות. הממשלה הבאה לא צריכה להמציא עוד תוכנית שתנסה לנהל את הביקוש, אלא להתמקד בארבעה צעדים בסיסיים – קיצור הליכי תכנון ורישוי, השקעה בתשתיות שמאפשרות לשכונות לצאת לדרך, הגדלת כוח האדם בענף ויצירת ודאות רגולטורית. צריך גם לשנות את מדרג ההצלחה: לא כמה יחידות דיור אושרו בוועדה, אלא כמה דירות הגיעו בפועל לביצוע. אם נטפל בצד ההיצע באופן עקבי במשך כמה שנים, השוק יהיה הרבה יותר בריא ויציב."

"החלטות כלכליות נכונות ולא כותרות"

מריו זוזל, מנכ"ל אלמוגים:



"להבדיל ממערכות בחירות קודמות, נדמה שהממשלה הבאה לא צריכה למחר ולחזק על עוד תוכנית שנועדה 'להוריד את מחירי הדיור'. נכון לעכשיו השוק נמצא בתקופה רגועה יחסית – היצע הדירות גבוה, הביקושים מתונים, ולכן להערכתנו, אין אופק להתפרצות מחירים בשנתיים הקרובות. דווקא משום כך לממשלה זוהי הזדמנות לקבל החלטות כלכליות נכונות ולא כאלה שנועדו לייצר כותרות. במקום לנסות לעודד ביקושים באופן מלאכותי, הייתי

דירות מרחוק, הם מבקשים לראות את הבית, להכיר את הסביבה ולוודא שהוא מתאים להם ולמשפחתם. על הממשלה הבאה לראות בכך הזדמנות לאומית, לגבש מדיניות שתקל על תושבי חוץ ועולים פוטנציאליים, ולסייע להם להיפוך את ישראל לבית."

"לראות בנדל"ן כלי אסטרטגי לצמיחה של המשק"

מיכל גור, מנכ"לית קבוצת פריץ בוני הנגב:



"בשנים האחרונות ממשלות ישראל הזניחו את ענף הנדל"ן והתחדשות העירונית, ולא יצרו את התנאים שיאפשרו לו לצמוח ולהפוך למנוע צמיחה אסטרטגי ראשון במעלה עבור המדינה. אם ניקח את תחום ההתחדשות העירונית ככלי לחיזוק העורף ויצירת מיגון לבניינים ישנים, הממשלה לא השקילה ליצור את התנאים ליצירת כדאיות כלכלית ליזמים, כך שיוכלו לקדם את הפרויקטים, באמצעות כלים כמו תוספת זכויות, סבסוד קרקעות וסבסוד פרויקטים באזורי העיירות הלאומיים. האנטישמיות הגואה בעולם היא הזדמנות להביא לישראל אוכלוסיות חזקות, אבל המדינה לא השקילה לייצר תנאים טובים לתושבי החוץ בתחום המיסוי ובתחום המימון. בתחום השכירות הממשלה מתעלמת מעליית מחירי השכירות, שמקשה על משקי הבית, מהווה אחר הגורמים לעליית האינפלציה, וממשיכה להקשות על המשקיעים הפרטיים עם מס רכישה גבוה. הפחתת מס הרכישה תאשר למשקיעים לחזור לשוק ולייצר יותר דירות לשוק השכירות. אני מקווה שהממשלה הבאה תראה בענף הנדל"ן כלי אסטרטגי לצמיחה של המשק, לעידוד עלייה, לסיוע משקי הבית ולחיזוק העורף, ותנקוט

השקעות בתשתיות תומכות דיור. במ"קביל יש לעודד בנייה הן באזורי הביקוש והן מחוצה להם, באמצעות השקעה בתחבורה, בתעסוקה, בחינוך ובמוסדות ציבור ומתן תמריצים לפרויקטים, שבמתכונתם הנוכחית אינם בעלי כדאיות כלכלית. בסוף המבחן של הממשלה הח"דשה לא יהיה במספר התוכניות שתכריז עליהן, אלא ביכולת שלה לבצע."

"לגבש מדיניות שתקל על תושבי חוץ ועולים"

עדי דנה, מנכ"ל אזוריים:



"יהדות העולם מתמודדת כיום עם התגברות חסרת תקדים של אירועי אנטישמיות, ורבים מתושבי החוץ מבקשים לרכוש דירה בישראל לא לצורכי השקעה, אלא כבסיס לעלייה עתידית שלהם או של ילדיהם. בפועל המדינה מתייחסת אליהם כרוכשי השקעה, גם כאשר מדובר בדירה הראשונה שלהם בישראל: הם נדרשים לשלם מס רכישה בשיעור של 8% עד 10%, ומוגבלים למימון של עד 50% ממחיר הדירה, לעומת אפשרות מימון של עד 75% עבור רוכשי דירה ראשונה בישראל. גם ההטבה במס הרכישה לעולים מוגבלת כיום למי שעולה בתוך שנה וחצי ממועד רכישת הדירה, אף שמדובר בתהליך מורכב, משפחתי וכלכלי, שאצל רבים אינו יכול להתממש בפרק זמן כה קצר. נכון להיום רחוב את תקופת הזכאות לחמש שנים, כדי לאפשר למשפחות לקבל החלטה אחרת ולהיערך לעלייה."

במקביל חוסר הוודאות הביטחוני והקושי להשיג טיסות לישראל, בפרט מארצות הברית, מצמצמים את היכולת של רוכשים פוטנציאליים להגיע לארץ, לבקר בפרויקטים ולקבל החלטה. בשונה מהעבר, תושבי חוץ אינם רוצים לרכוש



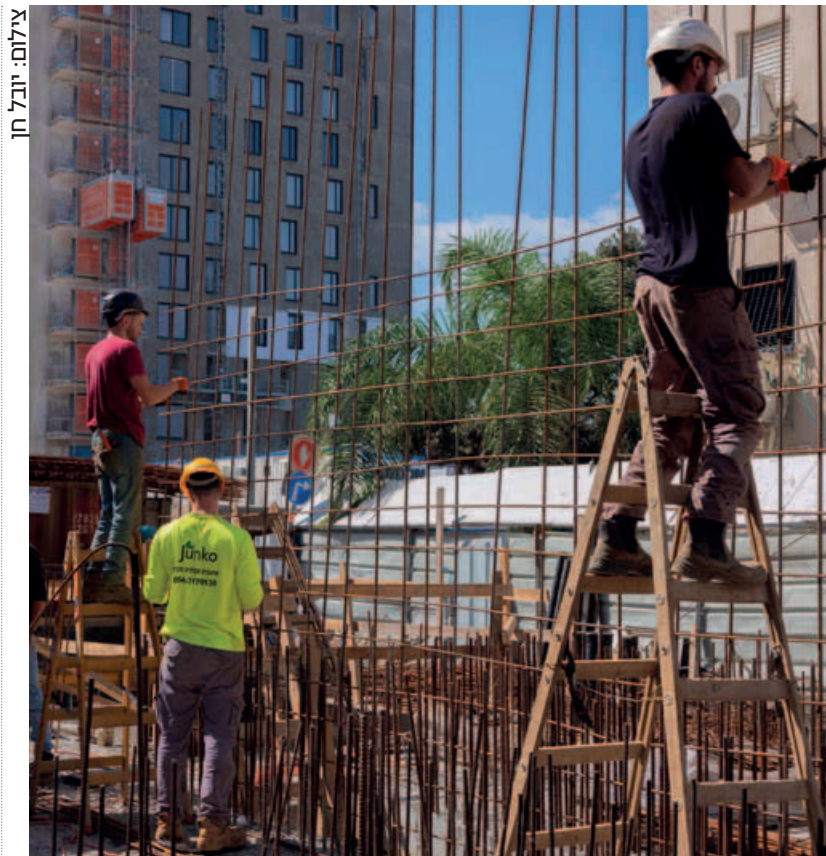
מציע לממשלה לנצל את התקופה הנורכית ולרכוש דירות חדשות מקבלנים עבור מלאי הדירות הציבורי, בדומה לאופן שבו פועלות קרנות ריט. המדינה ממילא זקוקה לאלפי דירות עבור זכאי הדירות הציבורי, זוגות צעירים ואוכלוסיות מוחלשות, ולכן עדיף לרכוש דירות שכבר נבנו או נמצאות בשלבי סיום, במקום להמתין שנים עד להקמת פרויקטים ייעודיים. למהלך כזה יש יתרון כפול. מצד אחד הוא מצמצם את החשיפה של המערכת הנקאית לאש-ראי שניתן לפרויקטים למגורים, משפר את הנזילות של היזמים ומאפשר להם להמשיך לפתח פרויקטים חדשים. מצד שני המדינה מגדילה בתוך זמן קצר את מלאי הדירות שבירה, ללא צורך בהליכי תכנון, מכרזים ובנייה שנמשכים שנים. זהו פתרון שמשפרת בעת ובעונה אחת את היציבות הפיננסית של הענף ואת הצורך החברתי בהגדלת היצע הדירות הציבורי.

"להתמקד בביקושים האמיתיים"

מיה גבאי טובול,
מנכ"לית ויו"ר
קבוצת גבאי



"שוק הדירות מושפע בראש ובראשונה מביקושים. לכן, אם הממשלה הבאה רוצה להשפיע על השוק בתוך שנה-שנתיים, היא צריכה להבין היכן קיים ביקוש אמיתי ומה מונע ממשקי הבית לממש אותו, ולגזור מכך את מדיניות הדירות. במקום להתמקד רק בהבטחת להיקפי בנייה גדולים, צריך לייצר התאמה בין הביקוש לבין היכולת להגדיל את ההיצע באזורים שבהם הביקוש קיים. זה מחייב האצה של הליכי התכנון והרישוי, קידום תשתיות ומתן ודאות ליזמים ולרשויות המקומיות. ההתחדשות העירונית היא אחד המקומות שבהם ניתן לראות תוצאות בטווח יחסית קצר. קיימים כבר אלפי פרויקטים בשלבי קידום שונים, ולכן לא בהכרח צריך להמציא עוד מסלולים, אלא לשפר את מה שכבר קיים – לקצר את משך הטיפול בוועדות, לצמצם בירוקרטיה ולייצר ודאות בתהליכי התכנון והרישוי. במקביל, הממשלה חייבת לטפל במחסור בכוח האדם בענף הבנייה. צריך להציב יעדים ברורים להגדלת מצבת העובדים, בין היתר באמצעות תמרוץ חיילים משוחררים להשתלב בענף והגדלת המכסות לעובדים מקצועיים מחו"ל. מחסור בכוח אדם מייקר את עלויות הביצוע ומאט את קצב הבנייה, ולכן טיפול בנושא יכול לסייע גם בהגדלת ההיצע וגם בצמצום עלויות. המבחן של הממשלה הבאה לא צריך להיות על כמה תוכניות היא תכריז, אלא כמה מהר היא תצליח להסיר חסמים שכבר היום מונעים מהיצע להגיע לשוק. אם רוצים לראות תוצאות בתוך שנה-שנתיים, צריך להתמקד בביקושים האמיתיים, לקדם היכן שאפשר לבנות



"לטפל בסוגיית כוח האדם". פועלי בניין באתר בנייה

ולוודא שהתכנון, התשתיות, כוח האדם והרישוי מתקדמים יחד.

"להתמקד ביצירת מדיניות עקבית"

אריק גלעד, מנכ"ל
יזום ונכסים מניבים
בקבוצת י.ה.
ברזאני



"בתחום הנדל"ן החלטות שמתקבלות היום, נבחנות רק בעוד חמש או עשר שנים. לכן הממשלה הבאה צריכה להפסיק לדרוף אחרי השוק עם פתרונות קצרי טווח, ולהתמקד ביצירת מדיניות עקבית שתאפשר להגדיל את היצע הדירות לאורך זמן. המבחן האמיתי לא יהיה במספר ההכרזות או התוכניות החדשות, אלא ביכולת להפוך תוכניות מאושרות לפרויקטים שמגיעים בפועל לשלב הבנייה והאכלוס. במשך שנים התרגלנו לחשוב שהפתרון למשבר הדירות מתחיל בעוד תוכנית או בעוד מכרז, אבל בפועל צוואר הבקבוק נמצא במקום אחר – ביכולת לייצר רצף מלא בין התכנון, הפיתוח והביצוע. כאשר כל אחד מהשלבים מתקדם בקצב אחר, גם תוכניות מצוינות נשארות על הנייר במשך שנים. ממשלה שתדע לנהל את השרשרת כולה, ולא רק את שלב התיכנון, תוכל להשפיע על היצע הדירות הרבה יותר מכל רפורמה נקודתית. נדרשת הנהגה מקצועית, יציבה ועקבית, שתראה בדיוק משימה לאומית ולא יעד פוליטי קצר מועד. השר שיקבל לידיו את התחום, צריך לפעול מתוך תפיסה ארוכת-טווח, עם יעדים מדירים ורצי-

שת לעודד התחדשות וצמיחה, ובמקביל לסייע בקידום פרויקטים ששרדו את איכות החיים של התושבים הקיימים – באמצעות החלפת בניינים ישנים בדיירות חדשות, מודרניות וממוגנות".

"ביצוע עקבי של מה שידוע ועובד"

אבישי בן-חיים,
מנכ"ל רוטשטיין



"ענף הנדל"ן לא צריך מהפכות חדשות, אלא ביצוע עקבי של מה שידוע ועובד. הממשלה שתקום, תיבחן פחות על מספר התוכניות שתציג ויותר על יכולתה לייצר ודאות, לקצר תהליכים ולהוציא פרויקטים אל הפועל. אלו מהלכים שניתן לקדם בתוך שנה-שנתיים, וההשפעה שלהם על הענף תהיה משמעותית יותר מכל הכרזה חדשה. בשנים האחרונות מתמודד הענף עם מציאות מורכבת של ריבית גבוהה, התייקרות בעלויות הבנייה, מחסור בכוח אדם ואי-ודאות ביטחונית. המדינה אינה יכולה לשלוט בכל המשתנים הללו, אך היא בהחלט יכולה לצמצם את השפעתם, באמצעות מדיניות עקבית, קיצור הליכי התכנון והרישוי, האצת שיווקי הקרקע, השקעה בתשתיות והסרת חסמים רגולטוריים. לצד זאת אסור לאבד את המומנטום בתחום ההתחדשות העירונית. חידוש השכונות הוותיקות, חיוק מבנים מפני רעידות אדמה ואימוץ ביטחוניים ושרדוג התשתיות העירוניות הם משימות לאומיות, לא רק נדל"ניות. לכן, לצד המשך שיווק קרקעות, הממשלה צריכה להציב בראש סדר העדיפויות גם את האצת ההתחדשות העירונית, באמצעות ודאות תכנונית, קיצור הליכים ושיתוף פעולה הדוק יותר עם הרשויות המקומיות".

"להקים גוף ייעודי שיטפל רק בענף הנדל"ן"

גל קסטל, מנכ"ל
אורון נדל"ן



"הצעד הראשון שהממשלה הבאה צריכה לעשות, הוא להקים גוף ייעודי שיטפל רק בענף הנדל"ן. במשך שנים הענף הזה מתנהל בין משרדי ממשלה שונים, עם עודף רגולציה וחוסר תיאום, והתוצאה היא שוק שמתקשה לחזור לעצמו. צריך להבין שנדל"ן הוא לא רק דירות. זה מנוע צמיחה של המשק כולו. כשהענף נעצר, גם ענפים רבים אחרים נפגעים, מהבנקאות ועד תעשיות הבנייה, המטבחים, הקרמיקה, הדלתות, החלונות והריהוט. לכן שיקום שוק הנדל"ן הוא אינטרס לאומי ולא רק אינטרס של יזמים. אותו גוף ממשלתי צריך לגבש תוכנית חילוץ שתיתן מענה לעליית הריבית, להתייקרות עלויות הבנייה, למחסור בכדאיות הכלכלית

פות ביצוע, כדי שהמדיניות לא תשתנה עם כל חילופי שלטון. כאשר הממשלה מייצרת יציבות ואמון, היזמים יודעים להשקיע, הרשויות המקומיות יכולות להיערך בהתאם, והציבור הוא זה שנהנה מהגדלת ההיצע ומהאצת קצב הבנייה".

"שילוב דירות מסובסדות בפרויקטים של התחדשות עירונית"

דודון נמרוד, מנכ"ל
משתף בקבוצת
ים אדרת



"ההגדרה האחרונה של משרד הבינוי והשיכון, שבה למעלה מ-100 אלף זכאים התמודדו על כ-8,000 דירות בלבד, מוכיחה שהביקוש לדירות בישראל קיים – ובגדול. אלא שבעוד שההגדרות הבאות אינן נראות כרגע באופק, פרויקטים רבים של התחדשות עירונית מתקשים לצאת לדרך, בין היתר בשל החשש של יזמים וגופים מממנים מהיקפי הביקושים בשוק החופשי ומהשפעתם על כלכליות הפרויקט. לכן, אחת ההצעות שכדאי לממשלה הח"דשה לבחון היא שילוב דירות מסובסדות לזכאים בתוך פרויקטים של התחדשות עירונית, באמצעות הגרלות ייעודיות. במקום להפנות את הסכסוד רק לקרקעות מדינה פנויות, ניתן לייצר ביקוש מובנה בתוך פרויקטים קיימים ולהעניק ליזמים ולגופים המממנים ודאות גבוהה יותר כבר בשלבים הראשונים. למהלך כזה יכול להיות ערך משמעותי במיוחד בפריפריה: המדינה תוכל לכוון את ההגדרות ליישובים שבהם היא מבק-



של פרויקטים ולהשלכות המלחמה, שהובילו לכך שחלק גדול מהעסקאות ומהפרויקטים פשוט לא יוצאים לפועל. בנוסף הגיע הזמן לשנות את היחס למ- שקיעים. לא כל מי שקונה דירה שנייה הוא טייקון. במקרים רבים מדובר במש- פחות מהמעמד הבינוני, שרוכשות נכס נוסף כחיסכון לפנסיה. בחינה מחדש של מס הרכישה יכולה להחזיר לשוק אלפי רוכשים, להגדיל את היצע הדירות לה- שכרה ולהניע מחדש את הפעילות בענף ובמשק כולו.

"לא הצהרות - צעדים תפעוליים וממוקדים"

איל הנדל"ן
קבוצת כנען:



מערכת בחירות היא מהאירועים המשפיעים ביותר על שוק הנדל"ן,

אבל לא זהות המנצח תכריע - אלא מה שיקרה ביום שאחרי, דהיינו היציבות והכיוון שתייצר הממשלה הבאה. ארבעה פרמטרים יקבעו את מצב השוק. הראשון רגיעה והורדת מפלס הלחץ - הן בזירה הפנימית והן במישור המדיני-ביטחוני. נ"כ כל שנראה שינוי מהותי, כך תגבר הוורדות ותשוב הפעילות לשוק. השני - הורדת הריבית, שתזויל את עלויות המימון ליזמים ולרוכשים. השלישי - מינוי שר בינוי ושיכון אמיתי, לא בובה, שמייצג את כלל האוכלוסייה - שפ- עולותי הראשונות יהיו החזרות קבינט הדירה, הבאת פועלים וזרים כיריים מבצ- עות והפחתת מס הרכישה ל-5%. הרביעי - יצירת מנגנונים משתלמים ליזמים, בשוק הנדל"ן ובשוק ההון, לשם הקמתם של מתחמי דיור להשכרה - כדי לייצר אלפי דירות לזוגות צעירים שידם אינה משגת לרכוש דירה. בסוף ההבדל הוא בין הבטחות למעשים: מה שיניב תוצאות בתוך שנה-שנתיים אינו ההצהרות הג- דולות, אלא צעדים תפעוליים וממוקדים - כוח אדם, מנגנוני מימון והקלות מס. זה המבחן האמיתי של הממשלה הבאה."

"לחייב את הבנקים לתת משכנתאות בריביות נמוכות"

אפי בן, מנכ"ל ענב:



"ישנם מספר צעדים שהממשלה החד- שה תוכל לעשות כדי להעיר את שוק הנדל"ן בזמן קצר

יחסית. ראשית צריך לחייב את הבנקים לתת משכנתאות בריביות נמוכות יותר מהריבית במשק. הבנקים בתקופה של רווחי שיא, ויכולים לאפשר לעצמם לה- קצות חלק קטן מהרווחיות שלהם לטובת סכסוד משכנתאות לאורחים. פעולה זו תסייע להעיר את שוק הנדל"ן במהירות רבה, שכן רבים דוחים את רכישת הדי- רה בגלל הריביות הגבוהות של המשכ- נתאות. אומנם בנק ישראל החל בהורדה הדרגתית של הריבית, אבל זה קורה לאט

צילום: שלו שלום



מה יהיה על הריבית? בנק ישראל בירושלים

ניבו תוצאות אמיתיות ויעניקו ודאות. בין היתר על הממשלה לפעול להורדת הריבית על המשכנתאות ולמתן הקלות במימון לרוכשים דירה להשקעה. במ- קביל יש לנקוט מהלכים להפחתה של עליות הבנייה. מאז 7 באוקטובר עלו המחירים בענף הבנייה בכ-30% בעי- קר בשל עלות כוח האדם ששילשה את עצמה. הממשלה החדשה צריכה להשת- לט על הפעלת גורמי הייצור, כך שייפסק השוק השחור בענף, ופועל זר בישראל יקבל שכר דומה לזה שהוא מקבל בכל העולם. עוד מהלכים נדרשים: קיצור דרסטי של הליכי הרישוי והבירוקרטיים וקידום מסלולים ירוקים בהתחדשות עירונית."

"למדוד כמה דירות באמת יצאו לביצוע ונמסרו למשפחות"

יקי רייסנר, יו"ר
ובעלי קבוצת
ריסנר:



"בכל מערכת כחי- רות אנחנו שומעים שוב את אותן ההב-

טחות - לשחרר קרקעות, לקצר הליכים ולהוריד את מחירי הדיור. הבעיה היא שלא חסרות בישראל תוכניות, חסר מי שידוע לקחת אותן מהנייר ועד למפתח. המדינה יודעת לשווק קרקעות ולהציג מספרים, אבל בין הזכייה במכרז לעלייה לקרקע יש לפעמים שנים של המתנה. כל עוד אין תשתיות, היתרים, כבישים ומבני ציבור, הדירות קיימות בעיקר על הנייר. הממשלה הבאה צריכה לה- פסיק למדוד כמה יחידות דיור אושרו או שווקו, ולהתחיל למדוד כמה דירות באמת יצאו לביצוע ונמסרו למשפחות. אי אפשר לשווק קרקע ורק אחר כך לברוק מאיפה יעבור הכביש, מתי יוקם בית הספר ומי יממן את הפיתוח. אני לא חושב שענף הנדל"ן זקוק לעוד תוכנית עם שם חדש. הוא זקוק לתוכנית עבודה רב-שנתית, ללוחות זמנים ברורים ול- גורם אחד שלוקח אחריות על הביצוע. בתוך שנה-שנתיים אפשר לייצר שינוי אמיתי, אבל בשביל זה צריך פחות הצה- רות ויותר עבודה בשטח."

"מודל של סמכויות חירום לוועדות מקומיות"

קובי אופק, יו"ר
ובעלים של אופק
החזקות התחדשות
עירוניות:



"אנחנו נמצאים חודש וחצי לפני בחירות, וזה הזמן

להפסיק לדבר על 'פתרונות דיור' בסי- סמאות ולעבור לתוכנית עבודה לש- נתיים הקרובות. בשטח אנחנו פוגשים שני צווארי בקבוק שחייבים להיפתח מיד: בירוקרטיה תכנונית משתקת ומ- חסור אקוטי בידיים עובדות. בצד התכ- נוני הממשלה הבאה חייבת לאמץ מודל של 'סמכויות חירום לוועדות מקומיות':

שים. הפתרון חייב להיות כפול: להביא עובדים וזים לענף השיפוצים באופן מסודר ובהיקפים שייתנו מענה אמיתי למחסור, ובד בבד להגביר משמעותית את האכיפה נגד שב"חים ונגד העסקה בלתי חוקית. אי אפשר מצד אחד למנוע מה- קבלנים לקבל את כוח האדם שהם צרי- כים, ומצד שני לאפשר לשוק הלא חוקי להתפתח. הממשלה הבאה צריכה לטפל מכסת העובדים הזרים לענף, לפשט ולז- רז את הליך הבאתם והעסקתם, ובמקביל להפעיל אכיפה אפקטיבית נגד העסקת עובדים ללא היתר. ענף השיפוצים הוא ענף חיוני בכלכלת ישראל, והממשלה צריכה להתייחס אליו בהתאם. אם רוצים שהענף יעבור, צריך לתת לקבלנים את התנאים לעבוד כחוק."

"לנקוט מהלכים להפחתה בעלויות הבנייה"

דלית רביב,
מנכ"לית ICR
ישראל קנדה ראם
אחזקות:



"ענף הנדל"ן אינו זקוק לסיסמאות

בחירות נוספות, פופולזים או הבטחות שרחוקות מהמציאות בשטח. כשיומים קבלנים ורוכשי דירות מתמודדים עם אי-ודאות מתמשכת, הגיעה השעה לה- סיט את הדיון מהצהרות כוונות לצעדים מעשיים. הממשלה החדשה חייבת להת- מקד בפעולות שניתן לבצע בפועל בת- קופה של שנה, מהלכים ממוקדים שי-

ומעט, ועדיין לא משפיע משמעותית על שוק המשכנתאות. הרבר השני שנדרש הוא לבחון ערכון של תקן 21, התקן הש- מאי שלפיו נבחנת הכראיות הכלכלית של פרויקטי פיננסי-בינוי. ענף ההתחד- שות העירונית מתמודד כיום עם מציאות כלכלית שונה לחלוטין מזו שהייתה לפני מספר שנים. עלויות הבנייה והמימון זי- נקו, ורווחיות פרויקטים נשחקה משמער- תית. לכן יש מקום לבחון ערכון של תקן 21, כך שישקף את תנאי השוק הנוכחיים ויאפשר להעניק פתרונות לפרויקטים שהפכו לגבוליים מבחינה כלכלית. המ- טרה אינה להגדיל את רווחי היזמים, אלא להבטיח שיותר פרויקטים יוכלו לצאת אל הפועל. אם לא תהיה כדאיות כלכ- לית סבירה, מיזמי התחדשות עירונית פשוט לא יתקדמו, והנפגעים העיקריים יהיו הדיירים שממתנים שנים ארוכות לחידוש הבניינים שלהם ולשיפור איכות החיים."

"לפתור תחילה את משבר כוח האדם"

ערן סיב, יו"ר
התאחדות קבלני
השיפוצים:



"אם הממשלה הבאה רוצה לתת לענף השיפוצים אפשרות לצמוח ולהתפתח, היא חייבת לפתור תחילה את משבר כוח האדם. המחסור בעובדים הוא אחד החסמים המרכזיים של הענף, והוא פוגע בקבלנים, באזרחים וביכולת לבצע עבודות בהיקפים הנדר-



צילום: אלעד גרשון



מה יהיה על הדירות המסובסדות? פרויקט מחיר למשתכן בבנייה

בעיקר מתקופת אי הוודאות שמתלווה אליהן. ראינו בעבר שכאשר רוכשים המתינו להכרעות בנוגע למדיניות הדירור ולתוכניות ממשלתיות, חלק מהביקושים נדחו וכשהתמונה התבהרה הם חזרו לשוק. כיום מצטרפת לכך גם הריבית, שמשפיעה באופן ישיר על יכולת הרכישה של משקי הבית, ולכן מעבר הדרגתי לסביבת ריבית מאוזנת יותר יוכל לאפשר לרוכשים שממתינים כיום לממש את הרצון לרכוש דירה בתנאים נוחים יותר. לכן הדבר החשוב ביותר לממשלה הבאה הוא לייצר במהירות ודאות ואקלים עסקי יציב, לצד מדיניות דירור ברורה ורציפה. יש להאיץ שיווקי קרקע ולקצר הליכי תכנון ורישוי, ובמקביל לראות בפיתוח תשתיות כלי אקטיבי לפיתוח שוק הנדל"ן. השקעה והוצאה לפועל של תשתיות תחבורה, כבישים ומוסדות ציבור משפרות את הנגישות, מייצרות ביקושים ומאפשרות לערים להתפתח, לצמוח ולהפוך למוקרי ביקוש חרשים. אלה צעדים שהממשלה יכולה לקדם כבר בטווח הקרוב.

"לא רואים מספיק פתרונות בתחום השכירות"

ריני כהן, מנכ"ל ושותף באלדר שיווק נדל"ן



"אנחנו נכנסים למערכת בחירות, ובמצעים של המפלגות אין התייחסות מספקת להיבט הדירור - עיקר תשומת הלב מוקדש לביטחון. נושא הדירור, שהוא כאב מתמשך בחברה הישראלית, לא מקבל את היחס הראוי לו. אנחנו לא רואים מספיק פתרונות בתחום השכירות ובטח לא במה שקשור לדירור בכלל, שצריך לקבל במה משמעותית במצע המפלגות ובמדיניות הממשלה. אני חושב שמי שיהיה אמון על נושא הנדל"ן בממשלה החדשה (אוצר, ש"י כוון), צריך להבין שיש פה פצצה מתקתקת שאין להמעיט בחשיבות שלה בהיבט היכולת של הדור הצעיר לרכוש דירה. המחירים עלו, הרכבת כבר יצאה מהתחנה, השכר החודשי שלהם לא עלה כפי שעלו מחירי הדירור, ולכן צריך פתרון: אני מאמין שצריך לפתח בצורה גורפת ומשמעותית את תחום ההשכרה ארוכת-הטווח, כך שיהווה אלטרנטיבה למי שמחפשים קורת גג, ואין להם ההון העצמי הדרוש לרכישת דירה. בנוסף יש לסייע לחסרי דיור במימון הרכישה הראשונה, למשל, ניתן לתת לזוג צעיר שמבקש לרכוש דירה ראשונה סט של הטבות, כדוגמת מימון העסקה שלו ב-90% במקום 75% כפי שנהוג היום. מדובר במימון משלים מטעם המדינה ל-90%. המדינה למעשה תיתן ערבות על הפער בין ה-75%, שניתן לקחת מהבנק כיום, ובין ה-90%, כל זאת בריביות אטרקטיביות מאוד."

את הכללים מחדש: הרשויות המקומיות מנסות לגבש תוכניות מחליפות תוך כדי תנועה וללמוד מה מתאים לעירן. כך, למשל, בעוד תוכנית הרובעים בתל אביב הסמיכה בזמנו את תמ"א 38, כיום מקור דמת תוכנית תא/5555, שאמורה להטמיע את חלופת שקד במקומות שבהם אין תוכנית רובעים. היוזמים והשוק הפרטי נותרים בערפל כל עוד המדיניות אינה מאושרת סופית. הם מתקשים להבין מהן זכויות הבנייה ומהי פרשנות הרשות. אנשי המקצוע - משמאים ועד רשויות המס - נותרים ללא מענה בשאלות בסיסיות, כגון קיומו של פטור ממס (כפי שהיה בתמ"א 38). זהו מרחב עצום של אי-ודאות, והממשלה הנכנסת יכולה וחייבת לצמצם אותו בהקדם."

"יש מקום להמשך הדרגתי של הפחתת הריבית"

קלוד נחמיאס, בעלי קבוצת נחמיאס: "הנתונים הכלכליים מעידים על החוסן של המשק הישראלי ועל יכו-

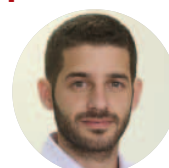


לתו להתמודד גם עם תקופות מורכבות. לצד התמתנות האינפלציה והמרחב הצמיחה במשק, יש מקום להמשך הדרגתי של הפחתת הריבית ולמעבר לסביבת ריבית מאוזנת יותר. מהלך כזה יפחית את עלויות המימון ויגדיל את הגמישות של משקי הבית, אך לצד השפעת הריבית חשוב שהממשלה הבאה תתמקד גם בצעדים שביכולתה לבצע בפועל ושיכולים לייצר שינוי בשוק בתוך שנה-שנתיים. הניסיון ממערכות בחירות קודמות מלמד ששוק הדירור מושפע לא רק מתוצאות הבחירות, אלא

אבל נתקעים בגלל בירוקרטיה, ריבוי רגולטורים, תשתיות או הליכים ארוכים של היתרים. אפשר לייצר שינוי משמעותי גם בלי להמציא את הענף מחדש: לקצר לוחות זמנים להיתרי בנייה, לייצר מסלול מהיר לפרויקטים משמעותיים, לצמצם כפילויות בין הרשויות ולתת ודאות תכנונית וכלכלית ליוזמים ולקבלנים. ודאות היא אחד המפתחות החשובים ביותר להגדלת ההיצע. נושא נוסף שחייב לקבל טיפול הוא כוח האדם בענף. אי אפשר להגדיל משמעותית את קצב הבנייה בלי עובדים מקצועיים. במקביל גם ההתחדשות העירונית צריכה להיות מנוע מרכזי. בסוף הממשלה הבאה לא צריכה להבטיח שהמחירים יירדו מחד בבוקר, היא צריכה לייצר תנאים שיאפשרו לענף לבנות יותר, מהר יותר ועם ודאות גדולה יותר."

"לשחזר על המשכיות של תוכניות קיימות"

תומר רייפמן, מנכ"ל ובעלים יעוץ יזמות ובנייה: "ממשלה יציבה - ללא קשר להרכבה - היא תנאי מרכזי להשבת הביקוש הקשיח לטווח הארוך, צעד שיכול בהמשך גם לחזור ולהניע עליית מחירים. כדי לייצר יציבות, מודות התכנון חייבים לשמור על המשכיות של תוכניות קיימות, ולא להמציא את הגלגל מחדש. ביטול תמ"א 38 ממחיש זאת היטב: הביטול הביא לעצירת פרויקטים, בעוד הבלבול רב. החלור שהשכנסה לתוקף ('חלופת שקד') טרם הניבה היתר בנייה בודד בתל אביב, והיא מחייבת את כל שרשרת המזון ללמוד



יש להעניק לוועדות המקומיות סמכות בלעדית לאישור פרויקטים בהתאם שות עירונית שעומדים בקריטריונים ברורים, עם לוחות זמנים מחייבים של עד 12 חודשים. במקביל שוק הנדל"ן לא יוכל לזוז קדימה בלי מדיניות ממשלתית אמיצה וחכמה סביב עובדים זרים. המדינה חייבת לייצר מנגנונים מהירים ויעילים יותר להבאת כוח אדם מקצועי - בין שבאמצעות הרחבה חכמה של המסלול לים הפרטיים המפוקחים ובין שבייעול ההסכמים הביטורליים ומערכת המיונים בחו"ל. מי שלא יציב את שני הצעדים האלה כיעד אופרטיבי ל-100 הימים הראשונים, יישאר מאחור."

"תוכנית פעולה ברורה לענף הבנייה"

רון ינאי, מנכ"ל ובעלים של צ.פ. חברה לבנייה: "ענף הנדל"ן בישראל מושפע מאוד מאי-הוודאות הפוליטית, אבל הניסיון מלמד שהבחירות עצמן הן לא הבעיה המרכזית, אלא תקופות ארוכות של חוסר ודאות וקבלת החלטות איטית שמגיעות בעקבותיהן. בכל מערכת בחירות אנחנו רואים האטה מסוימת בקבלת החלטות, בזמן שבשטח עלויות הבנייה ממשיכות לעלות והצורך בדירות רק גדל. הממשלה הבאה צריכה להגיע עם תוכנית פעולה ברורה לענף הבנייה, ובעיקר עם יעדים שאפשר למדוד ולבצע כבר בתוך שנה-שנתיים. בראש ובראשונה צריך להגדיל את קצב הבנייה בפועל, ולא להסתפק ביעד תכנון. יש לא מעט פרויקטים שכבר אושרו או נמצאים בשלבים מתקדמים,

