



צילום: דרור נחום

השוק החופשי איבד שליטה

העלייה הבלתי מרוסנת במחירי הקרקעות מחייבת התערבות ממשלתית ושינוי שיטת המכרזים



מדי יום מתפרסמות תוצאות מכ"רים לרכישת קרקעות מרשות מקרקעי ישראל, וכל הפעילים בשוק משפשפים את עיניהם לנוכח מחירי הקרקעות הגבוהים ותוהים לאן זה עוד יגיע.

אחרי שנשברו שוב ושוב שיאי מחירים על קרקעות למגורים, בימים האחרונים נראה כי גם על קרקעות המיועדות לשכירות ארוכת טווח הידמים מוכנים לשלם מחירים גבוהים, שמתקרבים למחירי הקרקעות למגורים.

במכרזים האחרונים של רמ"י הזוכים הציעו בממוצע 180% יותר מהערכת השמאי

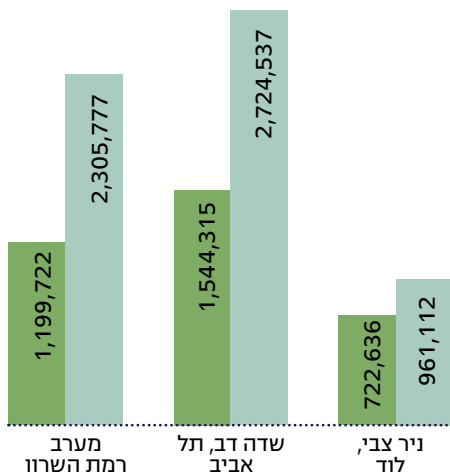
מיד את הדירות להשכרה (ככל שיש עמיד את הדירות להשכרה לטווח רחוק יותר, כך סיכויי לזכות במכרז יגברו); או יתמודד על מספר הדירות המיועדות לזכאים אשר יושכרו מתחת למחירי השוק.

בדרך זאת הצעות המחיר על הקרקע לא יהיו מופרזות, לא תהיה להן השפעה על עליית מחירי הקרקעות בכל האזור וגם המדינה תרוויח יותר דירות לזכאים.

לסיכום, אני חושבת שנכון להיום ולמציב שבו נמצא שוק הנדל"ן לא ניתן להמשיך ולתת לשוק לעשות את שלו. כל תוצאת מכרז שמתפרסמת מקבעת מחיר קרקע גבוה יותר בכל האזור ובכל העסקאות העתידיות. תוכנית מחיר למשתכן הוכיחה שהתערבות ממשלתית יכולה לעצור את עליית מחירי הדירות. על הממשלה לבחון התערבות נוספת, שתסייע בריסון מחירי הקרקעות.

השמאים מול המציאות

הערכת שמאי | הצעה זוכה
המחירים מתייחסים ליחידת דיור אחת, עלות קרקע + פיתוח



ספת עלויות הקמה, רווח יזמי ומע"מ) יגיע ליותר מ-2.4 מיליון שקל. כשמחיר הקרקע עומד על 2 מיליון שקל מחיר הדירה מזנק ל-4 מיליון שקל.

לשוק קרקעות

הפתרון של הממשלה הוא תכנון ושיווק מוגבר של קרקעות והסרת חסמים. עצירת השיווקים בשנתיים האחרונות הביאה לכך שמספר החלות הבנייה לא מצליח לעלות מעל 50,000 יח"ד בשנה. האצת שיווקי הקרקע הצפויה לא תצליח לייצר מענה בזמן הקצר, לכן לדעתי אין מנוס מהתערבות בשוק החופשי.

המשך השיווק של הקרקעות בשיטת ההצעה הגבוהה זוכה ימשיך ללבות את מחירי הקרקעות ואת מחירי הדיור. יזמים שזכו במכרזים במחירי קרקע גבוהים יעשו כל שביכולתם לא למכור במחירי הפסד. במידה והציעו פיות שלהם לעליית מחירי הדירות לא יתממשו, הם יעכבו את הבנייה והשיווק עד שיהיה להם כדאי לבנות ולמכור במחיר גבוה, וכך לא תושג העלייה המיוחלת בהיצע.

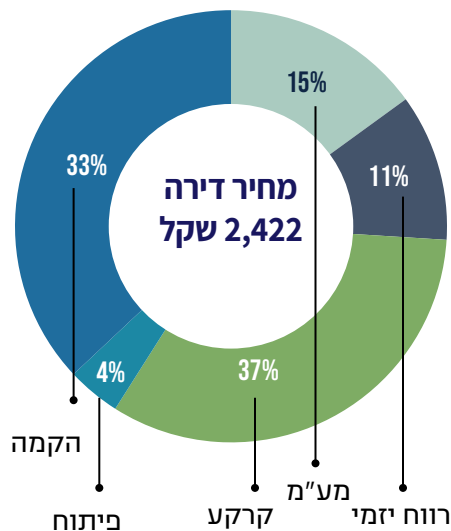
הפתרון טמון בשינוי שיטת המכרזים. במכרזים על קרקעות למגורים ניתן לאמץ הצעות כמו הצעת המחיר השנייה, ובכך למעשה לנטרל הצעות מופרזות. ניתן גם לבחור את ההצעה שהכי קרובה לממוצע המחירים. שינוי שיטת המכרזים יעודד את היזמים לנקוב במחיר הקרוב יותר למחיר השוק הנוכחי ללא גילום ציפיות לעליית מחירים.

התערבות בהשכרה

בתחום הדיור להשכרה ניתן ליצור התערבות אחרת. לדוגמה, ניתן לקבוע שהיזם ישלם על הקרקע את המחיר שקבע השמאי הממשלתי, אך יתמודד על משך השנים שבהן יע

עלות דירת 4 חדרים - קרקע במיליון שקל

נתונים: פז כלכלה והנדסה



ניתוח שעשינו במחלקת השמאות של פז כלכלה והנדסה מראה כי במכרזים האחרונים של רשות מקרקעי ישראל ראל ההצעות הזוכות מבטאות מחירי קרקעות הגבוהים עד 230% מהערכת השמאי. בממוצע במכרזים האחרונים ההצעה הזוכה מבטאת פער של כ-180% מהערכת השמאי.

במכרזים של דירה להשכיר ההצעות הזוכות מבטאות מחירי קרקע גבוהים עד 440% מהערכת השמאי. בממוצע ההצעות הזוכות האחרונות מבטאות מחירי קרקע גבוהים ב-270% מהערכות השמאי.

מה המשמעות של עליית המחירים? בדקנו גם את זה, וראינו שכאשר מפרקים את העלות של דירת 4 חדרים לרכיביה, במחיר קרקע של מיליון שקל ליח"ד מחירה הסופי של הדירה (בתו

המשך שיווק קרקעות בשיטת ההצעה הגבוהה זוכה ילבה עוד את מחירי הקרקעות והדירות