



תמונה קבוצתית עם שר. משתתפי המפגש עם שר השיכון והבינוי יואב גלנט (עומד שביעי מימין) | צילומים: שאול גולן

## שר השיכון:

# "קודם לייצב את המחירים, ואחרי כן לרדת"

לראשונה מאז נכנס לתפקידו, הושבנו את שר הבינוי והשיכון החדש, יואב גלנט, ואת צמרת משרדו עם נציגי חברות הבנייה המובילות ובכירי הענף סביב אותו השולחן לשיחה גלוית לב על מצב שוק הנדל"ן בארץ. הם סיפרו לו על הדברים ההזויים שהם מנת חלקם בעבודה. הוא הקשיב, למד וניסה לעודד. מיוחד ל"ידיעות הנדל"ן"

<< עופר פטרסבורג

קיבלתם כמה החלטות אבל במשק שורר בלבול. גלנט: "לכל החלטות הקבינט בנושא, אין עדיין ביטוי בשטח. ההחלטה החשובה ביותר שקיבלנו עד כה היא הכי נסת כל אמצעי הייצור הנדרשים בענף - כסף, קרקע ותכנון - תחת שר אחד. עכשיו לשר האוצר יש את אגף התקציבים, מינהל התכנון ורשות מקרקעי ישראל - הכל בסל אחד. זה הגיוני. עכשיו נשאר לנו להעביר לכם את הצרכים שלנו, ולסייע לכם לממש אותם."

השאלה היא מה יקרה עם ההיצע. גלנט: "זה נושא חשוב נוסף. התחלנו בחשיבה אסטרטגית איפה לבנות. היום בונים איפה שאפשר, אבל צריכה להיות חשיבה שמסכלת על הדברים באופן שונה. לפי הגישה שאני מוביל, בנוסף לאזור המרכז בישראל יצטרפו להתקיים עוד שני מרכזים אורבניים גדולים, בדרום ובצפון. בדרום, זה אזור באר-שבע שהחל להתפתח אחרי כמה

יש חוסרים של 60-70 אלף דירות. כמה אנחנו יודעים לתת בשנה? 45 אלף דירות על פי תכנון על קרקע ציבורית. עוד חזון למועד. המחירים לא יירדו, אבל לבלום אותם, אנחנו יכולים לנסות". איתך זו בריוק הסיבה שבפעם השביעית בממשלות האחרונות, מפגיש "ידיעות הנדל"ן" את צמרת הענף עם השר הנכנס - להציג בעיות ולנסות למצוא להן פתרונות. אחרי הכל, ליושבים סביב השולחן העגול כעת יש ניסיון של למעלה מ-100 אלף דירות שנבנו ונבנות על ידיהם במהלך שנות פעילותם בשוק הבוער הזה.

שר הבינוי והשיכון, יואב גלנט: "כמ" רכז הארץ הכול יקר יותר. בכאר-שבע לדוגמה, יותר קל לתכנן מאשר בתל-אביב. אנחנו מתכוונים לשווק יותר ממיליון יחידות דיור ב-20 השנים הקרובות, והכוונה היא גם שנסגור את הפער שנוצר במלאי, של 70-80 אלף יחידות דיור".



דנציית שר הבינוי והשיכון יואב גלנט יצאה לדרך, ועד עכשיו בקושי שמענו ממנו כמעט כלום. גלנט הסתתר מאחורי כחלון שיצא בהכרזות יומיומיות כשר האוצר והדירור. לא עוד. בפתח המפגש המיוחד שלו, ביוזמת "ידיעות הנדל"ן", עם בכירי שוק הנדל"ן בישראל, גלנט מדבר ועוד איתך, ולא מחכה עד שיתלהטו הרוחות. "ההישג שאני מכוון אליו הוא לייצב תוך שנה את המחירים, ולרדת בעוד שנה או שנתיים אחרי כן בעוד חמישה אחוזים", ממהר השר להרגיע. "זה נראה לי מעל ומעבר. אני לא חושב שמחירי הדירות צריכים לרדת ב-30 אחוז". את גלנט מחזק מנכ"ל משרדו, אשל ארמוני. "כפי שהשר אמר אין פה כוונה להוריד את המחירים, כי גם אם הייתה כוונה כזאת, איך המחירים יירדו כאשר הפער בין ההיצע לביקוש הוא כזה ענק? ייקח עוד כמה שנים עד שנצליח לסגור את הפערים האלה. זה לא יקרה מחר בבוקר, הרי



22.62x24.28	2/5	עמוד 24	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	09/2015	49762015-4
קבוצת אלמו - 13820					



צמרת משרד השיכון הבינוי. השר גלנט והמנכ"ל ארמוני

שנים של תרדמה. יש שם את רוב הפרמטרים שיכולים לסייע להתפתחות כוון: מלאי, דרכי גישה טובים (כביש 6 ורכבת), גדידה דרומה של צה"ל, בית חולים, אקדמיה, מרכז סייבר. בשלב השני, בעוד כמה שנים, גם דימונה וידוהם ירוויחו מכך.

"בצפון, בימים אלה אנחנו בוחנים להקים מרכז עירוני דומה או בכרמיאל, או בחצור או בראש פינה-צפת, או ככל הנראה, בעפולה. מדובר באזור שהוא מספיק קרוב למרכז, אבל יכול בהחלט להשפיע על הגליל. זה משהו שייקבע לאחר דיון מקיף".

או הבירוקרטיה היא הבעיה?

גלנט: "הממשלה הייתה אמורה כבר לרדן בנושא, אבל הדיון נדחה בגלל מתווה הגז. נעשתה עבודה כדי לקצר ולייעל את הנושאים הרגולטוריים, למשל דירוג קבל-נים קטנים. התבצעה עבודה לקביעת סטנדרטים בתוכנית 'מחיר למשתכן' כדי שהאזרח יקבל את הטוב ביותר שניתן ביחס למחיר. סיימנו ב-30-40 רשויות בארץ, עם הצוות המקצועי של המשרד והראשי הרשויות. המנכ"ל מוביל את זה לאור הניסיון וההבנה שלו, ואני מתווה את הקווים".

מעבר לבעיות ספציפיות, מדברי נציגי החברות הגדולות בנושק והקבלנים, עולה בעיה מרכזית כואבת שגם הציבור שותף לה: תחושת אי-אמון כלפי נציגי השלטון. תוכניות שונות מתפרסמות אחת לבקרים והציבור מובלב. מדברים הרבה, אבל עושים מעט.

יו"ר חברת מזרוב, אברהם קוזניצ'ק: "הבעיה הגדולה ביותר היא חוסר הודאות שלנו ושל האזרחים. צריכות להיות בהירות ושקיפות בכל מה שאתם מחוקקים ומצויאים לפועל".

מנכ"ל קבוצת אלמוג, יקי אמסלם: "כמאמר הפתגם 'יפה שתיקה לחכמים'. כאשר אתם רוקמים תוכנית חדשה תשמרו על שקט תקשורתי. קבלו החלטה, תבדקו את התוכנית בתוך הבית, תראו שהיא יכולה לעבוד, ורק אז תצאו לתקשורת בהכרזות. כל הכרזה שלכם על תוכנית חדשה לפני שיש תוכנית פעולה, גורמת נזק לכולם – לנו הקבלנים והיוזמים, וכמובן לציבור כולו. הנזק כבר נגרם חמש שנים אחורה".

## מה יקרה למחירים

קוזניצ'ק: "אסור שמחירי הדירות יירדו. אם זה יקרה, יהיה פה משבר כלכלי שלא ניתן יהיה לתת לו מענה.

מישהו חשב מה יקרה אז לבנקים, לקבלנים, ליוזמים ולקבלני המשנה? מה יקרה למי שרכש דירה?"

גלנט: "אנחנו רוצים להכניס מדי שנה עשרות אלפים זוגות צעירים חסרי דירה למעגל מחזיקי הדירות, וצריך לראות איך עושים את זה. המדינה נתנה פתרון לא רע באמצעות תוכנית 'מחיר למשתכן' – כך העברנו כמה מיליארדים מידי שנה מהכנסות המדינה ישירות לזוג הצעיר. אנחנו מקצצים כל מה שניתן. אם נזרים לשוק עשרות אלפי דירות שמחיריהן יהיו קצת יותר נמוכים, ב-100-200 אלף שקל, זה יעשה את העבודה".

קוזניצ'ק: "צריך לרסן את המחירים ולא לרסן אותם. צריך תוכנית מושכלת ככל הנושאים בריזומנית. צריך לחלק את האוכלוסייה לשלוש קבוצות – זוגות צעירים, משפרים ומשקיעים. שתהיה הגדרה מה זה 'זוג צעיר' ואלו תכונות תוכנית 'מחיר למשתכן' ושהיא לא תחול על משפרי דירור ומשקיעים לילדים שעוד לא נולדו להם".

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, אשל ארמוני: "הקריט" ריונים מאוד ברורים".

אמסלם: "הקריטריונים צריכים להיות אחידים לכו"ל. בפרויקט שלנו במודיעין, 25 אחוז מרוכשי הדירות יהיו ממחירי הפסד, כי במסגרת 'מחיר למשתכן' מחירי הדירות הם 60 אחוז ממחיר השוק, אלא שהיתר, 75 אחוז מרוכשי הדירות, סופגים את הפער בשביל הזכאים. זאת מציאות מעוותת ולא אפליה מתקנת.

"זכיתי במרכז 'מחיר למשתכן' במודיעין ובמשך שנתיים המתנתי לקבל את הקרקע. כשסוף סוף קיבלתי אותה זה בלי מים ובלי חשמל. אני מזרים לעצמי מים ועובר עם גנרטור. העלויות צמחו לשמיים, אבל שורת הרווח תישאר אותו דבר, כי את הגנרטור, השומר וכו' ישלמו הרוכשים. וזה פרויקט של 'מחיר למשתכן'!"

"בעוד שבועיים אני מוסר את הדירות לזכאים תמורת 560 אלף שקל. אבל לשאר הרוכשים שקונים בתנאי שוק

רגילים? דירות 4 חדרים רגילות שבתחילת הפרויקט נמ"כרו תמורת 1.3 מיליון שקל, נמכרות עכשיו ב-1.8 מיליון שקל. אנשים מאוד רוצים לרכוש דירת 4 חדרים במודיעין, או כדי להגיע לסכום הדירה אין להם ברירה – אני רואה את זה – והם ממשכנים את הבית של ההורים או לוקחים כסף מקרנות הפנסיה של ההורים. לאן נגיע?"

מנכ"ל אשרד, ארנון פרידמן: "תוכנית 'מחיר למשתכן' מתערכת בביקוש, משפחה ויוצרת תחרות בין הרוכשים. משפחה שרוצה לשרדג את הדירה הישנה שלה ולמכור אותה לזוג צעיר לא תוכל. למה? כי במקום שזוג צעיר ירכוש את אותה דירה ישנה, אומרים לו: 'תקנה חדשה כי אם לא, תאבד את הזכאות שלך'. ומה יהיה עם אלה שרכשו דירות לפני שני ימים-שלוש? הם ידרכו במקום? מה ההיגיון החברתי הזה?"



בעלים משותף של חברת 'גיא ודורון לוי', גיא לוי: "יש הרבה מגרעות להח"לטה לפיה מאה אחוז מהדירות ישווקו בשיטת 'מחיר למשתכן'. חשוב לייצר ככל פרויקט תמהיל דירות, כך שיינתן מענה הן למשפרי דירור והן לזוכים בדי"רות המזולות. במידה ולא יינתן מענה במכרזים למשפרי הדירור, אזי מחירי 'הדירות החופשיות' של משפרי הדירור – יעלו. אסור 'לצבוע' בניין או פרויקט כ'מחיר למשתכן', כיוון שאז עלולה לבדוק במתחם תדמית נמוכה וייתכן קושי בשיווק. בנוסף, מי שמתקשה לגייס הון עצמי לק"ניית דירה מזולת, יתקשה לא פחות לעמוד בעלויות תח"זוקת הבניינים והמתחם לאורך שנים, דבר שיגרור דימוי לא חיובי וירידת ערך הדירות".



עד כמה אתם בונים על תוכנית 'מחיר למשתכן'?"

22.38x30.58	3/5	עמוד 26	ידיעות אחרונות - הנדל"ן	09/2015	49762022-2
קבוצת אלמו - 13820					



ענף הבנייה סביב שולחן הדיונים. גלנט: "נצליח אם אתם תצליחו"

המדינה'. אני כנראה גם אזכה בתביעה, אבל מה בינתיים? עם מערכת משפט כמו שלנו יעברו עוד עשר שנים. לכן כמו שאמרת, יש רק פתרון אחד: תלכו איתנו יד ביד, תלכו בקצב שלנו. לא משנה מי אחראי לפיתוח – אנחנו, המועצה או משרד השיכון".

**איך תדביק את הקצב של חברות הבנייה?**

מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון, אשל ארמוני: "צריכים להתיישר לפי לחות הזמנים של חברות הבנייה והיומים. הפ"ערים בין שיווק לגימור הם ארבע שנים. זה לא סביר שאין מים וחשמל, לכן אני חנו מקימים חמ"ל בקרה ושליטה. אין מערכת שליטה על כל הפרויקטים. אין מערכת שמרימה דגלים ומתריעה כשיש חסם. אנחנו צריכים להיות מסור גלים לומר כמה זמן לוקח לכל רשות לתת היתר, כמה זמן לוקח לה כדי לאשר פרויקט וכו'. כל הדבר הזה, צריך לנהל אותו, ואנחנו לוקחים את זה עלינו. אנחנו נייצר מרכז שליטה. אשר לתכנון מהמלאי התכנוני, אנחנו נצי"טרך להתייחס לפחתים, לתוכניות בניין עיר שנופלות ולשיווקים שנכשלים. אם לא נייצר את הברוטו הנכון לבטו, נהיה תקועים".



תרת לבנייה על מגרש, ע"פ) 20 מ' אחוז ל-30 אחוז, אבל בפועל אין ראש עיר שנותן יותר מ-10 אחוז שבס. כשבא ראש עיר ואומר, 'אני מעדיף משפחה עשירה בדירת 6 חדרים משתי משפחות עניות בדירות 3 חדרים', לא יעזור לכם כלום. אם לא תמצאו דרך לרתום את השלטון המקומי, שום תוכנית לא תעבור".

**בנוסף לכך משרדי הממשלה לא עובדים בקצב העסקי, שבו כל יום שווה כסף.**

דגן: "משרדי הממשלה חייבים להתיישר לפי הקצב ולו"חות הזמנים של העולם העסקי. לא ייתכן שבמכרו שבו זכיתי, נמסר לי שרק אחרי 20-30 חודשים נקבל את הק"רקע, עדיף כבר לא להוציא את המכרו הזה בכלל. אנחנו משרדים לעצמנו. האם אתה תהיה מוכן לגור בדירות ביקנעם שאנחנו מוסרים עכשיו, כשהתשתיות שמשרד השיכון גותן והעירייה צריכה לבצע עדיין לא גמורות?" לדברי דגן, הוא שריין 250 מיליון שקל למכרו חדש בכ"רמי גת לפני חודש וחצי "ולא טורחים להגיד לי מי זכה בכלל. אל תוציאו מכרו, אם אתם לא מוכנים. אל תעברו ככה עם המגזר העסקי. אנחנו משרדיינים כסף, ושום דבר לא זו. מה שחשוב לכם זה לשווק קרקעות, אבל התפקיד שלכם זה לדאוג למסור את המפתח. אם לא תגרמו לזה שאני יכול לקבל מפתח, אז שום תוכנית לא תעזור".

ארמוני: "תוכנית 'מחיר למשתכן' מנסה לעזור לציבור שאין לו דירה. להוריד רק להם את המחיר ב-200 אלף שקל. אני חושב שהתוכנית הזאת עושה משהו שתוכניות אחרות לא עשו. היא מעבירה את הכסף מהקרקע למי שהכי צריך אותו – אלו שאין להם דירה".

**יום שווה כסף**

**מה בעניין דיור להשברה?**

קוניצקי: "נושא השכירות לא יתפתח בארץ, אם מה שנ"עשה כאן עד היום יימשך. כרגע הכול אלתורים וכסף שחור. כל זמן שלא יבינו שגופים פיננסיים שישקיעו בגדל"ן אם לא יקבלו תשואה בגובה של שישה אחוזים לפחות, הבעיה לא תיפתר. אם רוצים שחברות הביטוח וחברות פיננסיות ישקיעו את המיליארדים שלהם בארץ במקום בחו"ל, צריך לדבר איתם".

**אז מהי הבעיה הכי באובה בעיניכם, ואיך פותרים אותה?**

מנכ"ל מצלאוי, סמי מצלאוי: "אין כיום פתרון אמת לבעיית הדיור. אני טוען שבעיית הדיור היום היא חמורה יותר מהאיום הביטחוני. אם זוגות צעירים לא יכולים לרכוש דירה ליד ההורים שלהם, אז יש לנו בעיה חמורה. המדינה משווקת קרקעות ומתחילה ב-200 אלף שקל ליחידת דיור, אבל המכרו נסגר כבר ב-600 אלף שקל ליחידת דיור, ובמכרו שאחרי, המחיר מתחיל אוטומטית ב-600 אלף שקל. המ"דינה לא צריכה להפסיד את ה-100 אלף שקל שהיא מנסה לתת בתוכנית כמו 'מחיר למשתכן' – זה לא יפתור את הבעיה. כשנותנים 100 אלף שקל הנחה מתוך 500-600 אלף שקל על הקרקע – זה לא עוזר בכלום. "כל מה שאתם צריכים לעשות זה להוסיף זכויות אוויר ליזמים ולקבלנים כדי שאנחנו נבנה דירות נוספות. לא לבנו, אלא לרשויות המקומיות, ושהן יחליטו למי לתת אותן ולפי איזה קריטריונים. אני רוצה לספר לך שאני עושה את זה עכשיו באופן אישי בקריית-אונגו. נשארו לי זכויות בנייה ואני נותן את הקרקע בחינם. אני רק מחייב



אמסלום: "הממשלה חייבת להתיישר לפי הקצב שלנו. הצלחנו למשוך זוגות צעירים מתל-אביב לפרדס-חנה כי שם קוטג' שווה ערך לדירת 2 חדרים במרכז העיר. הבי"תים עומדים מוכנים לאכלוס ואמורים להימסר לרוכשים בתוך חודשיים, אבל אצלנו – במדינת חלם – הבתים גמורים אבל התשתיות לא מוכנות. אני נאלץ להגיד לדירורים שכנראה שאמסור את הדירות רק בעוד חצי שנה כי המועצה מדרשת במקום כבר שנה ולא מסיימת את עבודות הפיתוח האלמנטריות לאכלוס הפרויקט. חברת החשמל אומרת, ובצדק, 'אני לא נכנסת לשם לפני שה"דרכים סלולות".

"אני מוצא את עצמי רץ אחרי פקידים תאגידים ומועצה שלא מתגייסת ולא הולכת איתנו יד ביד. אבל בינתיים כל ההוצאות והכסף, על הגב שלי. אומרים לי: 'תתבע את

מנכ"ל שיכון ובינוי גדל"ן, תמיר דגן: "שר האוצר הקודם אייר לפיד, שהנושא היה חשוב לו, השקיע 200 מיליון שקל במכרו לדיור בשכירות ברעננה, כדי ש-40 איש יקבלו 20 אחוז הנחה בדמי השכירות. אני הקמתי את המעונות לסי"טורנטים ברמת אביב, וזה המקום היחיד בארץ שאם אתה מקבל קרקע בחינם, אתה יכול להקים עליה דיור להשכ"רה. תשואה של 7-6 אחוזים בשכירות למוסדיים, תעבור. "הבעיה האמיתית היא השלטון המקומי. אתם בירושלים מנותקים מהשלטון המקומי. הם אלה שקובעים. בקרנציה הקודמת יום אחד קם שר הפנים החליט שהוא מעלה את השבס (תקנת שבס, המאפשרת הגדלת הצפיפות וזכויות הבנייה, על ידי תוספת דירות מגורים מעבר לכמות המו"



**”מנכ"ל משרד השיכון, אשל ארמוני: "ברור לגמרי שאין פה ארון בגרוש, לא ברשויות המקומיות ולא בממשלה. אנחנו צריכים לבנות את הארון הזה. העבודה המרכזית שלנו היא לאפשר לשוק לעבוד"**



משני צידי השולחן. אמסלם: "כל הכרזה שלכם על תוכנית לפני שיש תוכנית, גורמת נזק לכולם"

בהוצאות בנייה, לוקח רווח יזמי סמלי ומוכר את הדין דות תמורת 70 אחוז מערך הדירות באותו אזור. אני נותן לראש הרשות את המפתח, והוא קובע את הקריטריונים למי שזכאי לרכוש את הדירה במחיר המופחת. אותו הרב צריכה לעשות המדינה".

יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, אהוד דנוס: "באופן יוצא דופן, אני רוצה לשבח את השר על המתנגדות שבה הוא נוהג למן כניסתו לתפקיד. אפס טעויות מכניסתך לתפקיד. אני עוקב אחרך, תמשיך ככה. הבנתו שאין צורך לזעזע את הספינה



והמטרה שהציב לעצמו, והיא מתן הקלה מסוימת לזוגות צעירים מחוסרי דירה, מבלי לסמן מטרות לא הגיוניות של 'דיסקו' מחירי הדירות בתוך תקופה קצרה או בכלל – עד כה, על פי בדיקתנו, השר נמנע מלעשות טעויות ודאג לשכבות האוכלוסייה החלשות – דיירי הדיור הציבורי והמגור הערבי. גם על כך ראוי לברוך".

מנכ"ל צמח המרמן, חיים פייגלין, שהוא גם יו"ר התאחדות בוני הארץ בצפון: "גם אני, פעם ראשונה שומע משהו שמדבר לעניין מבחינה מספרית: מיליון דירות לאורך 20 שנה והשלמת המחזור של 100-150 אלף דירות. אלא שצריך לקחת בחשבון את הפחתים של תכנון ומימוש, ובפועל צריך לתכנן פי שניים-שניים וחצי. ככה זה במ ערכת הישראלית.



"דיברת על הערים המטרופוליטניות שאתה רוצה להקים בצפון ובדרום, אלא שהיום אנחנו מתמודדים עם קושי להוסיף קומה לבניינים בני חמש קומות! בכרמיאל, לרד גמה, ביקשתי 15 אחוז תוספת צפיפות לפי תקנת שבס, ונדחתה. בכרמיאל, לא בנווה צדק. צריך למצוא פתרון לכך. לצערי, השלטון המקומי אינו פרטנר אמיתי לפתרון משבר הדיור".

ומה עם המחזור בידיים עובדות?

פייגלין: "כוח אדם הפך למרכיב המשמעותי ביותר בתשומות הבנייה. עובדים זרים עולים לנו כיום בין 1,000-1,500 שקל ליום – מדובר במשכורות של מנכ"ל. איך אפשר להוציא דירות לשוק כשרודפים אחרי פועל סיני שיסכים לקבל רק 1,000 שקל ליום? צריך למצוא פתרון ארוך טווח. ישנם הרבה אנשים שצה"ל לא מגייס, ואפשר להגדיר עבורם את העבודה בענף כשירות לאומי, ולתת להם להיכנס לאט לענף. זו יכולה להיות עתודה לעבודה ישראלית בענף הבנייה".

תמיר דגן: "איכות הדירות שנמסרות היום נמוכה לעומת השנים הקודמות, וזמן העבודה עלה".  
ארמוני: "אני חושב שאם נשקף את הדרבים, תהיה יציב בות. כשיהיו פה פועלים אתם תהיו בטוחים ולא תצטרכו להיאבק על כל סיני. נעבוד על זה".  
לעיתים נדמה שבשוק הדיור יד ימין לא יודעת מה יד

**שמאל עושה.**

לוי: "שר האוצר משה כחלון הצהיר כי יוסיף 20 אחוז זכויות צפיפות ואחוזי בנייה לכל בניין מגורים חדש ברשויות כמגזר העירוני. מדובר בהצהרה מאוד משמרת עותית וחשובה, אבל מאז ועד היום עברו כבר חודשיים ולא נאמר דבר, לא אושר לנו כיצד להתקדם ולא ניתנו הנחיות ליישום. בשוק נוצרה אי-בהירות גדולה. מהנדסי ערים לא יודעים לתת מענה ולהשיב לנו מה מתוכנן, ומה עומד, אם בכלל, להשתנות. לחברה יש כרגע בקנה למע"ל 600 יחידות דיור ערב הוצאת היתר, ואנחנו לא יודעים אם עכשיו הזמן הנכון להתקדם ולהמשיך בתכנון, או להמתין להבהרות. במקביל, בעלי קרקע הקפואו תכנון והקפואו מולנו משאים ומתנים כי אין להם מושג מה יילד יום. במקרה הפחות גרוע הם מבקשים כי בחוזה המכירה יתווסף סעיף שבו יירשם כי במידה ותהיה תוספת של 20 אחוז, יינתן תשלום נוסף על הקרקע".

נשמע כי חוסר התיאום עם הרשויות המקומיות הוא בעוברינו.

מנכ"ל חברת משולם לוינשטיין, שאול לוטן: "צריך לתת הנחיה ליישם את החוק לגבי תקנת שבס שעודכנה לא חרונה לתוספת של 30 אחוז לזכויות בנייה והגדלת היצע הדירות – או לבטל את החוק. ראש רשות אחד לא היה מוכן להגדיל את הצפיפות לפי תקנת שבס ואמר לי: 'לך לוועד' דה המחוזית', ובזבז לי עכשיו שלוש שנים של עבודה. 'וגם, מה קורה עם היטלי הפיתוח? תחילה אתם מוציאים מכרזים בחריש עם היטלים נמוכים של 40 אלף שקל, ופתאום, כשאין חרדים והפרויקטים מתקדמים, ההיטלים מונקים ל-200 אלף שקל. 'חייבים לייצר מסלול מהיר להיתרים. כיום יש דרישות של רשויות שעומדות בניגוד לחוק. אם לא נעשה את מה שהם מבקשים בלי קשר למכרז, לא נקבל היתר בנייה. אם לא ניתן גן ילדים ובית ספר לרשות, הם יעכבו אותנו. בעברית קוראים לזה 'שוחד'. 'אנחנו משופעים בתקנים. משהו אפילו החליט שצריך לאמץ את התקן האמריקאי לכבאות, אלא שכל מפקד תחנה מקומית מחליט אחרת, ובניגוד לסמכות שלו. לפי עמים הוא אפילו מחליט אחרי שכבר התבצעה העבודה, והבניין גמור. משגעים אותנו.



"בעיה נוספת היא שכוח האדם ברשויות המקומיות, קטן. למה לא לאפשר לאדריכלים מבוגרים בגיל הפנסיה לע" בוד בחצי משרה כדי שיקדמו תוכניות? 'ולבסוף, בנייה ירוקה היא דבר טוב, אבל היא לא חוקית. ומחייבים אותנו. אנחנו מתווכחים על נקודות ומתפשרים, אבל למה בכלל צריך את הסיוט הזה? או שמחליטים שיש וקובעים תקנים, או שלא, ואז גם לא מעכבים אותנו".

אתה מתאר מצב של רפובליקת בנות. לוטן: "יש עיכובים בעת הטיפול בבקשות, כמעט בכל דרג מטפל. תוכניות בניין עיר מסורבלות ומכילות עשרות פרטים מיותרים. יש עומס גדול על מעט אנשים שבסמכותם לאשר, או לחלופין הדרגים המאשרים סובלים ממחסור בכוח אדם מיומן. תסמונת 'כיסוי העכוף' גורמת לאנשים להסס ולא לאשר דברים נכונים והם מפנים כל שאלה ליועץ משפטי, שכפועל כיום הוא מנהל הכול".

רו"ח רוני גולדברג, נשיא לשכת רואי החשבון: "לקח לנו שנה וחודשיים להוציא אישור מכיבוי אש לבניין של הלשכה בתל-אביב. אדוני השר, מש" קיעים בורחים ממדינת ישראל בגלל ביוורקטיה. ברקנו וישראל נמצאת במקום ה-134 מתוך 138 בביוורקטיה. כדי שנצליח צריך להיות מסלול מהיר. בעבר, שרים אמרו שידאגו לקיטון בביוורקטיה. לא רק שזה לא קרה, אלא שהביוורקטיה גדלה. מה שקורה זה שלא משיגים את המטרה האמיתית, ורק מי שיש לו כסף קונה דירה. יש פה חוסר אמון".



הדוגמה הקלאסית לבעיות באכלוס היא בשכונת הגדוד לה ביותר בארץ, בראש-העין. הסכמי גג נחתמו, אבל אין תשתיות ותושבים לא יכולים להיכנס לדירות. יש באן קבלנים שדבר דומת קרה להם בחריש. גלנט: "הציון שלנו בפרויקט בראש-העין הוא אפס. לקחנו פרויקט לפני עשור וחירבנו אותו. עכשיו עשינו בו רק פעולות חירום, והציון שלנו לא יעבור את ה-55. 90 אחוז מהבעיות הן שלנו, אתה רואה בניינים ששנתיים אין להם מים. זה לא הגיוני, ולפי החשבון שלי, שיש שם מעל ל-10 מיליארד שקל כספי ציבור וכספי מדינה, היו צריכים להתנהל שם אחרת. אנחנו נלמד מזה ונפיק מסקנות לפרויקטים הבאים".

אמסלם: "ארגו הכלים הוא בידיים שלכם. אנחנו משקיפים לא מעט כסף. כרגע עליית מחירי הקרקע והדירות, יוצרת פעולה הפוכה. תרברו איתנו לפני שאתם יוצאים כי כרגע יש איזודאות".

**”מנכ"ל חברת משולם לוינשטיין, שאול לוטן: "יש דרישות של רשויות שעומדות בניגוד לחוק. אם לא נעשה את מה שהם מבקשים בלי קשר למכרז, לא נקבל היתר בנייה. אם לא ניתן גן ילדים לרשות, יעכבו אותנו. בעברית קוראים לזה שוחד"**



פרויקט loft & more בראש העין של "גיא ודורון לוי". האכלוס התאפשר בהתערבות גלנט וראש העיר

שלמה גרופמן, יו"ר משותף קרן פייר: "הכוונות טובות אבל אתם מנסים לטפל בענף ארוך טווח בתוך כמה ימים. שמעו - נו כל כך הרבה הצהרות של כחלון בכל כך מעט זמן - זה מטורף. יש בעיה עם הזוגות הצעירים, היא לא שייכת רק לתל-אביב. אנחנו כיוזמים נלך איתך לפריפריה ולאן שתבקש, אם יפתרו את בעיות הרישוי. כך, לדוגמה, אני בונה בניין 42 קומות בבת-ים, עכשיו כשאני בקומה ה-18, מבקשים ממני להזיז אותן שלושה מטר. "אני חושב שהצהרות הן נוראיות, הן לא משקפות את בעלי המקצוע. אני חושב שניתן לבנות דירות להשכר רחוק בבישראל. יש כסף ויוזמים, אבל צריכה להיות תשואה הגיונית וזה ביריכם, בלי להשקיע בסימאאות. קודמך הצהיר על כך ששיווק 45 אלף דירות, תוכנית 'מחיר מטר' וכו'. אני רואה המון קשיים ב'מחיר למשתכן'. אני יכול להראות לך את כל המכשולים".



## מי עוצר את הבנייה

רוני בריק, סגן נשיא התאחדות בוני הארץ, שייכנס לתפקידו כנשיא התאחדות בשנה הבאה ברוטציה: "כמעט כל הקבלנים דיברו על ודאות. זה אחד הדברים הכי חשובים לענף. אני חנו רוצים יציבות וודאות כי הן שומרות על העסקים וההכרות. מצד שני, אנחנו מתגעגעים לתקופות שבהן ניתן היה לסמוך על אלו שדפקו על השולחן ואמרו לנו 'צאו לבנות'. אז, קרקעות הפכו מהר מאוד מחקלאות למגורים וכו'. אנחנו מתגעגעים לזה. "יש בעיות עם הרשויות המקומיות. הן לא רוצות בנייה והתחדשות עירונית. אני יודע שהשלטון המקומי חזק מאוד, ולא מעלה על דעתי שניתן לחייב אותן לפעול. כשראש העיר אומר 'לא רוצה', אז הוא לא רוצה. אבל יש דברים שהם בקטנה. אני מציע שתפגשו יחד עם שר האוצר והשלטון המקומי וכל ראשי הערים ותבקשו להירתם לפתרון המשבר בענף".



אבל גם הקבלנים עוצרים את הבנייה בעצמם. בריק: "אני מאלה שטוענים כי תוספת קטנה לכל היתר בנייה לא משפיעה על התשתיות כהוא זה. כיום קבלנים עוצרים את העבודה או מאיטים אותה בעקבות הצהרת שר האוצר. הם מקווים שיוכלו להגיש 20 אחוז תוספת בנייה כפי שהבטיח כחלון. לכן עליכם להזדרז, כי כרגע יש קבלנים שעוצרים".

מה צריך לקרות כדי שפרויקטי התחדשות עירונית יועילו לשפר את מצב שוק הדיור?  
ניסים אסייג, מנכ"ל חברת NSA לה-תחדשות עירונית וחבר בוועדת התחדשות הממשלתית: "התחדשות עירונית היא אחד המרכיבים שיכולים לעזור, אך אם לא מסתכלים על פינוי בינוי כפרויקט חברתי, זה לא יעבוד".



ארמוני: "הגענו בידיים נקיות. ברור לגמרי שאין פה אמוץ בגרוש, לא ברשויות המקומיות ולא בממשלה. אנחנו צריכים לבנות את האמוץ הזה. העבודה המרכזית שלנו היא לאפשר לשוק לעבוד. דרך ניווד קרקע משלימה בהתחדשות עירונית, לייצר הסכמי גג בהתחדשות עירונית ולתת ליוזמים לעבוד. כשזה יקרה, יהיה מי שידע להפוך את זה למציאות".

גלנט: "מבחינת התחדשות עירונית, מדינת ישראל היא מדינה קטנה. חלק מהבניינים נבנו בחופזה ובתנאים לא נוחים. חלק גדול מהם נמצא באזורי הביקוש היקרים ביותר. שכונות כמו יד אליהו בתל-אביב, הדר החיפה וקטמון בירושלים יושבות במרכז הערים, במקומות שבהם התשתיות מסודרות. הפתרונות שניתנו עד היום במסגרת התחדשות עירונית היו נקודתיים בלבד, ולא מתוך ראייה רוחבית. השטח יודע להחזיק מבחינת הגודל שלו, את תוספות הבנייה. צריך לכוון את התהליך למרכזי הערים ולאפשר לקבלנים לעשות את העבודה. "את התיקונים בהתחדשות העירונית נאלצנו להעביר בחוק רציפות כדי לקצר תהליכים. לדעתי, מה שהגשנו בקריאה ראשונה הוא לא מספיק טוב. התיקונים מחייבים יותר מדי התערבות של ועדות, והנושא לא מספיק מחו"ד. אני מקווה שנביא לקריאה שנייה ושלישית משהו אחר ומחודד יותר, שגם יעבוד".

ומה אתם חושבים על בעיית חוסר האמוץ ברשויות? ארמוני: "אל תשכחו שיצרו לרשויות מציאות בעייתית. כשהמדינה לא משנה את המפתחות לתקצוב מבני ציבור, או איך הם יצליחו לפתח את העיר? צריך להסתכל גם מהפרספקטיבה של הרשויות. צריך לגרום לזה שראש מועצה או ראש רשות מקומית ייתן תוספת זכויות תמורת מענקים נוספים למבני ציבור. ככה זה עכשיו ב'מחיר למשתכן'. הסכמי הגג יצרו שיווקים נרחבים בערים. צריך אומץ להבטיח דבר כזה. זה לא קל. ראש הרשות הולך להביא עשרות אלפי אנשים, וחייב לספק להם פתרון".

השר גלנט מסבב: "אני עוסק כרגע המון בלימוד. אחרי כן נקבל החלטות ובסוף צריך לבצע. מהחוויה שיש לי עם הפוליטיקאים, גורמי מקצוע, הרשויות, יוזמים ודיירים - התחושה המאיינת היא שיש חוסר אמוץ וחשש גדול. אני באמת מאמין שנצליח אם אתם תצליחו, ומגיע לכם גם להרוויח מזה. זה האינטרס שלי כדי שגם האזרחים ירוויחו".

בשנת 2000 הכריזה המדינה על 122 מכרזים במסלול רשויות, ולבסוף יצאו לדרך רק שלושה. ב-70-80 מהפרויקטים יש תב"ע שלא ניתן לממש אותה. המסקנה היא שהמדינה לא יכולה להיות יזם. היא צריכה לסייע לנו, היוזמים, להפוך עשרות מתחמים לא כלכליים לכאלה שכן ניתן להוציא אותם לפועל. "כדי שפרויקט פיננסי יצליח צריך ליצור איזון בין שלושה גורמים: יזם, רשות מקומית ודיירים. חלק מהטענות נובעות מכך שדיירים מובלים על ידי שרלטנים - ואז לעולם לא ניתן להגיע ל-100 אחוז איזון. אנחנו צריכים שתעסקו בזה".

רחל מלכה, מנכ"לית ובעלים משותפתים של חברת מעוז דניאל: "בכל הנוגע להתחדשות עירונית אנחנו רואים שגם כאשר רשות אחת מעוניינת בכך, רשות אחרת מגלה התנגדות ומעכבת תוכנית ויצאה לדרך. יש לנו פרויקט פיננסי נוי בבת-ים, הכולל 470 יחידות דיור. הערייה מתבטא ומעוניינת שהפרויקט יתקדם ואפילו ביקשה מאיתנו להוסיף עוד 50 יחידות דיור לצורכי שכירות. ניגשנו לוועדה המחוזית, אבל היא לא אישרה את התוכנית בטענה שהצפיפות בפרויקט גדולה מדי. לכן, חשוב שיהיה גורם אחד מכריע שיקבל את החלטות, וכך יתווספו עוד יחידות דיור במרכזי הערים".



דנוס: "עיקר הבעיה כיום בתחום ההתחדשות העירונית, כפי שאנו מזהים אותה, מצויה בוועדות המחוזיות, ורצוי לבנות ולפתור אותה במסגרת הרשות החדשה להתחדשות עירונית".

מלכה: "בעניין ההתחדשות העירונית אני גם מציעה להוריד את אחוז ההסכמה של הדיירים מ-80 אחוז ל-66 אחוז כדי שניתן יהיה להתחיל להניע את הפרויקט מול הרשויות. כרגע, יש אחוז גבוה של פרויקטים שבשל דיירים עקשנים וסרבנים, לא יוצאים אל הפועל".

מה הפתרון לדעתכם?  
שר הבינוי והשיכון, יואב גלנט: "הציון שלנו בפרויקט בראש העין הוא אפס. לקחנו פרויקט לפני עשור וחירבנו אותו. עכשיו עשינו בו רק פעולות חירום, והציון שלנו לא יעבור את ה-55"

