

24.99x21.81	1/3	עמוד 1	גלובס - נדל"ן	14/06/2021	77644744-3
לי"דניאלה פז ארז - מייסדת ובעלים של פז כלכלה והנדס - 53440					

עשור למחאה: מיליארדי שקלים לדיוור בריהשגה לא השיגו את המטרה

בעשר השנים האחרונות קידמו הממשלות תוכניות שונות שאמורות
היו לאפשר גם למעמד הביניים לקנות דירה • אבל בשורה
התחתונה, הן עזרו בעיקר לבעלי האמצעים / גיא נרדי, עמ' 6

20.28x33.6	2/3	עמוד 6	גלובס - נדל"ן	14/06/2021	77644587-8
ל"דניאלה פז אור - מייסדת ובעלים של פז כלכלה והנדס - 53440					

מחאת הדיר

10 שנים למחאת האוהלים: יש יותר דיר ברירה, אבל לא למי שצריך

מחיר למשתכן, דירה להשכיר ויוזמה עירונית: למרות המיליארדים שהושקעו בהגדלת היצע הדיר המוזל, בשורה התחתונה המחירים ממשיכים לעלות ולא בטוח עד כמה השתפר מצבם של אלו שבאמת זקוקים לקורת גג

גיא נרדי

מחאת האוהלים של קיץ 2011 טלטלה את המשק והחברה בישראל עוררה אצל מקבלי ההחלטות את ההכרה בצורך הרחוק להגדיל באופן משמעותי את היצע הדירות, וכן לייצר דירות שיוכלו לגור בהן גם אנשים שאינם מהעשירונים העליונים, או בעגה המקצועית דירות בהישג יד. מה זה בכלל דיר ברירה? מסמך שהוכן בקיץ 2011, אחרי פרוץ המחאה, עבור מרכז המחקר והמדיניות של הכנסת, מגדיר דיר ברירה כ"מצב שבו משק בית משלם עד 30% מהכנסתו ברוטו בעבור דיר (שכ"ד או משכנתה)".

מרכז הגר באוניברסיטת תל אביב, מחדר את ההגדרה וקובע שדיר ברירה הוא מכוון ל"צורכי הדיר של אוכלוסיות ברמת הכנסה נמוכה עד בינונית, שהכנסתן אינה מאפשרת להן לרכוש או לשכור דיר בתנאי שוק, מבלי שהדבר יפגע בהוצאות חיוניות אחרות כגון מזון, בריאות וחינוך".

יאיר פינס, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, שחקר את תוכנית מחיר למשתכן כשהיה עמית מחקר באוניברסיטת הרווארד, מציג גישה אחרת. לדבריו: "דיר ברירה הוא מייצרים קודם כל בהגדלת היצע. ככל שההיצע יגדל, השוק ידבר והמחירים יגיעו לשיעור משקל סביר שמתאים כח כוח הקנייה של הציבור, רמת החיים, הכנסה נפש ובחירות רציונליות של הפרטים היכן הם גרים ביחס להכנסה שלהם".

עשר שנים חלפו, ואפשר לומר שהמודעות לעניין גדלה באופן ניכר וחדרה לשיח התכנוני, כמו כן, נעשו מספר מהלכים מאוד משמעותיים להגדלת היצע הדירות באופן כללי. אבל לא בטוח עד כמה השתפר המצב של אלה שבאמת זקוקים לקורת גג. הנה כמה מהמהלכים הגדולים שנקטו הממשלה.

הגדלת ההיצע והמגוון צריך גם דירות שאינן 4 חדרים ומרפסת

מנכ"ל משרד השיכון יאיר פינס, שהגיע למשרד מרשות מנהל מקרקעי ישראל, מספר: "הממשלה הבינה שהכשל המרכזי היה בתכנון. לפני

עשר ושמונה שנים לא היו תכנון בתוקף ולא היה ניתן לשווק קרקע. עות. הקמת הוותמ"ל היא ה-changer הכי דרמטי בעיני בענף, מאז הקמת המדינה. הוותמ"ל אישרה מאות אלפי יח"ד שאפשרו לממשלה להגדיל את ההיצע. עברנו מ-35 אלף יח"ד ל-70 אלף יח"ד. אלה מספרים שהצליחו לרסן את עליית המחירים, זה התנאי הבסיסי והאפקטיבי ליצור דיר במחיר סביר, קרי, בהישג יד".

דלית זילבר, מנכ"לית מנהל התכנון, נון, רואה את הדברים באופן דומה. לדבריה, במינהל התכנון לא יכולים להבטיח מחירים נמוכים, אך הם פועלים להגדלת ההיצע והמגוון של יחידות הדיר בתוכניות מקודמות: "עם הזמן למדנו את השוק והבנו שההיצע יחידות הדיר מאוד הומוגני. כולם רוצים דירות 4, 5 חדרים, 100 מ"ר ויותר. אבל יש מגוון מאוד רחב של משקי בית במדינה – יחידים, סטודנטים, קשישים ומעוטי יכולת, ואנחנו נו לא רוצים להדיר אותם מהמקומות היותר תוססים ויותר עירוניים, כלומר מרכז הערים".

"הפתרון שלנו הוא קידום דיר מכליל, כמשהו שייחייב מגוון בתוכניות מקודמות. מדובר במגוון שיאגד את כל מה שהוא לא דירות 4 חדרים עם מרפסת, עם נגישות מצוינת לתחבורה ציבורית ואפס חניה. אנחנו רוצים גיוון גם ביחידות הדיר וגם באנשים שמסתובבים בעיר".

מחיר למשתכן

"לוקחים את עוגת ההיצע ומפנים אותה לצעירים"

מסלול מחיר למשתכן, שמופץ על במתכונתו הנוכחית משנת 2015, היווה עד לאחריה את פרויקט הדגל של מדיניות הדיר הממשלתית. הקרקעות בבעלות רמ"י שווקו במחיר מסובסד ליזמים, שדרך מכרז התחרו על המחיר הנמוך ביותר למ"ר שבו יימכר הנכס לאחר הבנייה. לאחר שנבחר היום, נפתחה הגרלה למועמדים העונים על קריטריונים לזכאות שקבעה הממשלה.

תוכנית מחיר למשתכן יועדה לזוגות או יחידים מעל גיל 35, שלא היו בעלי זכות בדירה או בחלק ממנה בשש השנים האחרונות. לרוכשי דירות בפריפריה ניתן מענק בסך



דלית זילבר, מנכ"לית מנהל התכנון



רון חולדאי, ראש עיריית תל אביב



יאיר פינס, מנכ"ל משרד השיכון

60-40 אלף שקל בנוסף להנחה. כדי למנוע "סיבוב" של משקיעים, הוזכר בהגדרות אינם רשאים למכור את הדירה שרכשו במסגרת התוכנית במשך חמש שנים. פינס: "למעשה, הממשלה הקימה מה מפעל לייצור דירות, שמנקודת מבט של הפרט, כמעט כולו היה דיר ברירה לטובת כלל תושבי מדינת ישראל".

אבל קשה לומר שמחיר למשתכן כן מציעה דיר בהישג יד לעשירונים הנמוכים. פרויקט "טורקוז" בג'סר א זרקא, שמשווק בימים אלה, הוא דוגמה טובה לבעייתיות של מחיר למשתכן. היישוב הוא אחד העניים והצפופים

בישראל, ועל חוף הים שלו נבנות 520 יח"ד, אשר 30% מתוכן מוצעות למכירה במסגרת מחיר למשתכן. משרד הבינוי והשיכון דאג לכך שחלק מהדירות המוזלות יוצאו לבני המקום, אולם הסיכוי שאוכלוסיה מקומית תוכל לרכוש דירה שם, גם במחיר מוזל, הוא אפסי. החברה המשווקת מצהירה במפורש שהיא פונה לאוכלוסיה ממעמד בינוני גבוה. ברור שהפרויקט לא יפתור את מצוקת הדיר של תושבי זרקא, וגם לא של ערבים מיישובים אחרים שסובלים ממצוקת דיר.

בסקירת חודש פברואר של שוק הדירות ברמה הכלכלנית הראשית של משרד האוצר את פרויקט מחיר למשתכן באור עקיבא וגילתה כי כמעט מחצית מרוכשי הדירות שם במסגרת התוכנית הממשלתית, מגיעים ממרכז הארץ וככל הנראה מיעדים את הדירות להשקעה. הצפי הוא שהמשקיעים הטריים ממחיר למשתכן ימצאו עצמם מצטרפים למשקיעים הוותיקים יותר ביצירת היצע של דירות להשכרה, מה שיוכל לפרקי זמן ארוכים שבהם הדירות יישארו ריקות, לירידות מחיריים ולקושי לשלם את המשכנתה.

חיים פייגלין, מנכ"ל חברת צמח המרמן וסגן נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ, מספר שלהרשמה למכירה בפרויקט מחיר למשתכן שהחברה רה בונה בימים אלה במגרש מכבי יפו, נרשמו לא פחות מ-8,000 איש. מתוך כ-200 רק 200: "אותם 200 קיבלו, כל אחד, הנחה של 1.5 מיליון שקל. ברור שלא זאת הייתה כוונת המשרד. התוכנית נותנת מענה מצומצם לקומוץ זוכים מאושרים. מחיר למשתכן, כמו כל תוכנית שבכותרת שלה מופץ עה המילה מחיר, היא תוכנית שבעצם לא הוסיפה ולו דירה אחת. בסך הכול לוקחים את עוגת ההיצע ומפנים אותה מכל השוק, שהוא גם משקיעים, ומשפרי דיר, ומעבירים לאוכלוסיות צעירים בעלי הון עצמי".

"דירה של מחיר למשתכן באזור רי הביקוש היא אמנם סוג של זכייה במפעל הפיס, ועדיין, מיועדת רק לכאלה שבעלי הון עצמי".

דניאלה פז, המייסדת והבעלים של חברת פז כלכלה והנדסה: "בספטמבר 2011 יצא דוח טרכטנברג שקרא למדינה לשווק כל מה שמתוכנן, אבל לא היה כלום. רק אז התחילו מאמצי ציפי רציניים להגביר את התכנון, עם

22.7x32.12	3/3	עמוד 7	גלובס - נדל"ן	14/06/2021	77644588-9
ל"דניאלה פד ארז - מייסדת ובעלים של פד כלכלה והנדס - 53440					



הפגנה נגד יוקר המחיה, יולי 2011, תל אביב. מי שקנה במחיר למשתכן בתל אביב זכה ב־1.5 מיליון שקל צילום: AP, איל יצהר, Ariel Schalit

בעלות על דירה, תושבות בתל אביב יפו (כמשך שלוש השנים האחרונות לפחות או ארבע שנים לפחות מתוך עשר השנים שקדמו למועד הקובע) וגיל שאינו עולה על 45. כמו כן, על המועמדים להיות בעלי הכנסה המדרגת בעשירונים ראשון עד שביעי. שולה קשת, חברת מועצת העיר ת"א-יפו, מותחת ביקורת על מדיניות העירייה בהקשר של הדירות: "פקורת העירייה קובעת בסעיף 249, שחלק מתפקיד העירייה לדאוג לדירור למעוטי אמצעים. משמע: תו של תיקון זה הוא שבניית יחידות דירור בהישג יד או דירור ציבורי, אינה התנדבות ואינה אלטרואיזם הירואי – אלא חלק מתפקיד הרשות העירונית. בהיבט הזה, מדיניות הדירור של חול-דאי היא כישלון מהדהד. מאז 2007, כשהוחלט בעירייה לבחון התערבות בשוק הדירור, ומאז 2011 כשהעירייה החלה להתערב בפועל בשוק, על רקע האיום הפוליטי שיצרה המחאה התברר, תית, אושרו בעיר היתרים לעשרות אלפי דירות, בחלקן הגדול על קרקעות עירייה ומדינה. בכל אותה תקופה, רק 196 דירות, פחות מחצי אחוז מהדירות שנבנו בעיר, הוגדרו כ'בהישג יד', כשבזמן הזה נמכרו ונהרסו עשרות יחידות דירור ציבורי. חלק מאותו מספר שולי הן דירות בבעלות יזמים פרטיים, כלומר מושכרות כיום במחיר מופחת, ובעתיד הקרוב יפכו סחירות לחלוטין. "מעבר לכישלון המוחלט מבחינה מספרית, המדיניות של חולדאי מציעה תפיסה מאוד בעייתית: העירייה בראשותו טוענת שהדירור העירוני המחול אינו אמור להיות סוציאלי, אלא דירור שמיועד לבעלי הכנסה גבוהה, לעשי רון השביעי העירייה פותרת את עצמה מהאחריות לדירור הציבורי, ומחליטה לחכות בנושא זה לממשלה".

הנמוך, לעשירון 6. בפרויקטים האלה מושקעות תשומות ציבוריות עצומות. אנחנו לא מזהים בקרב הדרגים הפוליטיים נכונות ליצור דירור שייתן מענה לאוכלוסיות ממעמד בינוני ונמוך".

יחזמות עירונית "לא אלטרואיזם הירואי, אלא חלק מתפקיד העירייה"

עיריית ת"א-יפו היא העיר היחידה במדינת ישראל שמקדמת ביוזמתה דירור ברהשגה. הפרויקט הראשון שהוקם הוא גני שפירא, בשנת 2014, ובו 69 יח"ד בנות 35 חדרים, שהוצעו להשכרה במחירים מופחתים. מאז הוצעו עוד דירות בפרויקטים יזמיים שבהם היה שילוב של דירות למכירה ודירות להשכרה. כך ברחוב מיכאלנג'לו ביפו (5 יח"ד), השוק הסיטונאי (50 יח"ד), פרויקט שוק העלייה (70 יח"ד), פרויקטים שונים בשכונת יד אליהו (כמה עשרות יח"ד), בפרויקט WE (10 יח"ד), במידטאון (34 יח"ד), במגרל הצעיר רים ארלוורוב (48 יח"ד) ובפרויקט יסוד המעלה (11 יח"ד). לאחרונה, עוד לפני המהומות שפקדו את העיר, נפתחה ההרשמה לשכירות של 28 יח"ד בפרויקט שיוקם על קרקע עירונית ביפו ומיועד רק לתושבים הערבים – במה שכבר עורר תגובות נועזות. בנוסף, מקודמות דירות למכירה ב"מחירים בניהשהגה" בתכנון חדשות. כך 3,600 יח"ד במבואות יפו (נס לגויים, מכבי יפו ושכונת פארק החורשות), ו-12,000 יח"ד בצפון מערב העיר (תוכנית 3,700). עיריית ת"א-יפו מגדירה באופן מוצהר את קהל היעד המרכזי כ"צעירים ממעמד הביניים". הקריטריונים להשתתפות במכרזי הדירור ברהשגה של העירייה הם היעדר

מועדים לדירור), יש הקצאה של 30% מכלל יחידות הדירור לטובת השכרה. על פי נתונים שהגיעו ממשרד הפנים עולה שתוכניות הוותמ"ל שאושרו עד כה כוללות כ-193 אלף יחידות דירור, שמתוכן 48,274 יח"ד להשכרה. אולם מדובר בתוכניות מאושרות, שרק חלק קטן מהן בשלבי מימוש. מנתוני דירה להשכיר עולה שההכרה מנהלת כ-10,800 יח"ד, מתוכן 1,621 ימכרו בשוק החופשי והשאר יושכרו. הפרויקטים שבהם יש דירות למכירה הם כאלה שנמצאים באזורים פריפריאליים, והדירות שנמכרות נועדו לתת תמריץ כלכלי לפרויקט. מתוך כלל הדירות שדירה להשכיר מקדמת הושכרו, או בשלבי השכרה, 2,178 יח"ד. השאר נמצאות בשלבי הקמה, או מכרז. ענבל דור, ממלאת מקום מנכ"לית דירה להשכיר, מסבירה שרבע מהדירות מושכרות למחוסרי דירות, זכאי משרד הבינוי והשיכון לתקופה של 10 שנים. שאר הדירות מושכרות במחיר שוק לכל דיכפין. "הרעיון שעמד מאחורי הקמת דירה להשכיר היה לייצר מוצר חדש בשוק. אלטרנטיבה. ההצלחה הכי גדולה היא שיוזמים נכנסים לשוק הזה. אנחנו מציינים שכירות ארוכת טווח שנותנת וודאות ויציבות לאורך שנים". לעו"ד אורי אטינגר, ממרכז הגר לדירור בהישג יד, של אוניברסיטת ת"א יש ביקורת חריפה על התוכנית: "רוב הדירות שמוצעות במכרזים של דירה להשכיר הן דירות במחיר השוק. וליתר דיוק, מחיר של דירה חדשה במחיר שוק, עם דמי ניהול וכו'. זה לא דירור שייתן פתרון למישהו מהפריפריה שרוצה להתקרב למרכז ולניהוגת מהומות התעסוקה החיים של אזורי הביקוש ולא יכול לעשות את זה בגלל מחירי הדירור. דירה להשכיר לא רלוונטית אפילו למעמד הביניים

הור"ל והותמ"ל. בעיני, כל המאמץ ששנעשו לטפל בתחילת שרשרת הייצור, הצליחו. מחיר למשכנתא הכניסה המון שחקנים שלא דווקא רצו לרכוש דירה, אבל לא רצו לאבד את ההטבה. באזורי הביקוש הרבה זוגות צעירים וחברי דירור פנו למחיר למשתכן והתחרות הפכה גדולה, עד שהיו הרבה יותר מתמורדיים על כל דירה. בפריפריה כמעט כל זכאי שהתמודד זכה בדירה. אם מסתכלים על תוכנית מחיר למשכנתא כמענה לחסרי דירור, אז היא כן הצליחה. כי כל מי שניגש למסלולים האלה הצליח לשים יד על דירה, גם אם לא במקום שבו הוא רצה. המחירים כעת גבוהים מאוד. אני לא אופטימית ביחס לדירור ברהשגה".

דירור להשכרה "דירה להשכיר לא רלוונטית אפילו לעשירון ה-6"

במקביל להגדרת ההיצע של הדירור למכירה, החלה המדינה לפעול ליצירת דירור להשכרה לטווח ארוך, שמאפשר למשפחות לגור במחיר ידוע מראש, למשך זמן ארוך, ובלי להזדקק להון עצמי של כמה מאות אלפי שקלים הדרוש לרכישת דירה. הזרוע המרכזית של המדינה בקידום הדירור להשכרה היא חברת דירה להשכיר, שהוקמה ב-2014. את הקרקע מקבלת דירה להשכיר מרשות מקרקעי ישראל, והיא מקדמת מכרז מול יזמים, שמקימים את הבניינים. החור זה מול היזמים נחתם לתקופה של 20 שנים, ובתום התקופה יכול היום למכור את הדירות בשוק החופשי. מודל נוסף הוא "השכר ומהר", ובו רוכשת "דירה להשכיר" פרויקטים קיימים מיזמים. בתוכניות הוותמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים