

משבר הדיור (1) יקי אמסלם

למי היה מיועד דו"ח המבקר – וממה הוא התעלם?

ממוסר תשלומים ירוד שנהפך להיות סטנדרט, גם של המגזר הפרטי וגם של הציבורי. אם הבי נקים לא זיהו את הבעיה, המדינה צריכה היתה להתערב ולזהות את הבעיה בזמן ולא לתת להן להתרסק. אם לא יהיו לנו חברות ביצוע – לא יהיה מי שיבנה את הארץ.

מחסור בידיים עובדות, כוח אדם ניהולי וערי בדים זרים הוא מהבעיות הקשות של הענף, שלא נכללו בדו"ח המבקר. שנים שאנו מתריעים על מחסור האדיר שיש בכוח אדם, שמשליך ישי רות על עליית המחירים בגלל משך הביצוע של הפרויקטים. המדינה עיכבה ומעכבת כניסה של עובדים נוספים בעיקר בגלל ביורוקרטיה וסחי בת של אישורים. כיום יש פחות מחצי ממספר העובדים הזרים שהיו בשנות ה-90 והביקושים רק עולים. בגלל המחסור, הסינים הם אלה שמי כתיבים לנו מה יהיו מחירי הדיירות בארץ. זה פשוט אבסורד. יש להקים מנגנון ראוי שיפקח על כניסת העובדים הזרים לישראל באופן מסודר ויטפל בהכשרתם ובקבלת רישיונות.

ערב הבחירות על הממשלה הבאה ללמוד את המחללים להסיק את המסקנות, להפסיק לעסוק בהצהרות ולגעת בפתרונות: שחרור קרקע זמינה לבנייה בראש ובראשונה, הטבות כספיות לרשויות מקומיות, שמעודדת בנייה ומנפיקות היתרים בזמן קצר, והזרמת עובדים מקצועיים לענף הבנייה. יש לבחון לעומק את תוכניות המינהל ולהכין תוכנית רבי-שנתית לשחרור קרקעות זמינות לבנייה במטרה להוביל לגידול בהיצע הקרקעות ולצמצם עלויות הפיתוח שעלו בכ-100% במכרזים האחרונים, כדי להוביל להולאה משמעותית בערכי הקרקע. אם לא נעשה את כל אלה, צפויים לנו דו"חות דיור נוספים בכל קרנציה.

הכותב הוא מנכ"ל קבוצת אלמוג



פועל בנייה סיני צילום: תומר אפלבוים

שבון שהבנייה תיארך גם היא כשנתיים וחצי, יוצא שיעברו יותר מארבע שנים מרגע שהקרקע הופשרה ועד שנהפכה בפועל לדירה זמינה למגורים. זהו זמן לא סביר שלא עולה בקנה מידה עם הביקושים הגבוהים ותורם רבות לעליית מחירים. שלא לדבר על זמן ההמתנה הרב שבו משלמות חברות הבנייה מימון על הקרקע בזמן שאינן יכולות להתקדם בפועל בבנייה.

הדו"ח לא התייחס גם לאחד המחללים החמורים שקרו השנה, והוא התרסקותן של שלוש מהחברות הגדולות בענף: צ. לנדאו, מרדכי בני מין וטל חיות. שלושתן נפגעו בעיקר ממחסור בעבודה (במכרזים, בפרויקטים ובקרקע זמינה לבנייה) ובאשראי בנקאי. הבנקים מסרבים לתת להם אשראי ודוחקים אותם לפינה. איך להם עבודה משום שאין קרקעות לבנייה, והם נפגעים

כלי התקשורת והפוליטיקאים רעשו וגעשו בימים האחרונים לאחר פריסום דו"ח מבקר המדינה שביקר את מחירי הדיור בממשלות אהוד אולמרט ובנימין נתניהו מאז 2008. הרטינה החוזרת המתקיימת אצלנו לאחר כל דו"ח הבורדק מחללים מתמשכים של הממשלה, של פוליטיקאים מכל הקצוות המנצלים את הבמה כדי להתנגח זה בזה ומבטיחים הבטחות ערב בחירות, ללא כיסוי – פגשו הפעם ציבור אדיש ומותש, שלא נותר לו אלא להתבונן מהצר בזירה, בזמן שחלום רכישת הדירה מתרחק ממנו פסע נוסף.

כל מי שתיכנן או שעלה בידו לרכוש דירה בשנים האחרונות, כוזג צעיר או משפר דיור, יכול גם הוא ובקלות, להכין דו"ח מבקר משלו. כמוהם גם אנו, חברות הבנייה והביצוע, שפעמים רבות מופנית אליהן האצבע המאשימה, מתמודדות בשטח עם קשיים ואין סוף הסמים ביורוקרטיים. לצערי, המבקר מתעלם מכך בדו"ח בן 300 העמודים מרובי התחלואים הקיימים בענף, שהביאו להתייקרות הקיצונית של מחירי הדיור בישראל בשנים האחרונות. למשל, הסחבת בביצוע מכרזי המינהל ושיווק קרקע לא מפותחת – הרי אייאפשר להחזיר את מחירי הקרקע למחירים של לפני 10 שנים. אבל מכאן ועד שיווק קרקעות ללא פיתוח ואפס תשתיות? הרים קירחים שלא זכו לביקור של טרקטור מעודם?

במכרזים בראש העין, ובכרמיאל דובר על מסירת הקרקע לחברות הבנייה הזוכות רק כעבור 24 או 36 חודשים מהמכרז, זמנים לא סבירים בעליל. גם במודיעין, שבה זכינו בקרקע במכרז לפני יותר משנתיים, נמסרה לנו הקרקע רק בימים אלה מידי הרשויות. אם מביאים בחי