

# למה שיא של 160 אלף דירות שנמצאות בבנייה - עדיין לא יפתור את משבר הדיור

הבעיה הבווערת ביותר של שוק הדיור כיום היא לא בתכנון דירות וגם לא בקצב שיווק הקרקעות - הבעיה היא בביצוע. האדישות של חברת החשמל, רשות הכיבוי והרשויות המקומיות, לצד חוסר האונים של ממשלות ישראל - מערימות עוד ועוד חסמים על מה ששוק הנדל"ן הכי צריך ליצר: עוד דירות

קריאת זן שמרו

WhatsApp Facebook



בנייה

"אני מחזיק מזה שלושה חודשים מפתחות לעשרות דירות בבניינים חדשים ומוכנים לאכלוס בנבעתיים ורעננה - אבל הדיירים לא יכולים להיכנס, כי אין מי שייתן לנו היתר בנייה", אמר לי בייאוש יזם התחדשות עירונית פעיל במרכז הארץ. "דמיני. הבניין מוכן, כל המערכות עובדות, ואנחנו יושבים במשך שבועות ומחכים לבודק מהעירייה, לפקיד של רשות הכבאות שייתן היתר, ולנציג חברת החשמל שיאשר את החיבור. הוא אמנם הגיע בשבוע שעבר לאחד הפרויקטים אחרי חודשי המתנה, אבל היה מוכן לבדוק רק סעיף אחד למתן היתר. את הסעיף השני - הוא יגיע לבדוק רק בעוד שבוע. למה? כי הוא יכול להיות לא יעיל, כי איש לא בודק אותו, וכי הוא יכול. בינתיים רוכשי הדירות ואני מחכים ומשלמים שכר דירה, עלויות מימון גבוהות, ומחכים".



גילי מלניצקי

התראות במייל

2022 ביוני 27, 15:35

השיחה הזאת חוזרת על עצמה יותר ויותר לאחרונה בענף הנדל"ן, שסובל במשך שנים מבירוקרטיה ורגולציה עודפת בהליכי הרישוי והפקת ההיתרים – שאף שר עוד לא הצליח לשחרר. בשבוע שעבר פרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נתון שמוכיח שלא מדובר בהתנערות מאחריות של קבלנים אלא במציאות ממשית: מספר הדירות בבנייה פעילה זינק בשנתיים האחרונות בכ-22% והגיע לכ-160 אלף, שיא של כל הזמנים.

הירשמו כאן

טירוף הנדל"ן בתל אביב ובחיפה. האינטרסנטים והנדל"ניסיות בשיחה פתוחה



גם לפי עיבוד וניתוח של נתוני משרד הבינוי והשיכון והלמ"ס שערכה התאחדות הקבלנים, בחמש השנים האחרונות הליכי קבלת הרישיון וההיתר שלהם מחכים יזמים התארכו בחמישה וחצי חודשים. בתוך כך, השביתה שהחלו השבוע מפקחי הבנייה, מוסיפה קיסם למדורת מחירי הדיור והתארכות תהליכי הבנייה. אלו עצרו הפקת היתרי בנייה או טפסי אכלוס, בגין שכרם הנמוך, וכך הפקק בהליכי הרישוי והבנייה מתארך, והלחץ על הביקושים גדל.

הנתונים האלו מסבירים גם את הלחץ הגובר על שוק השכירות והמחירים המאמירים בו, בזמן שלכ-160 אלף דירות שנמצאות בבנייה – לוקח הרבה יותר זמן לצאת לשוק, אף על פי שרובן כבר נמכרו.

האשמים המרכזיים בעניין לפי הקבלנים הם חברת החשמל, כיבוי אש והרשויות המקומיות שמשתהים בהפקת היתרים לתחילת עבודות (גם אחרי שהתקבל היתר הבנייה) ובהפקת היתרי אכלוס (גם אחרי שהסתיימה הבנייה). למרות שקל להגיד שהקבלנים נהנים מכך שהדירות יושבות על המדף בזמן שהמחירים עולים, הרי שברור שבעת שהם חשופים לתביעות משפטיות מהדיירים בגין עיכובים ולהתייקרות עלויות המימון והתקורות – סביר שרובם לא שמחים מגרירת הרגליים, שלא תבוא לקיצה בקרוב – עם עוד מערכת בחירות ארצית ולקראת הבחירות ברשויות המקומיות.

בתוך כך מבהירה דניאלה פז-ארוז, בעלת ומנכ"לית "פז כלכלה", כי "התארכות משך הבנייה נגרמת קודם כל בגלל דפוסי בנייה מורכבים הרבה יותר בשנים האחרונות, שכוללים חניונים בתת הקרקע, מערכות מורכבות של מעליות ומיזוג, בנייה שעולה הרבה יותר לגובה, וגם רגולציה ותקינה שהתווספו. גם מיזמי התחדשות עירונית מחייבים בנייה בתוך רקמה עירונית בנייה – שהיא הרבה יותר מורכבת מבחינת תושבים ושכנים, ודורשת הרבה יותר תיאומים מול רשויות. להכניס משאית לרחוב דיזינגוף זה יותר קשה מלהכניס משאית לשטח פתוח בכרמיאל".