

[גור חלון](#)



יוג'ין קנדל: "הממשלה שוקלת להביא קבלנים מחו"ל שיבנו דירות בישראל; נחושים להוריד המחירים"

ראש המועצה הלאומית לכלכלה בראיון למגזין "בנקאות": "אבל אם אין מספיק תחרות שתוביל להורדת מחירים, הממשלה צריכה ליצור אותה, ואנחנו עובדים על פתרונות בתחום הזה" ■ השאלה הגדולה: למה שקבלנים מחו"ל יבואו לישראל?

שירות גלובס 24/7/12

יוג'ין קנדל, ראש המועצה הלאומית לכלכלה, אומר בראיון למגזין "בנקאות" של [איגוד הבנקים](#) כי הממשלה שוקלת לנקוט צעדים "דרסטיים" יותר כדי להוריד את [מחירי הדירות](#), כולל הבאת קבלנים גדולים מחו"ל והשגת מימון מחו"ל לביצוע פרויקטים גדולים בשוק המגורים בישראל. המגזין ייצא בתחילת השבוע הבא.

"כממשלה, אנחנו נחושים להוריד את מחירי הדירות", אומר קנדל בראיון. "אם נצטרך נשתמש בצעדים יותר דרסטיים, כמו הבאת קבלנים גדולים מחו"ל לפרויקטים גדולים בישראל ועוד פתרונות נוספים, כולל מימון מחו"ל. אנחנו לא יכולים להכתיב לקבלנים את מחירי הדירות, אבל אם אין מספיק תחרות שתוביל להורדת מחירים, הממשלה צריכה ליצור אותה, ואנחנו עובדים על פתרונות בתחום הזה".

עם זאת, קנדל לא ציין מה יהיה התמריץ של קבלנים מחו"ל לבנות בישראל, אחת המדינות בהן הביורוקרטיה היא הסבוכה ביותר והקושי בבנייה הינו גדול, וכיצד מתכננת הממשלה לפתות קבלנים להגיע לישראל ולבנות כאן דירות.

קנדל, שבועידת הנדל"ן של "גלובס" בשנה שעברה העריך כי מחירי הדירות עשויים לרדת אפילו ב-20% בשנים הקרובות, טוען הראיון כי "אנחנו עדיין בטוחים שמחירי הדירות, בחלקים מסוימים במדינה ובגדלי דירות מסוימות, לא נמצאים ברמת שיווי משקל ובממוצע המחירים צריכים לרדת".

קנדל שיגר עקיצה לעבר [הקבלנים](#) המתלוננים על מצוקת אשראי ואמר: "אני מדפדף במסופי הנדל"ן בעיתונים, עמוד אחרי עמוד, ורואה קבלנים שמציעים לרוכשי הדירות לשלם 10% ממחיר הדירה ואת כל השאר בעוד שנתיים או שנתיים וחצי, בכניסה לדירה. עלות המימון של הקבלן היא 6%-7% לשנה והם הרי מתלוננים שיש להם בעיות מימון. אז המשמעות של דחיית התשלום היא שהקבלן נותן לקונה הנחה בפועל של 12%-13%, אבל לא מוכן לתת לו הנחה של 10% על תשלום במזומן, למרות שהוא מרוויח מכך".

לדבריו, "קבלנים צריכים להוריד את המחירים, למכור את הפרויקטים בתוך זמן קצר - ואז גם לא תהיה בעיית אשראי. כיום, גם בנקים שאינם נמצאים במגבלה ענפית בתחום הנדל"ן מעדיפים לשבת על הגדר ואינם ממהרים לתת אשראי לקבלנים כי הם רואים שהמכירות חלשות. הקבלנים כבר נותנים את ההנחות לקונים בצורה אחרת, אבל לא מוכנים להודות שהם מורידים מחירים. אני, ככלכלן, יכול לנבא התפתחויות בשיווי משקל כלכלי, אבל במקרה זה מדובר בבעיה פסיכולוגית, לא כלכלית".

קנדל התייחס גם לנושא הייעוץ הפנסיוני ואמר: "רוב הציבור לא מבין שעל ייעוץ פנסיוני צריך לשלם. אלה ההחלטות הכי חשובות שאנשים מקבלים בחיים. כשאתה קונה דירה במיליון שקל ועלול במקרה הרע להפסיד 50 אלף או 100 אלף שקל, אתה נעזר ביועצים, שמאים,

מהנדסים, עושה שופינג בין בנקים למשכנתאות ומשקיע הרבה כסף וזמן בהחלטה. לעומת זאת, כאשר אתה מקבל החלטת בנושא הפנסיה, והפרישה שלך היא בעוד 30 שנה, אתה לא חושב בכלל להוציא כמה מאות שקלים על יעוץ פנסיוני, למרות שהדבר עלול לעלות לך במאות אלפי שקלים".