

הפלונטר של שר השיכון זאב אלקין: מה מחירו של מ"ר בנוי

כפי שנחשף בגלובס, שר השיכון אלקין מקדם תיקון בחוק המכר שישנה את הצמדת מדד תשומות הבנייה למחיר הדירה • שמאים ואנשי מקצוע מותחים ביקורת על דרך החישוב החדשה וטוענים כי אינה משקפת את המציאות • התאחדות הקבלנים מתחה ביקורת על החוק, וספגה משר השיכון אמירות בוטות נגד היזמים שמנסים להעלות מחירים

אריק מירובסקי 23/2/22

בסוף הדיון שנערך ביום רביעי שעבר בכנסת, הודיע שר הבינוי והשיכון זאב אלקין לח"כים כי הממשלה תתמוך בקידום התיקון לחוק המכר להצמדת מחירי הדירות החדשות למדד. זאת, אך רק בתנאי שזה ימתין לשורה של תיקונים אחרים שמשדר השיכון מעוניין להכניס לחוק, שמעגן את זכויות רוכשי הדירות מהיזמים. הח"כים הסכימו, ובכך למעשה הוקפא המשך קידום תיקון ההצמדה.

עלויות בנייה בפרויקטים שונים בשקלים למ"ר

המיקום	עלות	עלות בתוספת מע"מ וניהול
מרכז ת"א	11,444	14,729
הרצליה	8,626	11,101
מודיעין	8216	10,573
טירת הכרמל	6,980	8,983
קריית מוצקין	6,980	8,983
אשקלון	6,886	8,862
קריית גת	6,886	8,604

מקור: פז כלכלה והנדסה

שני חברי כנסת עומדים מאחורי החוק: בצלאל סמוטריץ' (הציונות הדתית) ואלכס קושניר (ישראל ביתנו). הראשון הציע נוסח חוק לפני כחודשיים, ואז ענה אלקין, כי משרדו כבר מקדם חקיקה בנושא. לאחר מכן הופיע קושניר עם הגרסה שלו, שבשבוע שעבר אושרה בוועדת השרים לענייני חקיקה, כך שברור שהממשלה עומדת מאחוריו.

וכך אמר אלקין בכנסת בהקשר לחקיקה: "מאז כניסתי למשרד הבינוי והשיכון אנו עמלים על תיקונים לחוק המכר. שינוי מדד תשומות הבנייה הוא מרכיב מרכזי בתיקונים כמו גם תיקון בנושא עיצומים כספיים על קבלנים שמאחרים במסירת הדירות ותיקונים נוספים. אבל כשנולדה היוזמה של חברי הכנסת קושניר וסמוטריץ' לקדם את הנושא הזה עוד לפני שאנו משנים את כל החבילה, חשבת שזה נכון. תחילת קידום החקיקה הוא חשוב וזאת כדי לתת לוועדה לקדם את החוק ולהביא רעיונות ליישום ואז להוסיף אותו להצעת החוק הממשלתית הכוללת".



בכך למעשה הודה בעקיפין, שהממשלה התעכבה בקידום החוק הזה ספציפי, ושגם תיקוני החקיקה האחרים הנוגעים לחוק המכר אינם קרובים לאישור.

"החלטה אומללה שתפגע ברוכשי הדירות"

על פי לשון החוק, יזמים יהיו רשאים להצמיד רק חלק ממחירי הדירות למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה, ולא את מלוא המחיר כיום. ואם מחיר הדירה כולל עלויות קרקע, עלויות בנייה ורווח יזמי, היזמים יוכלו להצמיד רק את רכיב עלויות הבנייה לאחד משני המדדים. לפי הנוסחה שנקבעה בחוק יש להכפיל את שטח הדירה הנקוב בחוזה המכר ב-5,500 שקל, שזו עלות בנייה של מ"ר כנטען בהצעה, ורק אותו להצמיד למדד.

מדובר במכה משמעותית ליזמים. בשנה האחרונה עלה מדד תשומות הבנייה ב-5.8%. ההצמדה של הדירות למלוא השווי של מחיר הדירה בעייתית, שכן עלויות הקרקע מגיעות ל-50%-30% ממחיר הדירה ברוב אזורי הארץ, והרווח היזמי נע סביב ה-15%. יישום החוק משמעו קיזוז הכנסות של כ-3% ועשרות מיליוני שקלים מהכנסות שנתיות של החברות הגדולות ממכירת דירות.



לא פלא ששנייה התאחדות הקבלנים בוני הארץ ראול סרוגו הגיב מהשרוול להצעת החוק, ואמר כי "ההחלטה האומללה הזו נתקבלה בצעד שאמור לסייע לרוכשי דירות אבל יפגע בהם מיידית. ההצמדה נועדה לאפשר לזמנים וקבלנים להתמודד עם טירוף מחירי הקרקע שכפתה המדינה על ענף הבנייה והציבור כולו, עקב אוזלת ידה בכל הקשור בתכנון והוצאה לפועל של שיווק השטחים לבנייה. רשות מקרקעי ישראל מספסרת בקרקע על גבם של רוכשי הדירות וקעת גם מונעת ממי שבונים עבור הציבור הישראלי את ביתו, מלהגן על עצמו. הקבלן והיזם ממשיכים להתמודד עם הכאוס בשוק הקרקעות ונאלצים לגדר את הסיכון שלהם בהצמדת מחיר הדירה לעלייה הזו. שוב הציבור ישלם יותר בגלל החלטת הרגולטור שאמור לעמוד לצידו. מדובר בהתערבות בוטה של המדינה בחוזים פרטיים שתוצאתה להערכתנו, תהיה המשך השתוללות המחירים בשוק הדיור".

חוששים שהמשכנתה לא תספיק לרכישת דירה

התוצאה של התגובה הזו הייתה פתיחה במלחמה נגד אלקין ומשרדו, ואלקין, שאינו נרתע ממאבקים, הסיר את הכפפות במהירות. "אני שומע תלונות ואיומים מהקבלנים שהתיקון יביא לעליית מחירים ושהמדד אינו מחושב נכון, ואני עונה שזה לא עושה עלי רושם כי אם זו התוצאה אז לא היו נחקקים חוקים לטובת הצרכן. הרי ברור לכולנו שעם או בלי החוק, הקבלנים והיזמים יעלו את מחירי הדירות כל עוד הם יכולים. אני רוצה לציין שעצם זה שהתיקון מגיע מהקואליציה ומהאופוזיציה הוא מצוין, כי נכוננו לנו עוד אי אילו ניסיונות לחץ כדי למנוע קידום החוק, אבל יחד יהיה יותר קל".

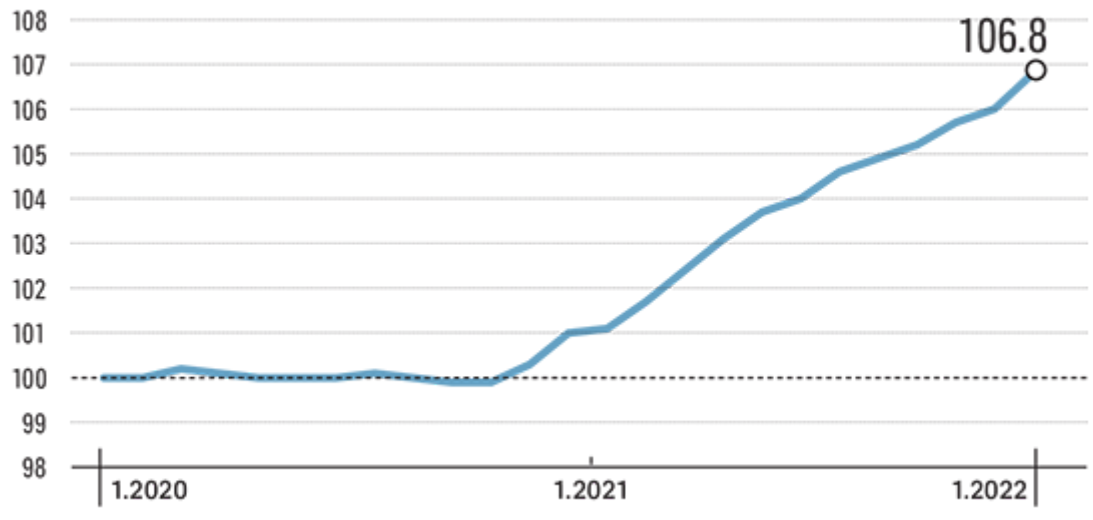
התגובה של סרוגו לא סבלה מעודף אהדה בענף הנדל"ן, במיוחד לאור העובדה שאין בכלל ספק שנוהל ההצמדה הקיים כיום מייקר את מחירי הדירות מתחת לרדאר, ומכניס את הרוכשים לחוסר ודאות. אם רכשו דירה שנתיים לפני האכלוס המתוכנן, והם לוקחים משכנתה בהסתמך על המחיר הנקוב של הדירה, הם לא יכולים לדעת כמה יאלצו לשלם בהמשך הדרך, ומה יהיה מחירה הסופי של הדירה. התוצאה: מצוקה של ממש שרוכשים עלולים להיכנס אליה, שכן המשכנתה שלקחו לא תספיק להם לרכישת הדירה; הלמ"ס מצידה בודקת את מחירי הדירות רק על סמך החוזים שנחתמו ולא מעדכנת את הנתונים בעקבות התשלומים הנוספים שרוכשי הדירות צריכים לשלם בגלל ההצמדה למדד. בפועל מחירי הדירות עבור הצרכן מתייקרים יותר מאשר המדד של הלמ"ס.

לאור זאת, סביר שהיזמים ינסו להשיב לעצמם חלק מההכנסות שיימחקו להם בעקבות תיקון החוק, וזאת באמצעות ייקור מחירי הדירות. זה יעלה מיידית את מדד מחירי הדירות של הלמ"ס ואת מס הרכישה שגובה רשות המסים מהרוכשים בעת רכישת הדירה, אך בפועל הרוכשים משלמים גם היום את המחיר הזה באמצעות ההצמדה, רק שזו לא באה לידי ביטוי במסמכים רשמיים כלשהם.

בחילופי המהלומות הללו, שני הצדדים לא נכנסו כלל ללשון התיקון לחוק ולמידת הצדקתו. ואכן גורמים בענף הנדל"ן לא אהבו לשמוע את התגובה של סרוגו. "מה שסרוגו אומר למעשה, שהוא תומך בהמשך של נוהל מעוות ומקפח, רק משום שלדעתו המדינה מספסרת בקרקע. אמירה כזו לא יכולה להתקבל על הדעת בשום צורה. חבל שההתאחדות שלו לא פעלה כדי להציע נוסחה טובה לתיקון המצב", אומר בכיר בענף.

"התגובה של אלקין הייתה ראויה, כי אתה לא יכול לאיים בהעלאות מחירים במציאות שבה כמעט כל יום אתה מעלה את המחירים גם בלי החוק הזה".

מדד תשומות הבנייה: בסוף 2020 החל הזינוק



מקור: למ"ס

לשון החוק לא חפה מבעיות

ואולם בלהט הקרב, הצדדים לא טרחו להיכנס ללשון החוק, וזו לא נקייה מבעיות. הבעיה העיקרית של הצעת החוק היא לבודד את רכיב עלויות הבנייה ממחיר הדירה.

"נכון שהצמדת רכיב הקרקע למחיר הדירה הוא מעוות. אבל זה שנוציא אותה ולכאורה נעניש את הקבלנים, יחזיק מעמד בדיוק שנייה וחצי, כי הקבלנים לא פראיירים ואם הם צריכים להרוויח אחוז מסוים מהפרויקטים, הם ימצאו את הדרך להחזיר לעצמם את הרווח הזה. אנחנו צריכים לדאוג לצרכן. להוציא את רכיב הקרקע מההצמדה, זה הליך מבורך אבל לא כזה שיחזיק מים לבדו. את כל ההפסדים שייגרם להם ביד ימין, הם יחזירו ביד שמאל. הם לא ישתקו", אומר יו"ר לשכת השמאים, חיים מסילתי.

ואילו סרוגו אומר כי לגבי היזמים כל התכלית של ההצמדה היא לשמור על שווי הכסף. "אתה לא מצמיד את מחיר הדירה למדד בגלל הרכיבים של קרקע ועלויות בנייה. רכישה ובנייה של דירה הן הליך ממושך. אנחנו רוצים שהמחיר שעליו סיכמת עם הקבלן בתחילת התהליך - יישמר גם בסופו. מדד תשומות הבנייה הוא הדבר הכי קרוב לשער היוון של שווי הכסף שהקבלן מקבל. בשנים שעברו, כשמדד תשומות הבנייה היה אפס או קרוב לאפס - זה לא הפריע לאף אחד. רק עכשיו, כשהוא עולה זה מפריע".

סרוגו אומר כי מעבר לזה, מדד תשומות הבנייה בישראל מיושן, ולא עודכן כבר 11 שנה. "בפועל", הוא אומר, "תשומות הבנייה התייקרו בשיעור כפול מהמדד הזה".

"להוסיף עוד 30 מ"ר שטחי שירות"

מעבר לזה, קיימת השאלה עד כמה המחיר שנגקב בחוק, 5,500 שקל למ"ר, אכן משקף את עלויות הבנייה בישראל. להערכת השמאית דניאלה פז ארז, בעלת חברת פז כלכלה והנדסה, המחיר בעייתי מסיבות שונות.



"צריך להבין שכשמדובר על דירת 100 מ"ר, צריך להוסיף לה עוד 30 מ"ר שטחי שירות, ובנוסף עוד 30 מ"ר מרתפים, ויש עוד מרפסת של לפחות 12 מ"ר. נכון שמדובר בשטחים מוזלים מבחינת עלויות בנייה, אבל בסך הכול על אותה דירה של 100 מ"ר צריך לחשב 156 מ"ר לצורך עלויות הבנייה. אם מקזזים את המע"מ (שלא ברור כלל אם הוא נכלל או לא נכלל בתחשיב) והוצאות נלוות שאינן כלולות במדד תשומות הבנייה, נקבל מחיר של כ-2,700 שקל למ"ר ככזה שיוצמד למדד. אין מחירים כאלה בישראל. עלויות בנייה ברוב הדירות בבנייה רוויה בישראל נעות בין 4,000 ל-7,000 שקל למ"ר, כך שהחוק כרגע לא עונה על הצורך להצמיד את עלויות הבנייה של היזם למדד."

"בנייה בירושלים זה לא כמו בבאר שבע"

לעלויות הבנייה יש היבטים נוספים שמשפיעים על עלויות הבנייה והם סוג המבנה המוקם וההיבט הגיאוגרפי. "בנייה בירושלים זו לא בנייה בחיפה, שאינה בנייה בבאר שבע. בניית מגדל של 30 קומות היא לא בנייה של בניין בוטיק ואינה בנייה של צמודי קרקע. ובנייה של מגדל של 30 קומות אינה דומה בעלויות שלה לבניית 5 מבנים של 6 קומות", אומר מסילתי.

ואכן, ממספר דוגמאות על עלויות בנייה בפרויקטים שונים, שנמסרו לנו על ידי פז כלכלה והנדסה (ראו טבלה), ניכר כי לא רק שהבנייה יקרה משמעותית מ-5,500 שקל למ"ר, אלא שיש הבדלים משמעותיים בעלויות הבנייה בין מקומות שונים, עד כדי תהייה, האם נקיבה במספר קשיח כעלות בנייה היא הדבר הנכון לעשותו.

בעתיד הקרוב עתידה לשכת השמאים לדון בהמלצות לשינוי החקיקה. מסילתי אומר כי הלשכה תגבש נוסחה או שורה של כללי אצבע שלפיהם ניתן יהיה לבודד עלויות בנייה בהתאם לאזורי הפרויקט ולסוג המבנה; התאחדות הקבלנים בוני הארץ תוציא בקרוב ניתוח שינסה להראות את עיוותי מדד תשומות הבנייה.

והממשלה, כאמור, אינה ממהרת לקדם את החקיקה הזו, שנדונה לעוד תקופת המתנה לא מבוטלת, עד שיושלמו יותר החוקים שמשרד השיכון רוצה לקדם.