

26.06x21.86	31	4	עמוד	כותרת - כלכליסט	17/11/2010	24943123-8
24060 - בעלים זרים בענף הבני - 24060						



דיור עכשיו (עמ' 2-5)

מההצהרות של נתניהו ועד למחיר הדירה

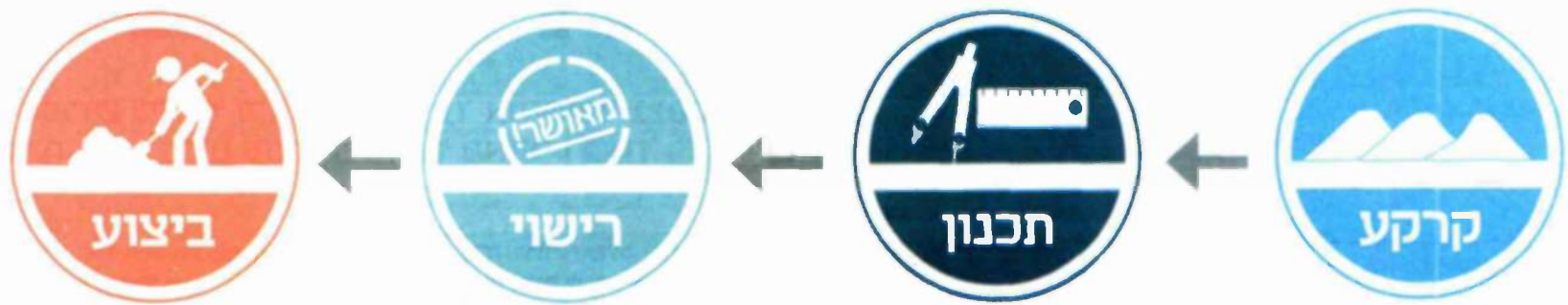
כל הפתרונות לבעיית הדיור שלא נמצאים בתוכנית של ראש הממשלה



דיור עכשיו

תוכנית נתניהו לבעיית הדיור אינה מספקת

הפתרונות לבעיית הדיור שנתניהו שכח בחוץ



נהלת מערכת התכנון והבנייה בישראל נדרשים התמדה חמון. פתרונות אקראיים כמו אלה שמציג נתניהו אולי ישחררו חסמים בצד אחד של המערכת, אבל ייצרו חסם בצד אחר, ולא יגרילו את ההיצע בשנתיים הקרובות. "כלכליסט" הציג את הנקודות הבעייתיות בהצעות של נתניהו למומחים בכירים בעולם הנדל"ן, וביקש מהם למצוא פתרונות חלופיים לבעיית הדיור ממש עכשיו.

ראיות הכוללות הפחתה במס השבת, תמריצים לקבלנים שבונים מהר וניי סיון להסדיר את העברת היטלי הפיתוח בין הקבלנים לעיריות. ממבט מהיר על ההצעות שהציג ראש הממשלה עולות שתי שאלות מתבקשות: מדוע דווקא הצעות אלה עלו לסדר היום, ואיזו תר- עלת תצמח מהן למי שמבקש לרכוש דירה במחיר שפוי? כדי לעשות מהפך בדרך שבה מת-

שירלי ששון-עזר

התוכנית המקורית של נתניהו היתה לייצר רפורמה משמער תית בחוק התכנון והבנייה, שתזרו את הליכי התכנון, תייעל את הליך הרישוי וגם תוריד את מחירי הרירות. במקום זה קיבלנו אתמול רשימת הצעות אק-

14.94x24.33	32	4	עמוד	כותרת - כלכלי סט	17/11/2010	24943129-4
פועלים זרים בענף הבני - 24060						

קרקע



גם אם הקרקעות הפרטיות ישוחררו, הקבלנים יעכבו בנייה

לתמרץ את הקבלנים שעומדים בתנאים בביטול מס הרכישה על הקרקעות

הפתרון

מציע שני פתרונות שיעזרו להצעתו של נתניהו להיפך לרלבנטית.

הפתרון הראשון הוא העברת האחזקות על קבלת ההטבה לצד של הרוכש. "אפשר ליצור מנגנון שיתנה את קבלת ההטבה בשומת הרוכש. במקרה כזה, אם רוכש הקרקע לא עמד בהתחייבויותיו, הוא ישלם את מס השבח המלא בעצמו", אומר בר זכאי ומוסיף כי זהו שינוי פשוט, וכי מנגנונים מסוג זה קיימים בחוק מיסוי מקרקעין.

הפתרון השני שמציע בר זכאי הוא תמריץ בצורת ביטול מס רכישה לקבלנים שיצליחו לבנות בתקופת הזמן הקצובה. "מס הרכישה על מכירת קרקעות עומד כיום על כ-5%, וביטולו הוא בגדר הטבה משמעותית. הטבה מסוג כזה תעודר קבלנים לבנות בפועל בקצב מהיר".

תסתיים בפרק זמן של 30 חודשים. מי שמוכר קרקע וראי לא ירצה לשלם את המס במלואו בעצמו רק מכיוון שהקבלן שקנה אותה נתקע בתהליך הבנייה, ואחר במסירת הדירות.

עו"ד גידי בר זכאי, לשעבר סמנכ"ל רשות המסים, אף מעריך כי מנגנון מסוג זה יגרום להתקשרויות סבוכות בין מוכרי הקרקעות לקונים – ואולי אף ירתיע מוכרים למכור את הקרקע. בר זכאי

הפחתת מס השבח על קרקעות שני רכשו לפני שנת 2001 משיעור של 45% ל-20% בלבד היא תמריץ שיכול לקרוץ לבעלי קרקע רבים, שירוצו כבר מחר לחפש את הקבלן שיקנה אותן.

אולם אליה וקוצ בה. המנגנון של נתניהו הופך את בעלי הקרקעות לשבויים בידיהם של רוכשי הקרקע, מכיוון שהוא קובע שההטבה הזו תינתן רק בתנאי שהבנייה על הקרקע

1 תכנון

רוב קרקעות המינהל יוצאות למכרז עם תוכניות לא סופיות

להוציא למכרזים רק קרקעות עם תוכנית מפורטת ולחייב את היזם לבנות בתנאי המכרז

הפתרון

עליה, אולם בפועל, רק לאחר הזכייה בקרקע היום בודק באמצעות אדריכל כמה דידות באמת ייבנו עליה, בהתחשב בגובה הבניין, שטחים ציבוריים ועוד. תהליך זה כרוך בהגשת תוכניות נוספות לוועדה המקומית, לוועדה המחוזית ולעתים אף למועצה הארצית לתכנון ולבנייה.

תוכנית שדורשת אישור מהוועדה המחוזית בלבד מקבלת אותו לאחר 20 חודשים בממוצע, אולם תוכניות אחרות נתקעות במערכת שנים רבות.

הפתרון של חומש לבעיה זו מורכב מכמה שלבים. לרבריו, על מינהל מקרקעי ישראל לתכנן תוכניות מפורטות ורק אז לצאת למכרזים. באופן הזה אין ליזם תירוצים – הקרקע מוכרת לבנייה וכל שנותר לו הוא להוציא היתר בנייה.

נוסף על כך, על המדינה לקיים סקר סביבתי ומקומי שיבדוק אם אין מזהמים בקרקע, ממצאים ארכיאולוגיים ועוד. לצורך כך עליה להעמיד תקציבים שיאפשרו את הזמנת הסקרים.

לאחר שנעשו כל הצעדים לזירוז הליכי התכנון, יש להכניס בחוזה של המינהל סעיף שבו היום מתחייב לסיים את הבנייה בתוך 30 חודשים. אם היום לא עמד בהתחייבותו ולא הספיק לסיים את בניית הבניין – הוא יאלץ להחזיר את הקרקע למינהל.

במקרה הזה, גם יזם שמעוניין לבנות לא יוכל לעשות זאת כלי שיתוף פעולה של המדינה.

גם אם לא מדובר בבעיות יוצאות דופן, כמות המכרזים שמינהל מקרקעי ישראל מוציא עם קרקעות בעלות תוכנית מפורטת היא נמוכה מאוד. מירון חומש, לשעבר ראש מינהל מקרקעי ישראל, מסביר כי התכנון על הקרקע קובע כמה יחידות דיור מותר לבנות

לפי נתוני התאחדות הקבלנים, הזמן הממוצע לבניית דיירה הוא 25 חודשים. נתון זה יכול להוביל אותנו לחשוב ש-30 החודשים שנותן נתניהו לקבלנים בתמורה להטבות ולהנחות מספיקים למשימה, אולם המשתנה שלא הובא בחשבון בלוח הזמנים האוטופי הזה הוא הליך התכנון.

יזמים רבים מתלוננים כי גם כאשר מינהל מקרקעי ישראל מוציא למכרז קרקע מתוכננת ועליה תוכנית בתוקף, בדרך מתגלות בעיות שונות שתוקעות את הליך הבנייה – עוד לפני ההגעה לרשות המקומית להוצאת היתר.

אחת הדוגמאות לתוכנית שעתידיה אינו ברור עד היום היא התוכנית לבניית שכונת ענק על קרקעות תעשייתיות ברמת השרון, שבה התגלו חומרים מזהמים ובשל כך הוקפאה התוכנית. בקרקעות אחרות התגלו אתרים ארכיאולוגיים או פולשים שמסרבים להיפנות מהקרקע.

20 חודשים

אורך תהליך אישור התוכניות בוועדות התכנון והבנייה, והוא יכול להגיע גם לעשר שנים

21.44x24.37	33	עמוד 4	כותרת - כלכלי סט	17/11/2010	24943138-4
פועלים זרים בענף הבני - 24060					

כאן ועכשיו: שלב ההוכחות

בנייה בגני תקוה. הפתרונות של נתניהו ישחררו חסמים בצד אחד, וייצרו חסמים בצד השני
צילום: תומי הרפז



את ההיצע במטרה להגדיל תחרות ולהוריד מחירים.

3. השכרת נכסי הנפקדים והפיכתם לדיור בריהשגה

יוזמה נוספת שמציעה עמותת ידיד להוזלת מחירי הדיור בטווח המידי היא הפסקת מכירת נכסי רשות הפי"ת תוח ליזמים, והשכרת המבנים הללו במודל של דיור בריהשגה. לדברי רן מלמד, סמנכ"ל העמותה, ישנם כיום 5,600 נכסי נפקדים ועוד מאות נכ"סים של ניצולי שואה שנפטרו וחזרו לבעלות המדינה.

העמותה מאמינה כי הנכסים הללו הם בגדר הון חברתי, ובמקום למכור אותם לכל המרבה במחיר, יש לשפץ אותם ולהפוך אותם לפרויקטים שיושקרו לזוגות צעירים במחירים מוזלים. מלמד מדגיש שכדי שהתוכנית תעבוד, צריך להתקיים שיתוף פעולה בין מינהל מקרקעי ישראל, שיקצה את הקרקעות, לבין יזם פרטי שיכול להרוויח מהפרויקטים.

עוד הוא אומר כי דרישת העמותה תה עולה בקנה אחד עם תיקון 7 לחוק רשות מקרקעי ישראל, הקובע כי הרשות תפעל ל"הקצאת קרקעות למטרות מגורים, דיור בריהשגה" ועוד: "זהו חלקן הודמנויות שיש לנצל אותו ולתכנן ייעוד חברתי לנכסים הללו".

הגדולים מברית המועצות: "בתקופת העלייה הגדולה המלצנו על פטור ממס הכנסה לאנשים שמחזיקים בדיירות פנויות ולא השכירו אותן", היא אומרת. "הפטור ניתן למשך 3-4 שנים ושחרר לשוק כ-100 אלף דירות".

לדבריה, חלק מהאנשים שמחזיקים בדירה שנייה ושלישית אינם מעוניינים להשכיר אותן מכיוון שההכנסה מביאה אותם למדרגת מס גבוהה שהופכת את ההשכרה ללא משתלמת עבורם. כך נוצר מצב שישנן דירות ריקות, בעוד שהביקוש לדירות להשכרה עולה. רצ'בסקי אומרת כי זהו פתרון מהיר שיש חרר דירות רבות בזמן קצר ויגדיל

9,370

דירות

לפי הלמ"ס, זהו מספר הדירות שנותרו למכירה בישראל באוגוסט האחרון - רק 410 דירות הן דירות שבנייתן הסתיימה. כל השאר נמצאות בשלבי בנייה שונים

כל הפתרונות אינם תקפים לשנתיים הקרובות

הפתרון הפרדת רפורמת הרישוי מרפורמת התכנון ואישור החוק בהקדם

שים הקלה בטווח הקצר, כמו שנתניהו אומר, צריך לבטל את המגבלות על הפי"ת טור ממס שבה לדירת מגורים כהוראת שעה לתקופה של שנתיים", הוא אומר. לטענתו, יש הרבה בעלי דירות להשקעה שמחזיקים בדירה וממתינים ארבע שנים לפני המכירה, כדי להתחמק מתשלום מס שבת. "ביטול המגבלות על מכירת דירה שנייה יציף באופן מידי את שוק הנדל"ן בדירות זמינות למגורים ויקטין את הלחץ על כוונת הנדל"ן, הוא אומר, ומציין כי הדבר יאפשר למדינה לגבות יותר מסים, מכיוון שעל כל דירה שנמכרת יש מי שמשלם מס רכישה.

2. מתן פטור ממס הכנסה על השכרת דירות

דינה רצ'בסקי, לשעבר מנהלת מינהל התכנון, מציעה לחזור לפתרון שבו השתמשה הממשלה בשנת 1990, בתקופת גלי ההגירה

הפחתת מס השבח תיכנס לתוקף רק בעוד שנתיים, וההנחות לקב"לנים הן על מכרזים עתידיים. בינתיים אין היצע, ומחירי הדירות ממשיכים לעלות. הנה שלושה פתרונות שיכולים לעבוד כבר עכשיו:

1. ביטול המגבלות על הפטור ממס שבת

עו"ד גירי ברזוכאי מציע לתת פטור ממס שבת לבעלי דירות להשקעה, כפעולה שתשחרר דירות לשוק הנדל"ן בטווח המידי. "אם מחפ"



עו"ד ברזוכאי יו"ר מס למדינה צילום: נצח אומניה

15.53x29.68	34	עמוד 4	כותרת - כלכליסט	17/11/2010	24943142-9
90עלים זרים בענף הבני - 24060					

רישוי

תהליך הרישוי והוצאת היתר בנייה אורכים כשנתיים

הפרדת רפורמת הרישוי מרפורמת התכנון ואישור החוק בהקדם

הפתרון

ורסאי - כבר בשל ויכול לצאת לפועל. כמסגרת הוועדה, שבראשה עמד השופט זיילר, התכנסו מומחים רבים מתחום התכנון והבנייה, בחנו את הנושא והסיקו מסקנות לגבי שינויים שצריכים להיכנס להליך הרישוי. חלקם של הליכי הרישוי היה אמור להיכנס כתיקון ה-90 לחוק, אבל הוא לא אושר בסופו של דבר על ידי שר הפנים.

הרפורמה בתחום הרישוי כוללת העברת כל המסמכים הנדרשים ליום לאתר אינטרנט אחד, שהיום יוכל להוריד לפני בקשת ההיתר. כמו כן, המטרה היא להקים מכוני רישוי פרטיים שיאגדו את כל הגופים שצריכים לאשר את התוכנית למטרת הוצאת ההיתר.

לפי התוכנית שהציג מנהל התכנון כשהרפורמה יצאה לדרך, המטרה היא להגיע למצב שבו כל תוכנית תוכל לקבל אישור במסגרת לוח זמנים שלא יעלה על 90 יום. רצ'בסקי אינה היחידה שמאמינה כי הפרדת תהליך הרישוי מהרפורמה הכוללת היא מתבקשת וצריכה להיעשות באופן מיידי. 44 חברי כנסת מתשע סיעות שונות, כולל מהקואליציה, חתמו על עצומה הקוראת לראש הממשלה להפריד את תחום הרישוי מהרפורמה בתכנון לפני שלושה חודשים. אם נתניהו יבחר בצעד זה בקרוב והמצב הזה יהפוך למציאות, מדובר בשינוי של ממש.



דינה רצ'בסקי. הטבה לא תגרום לזירוז

התכנון במשרד הפנים, חושבת שהפתרון טמון בזירוז הליכי הרישוי. את זאת אפשר לעשות באמצעות הפרדת הרפורמה ברישוי מרפורמת התכנון והבנייה הגדולה של נתניהו.

לדבריה של רצ'בסקי, החלק שמתייחס להליכי הרישוי ברפורמה - החלק שנוגד בוועדת זיילר שהתכנסה לאחר אסון

גם אם הקבלנים יגיעו מושימים כמוטיבציה לבנות דירות בקצב מסחרר ולמסור אותן בתוך 30 חודשים כדי לזכות בהנחה בשיעור של 15% על מכרזי המינהל, ישנו הליך חשוב שהם צריכים לעבור לפני שיעלו עם הבולדריים על הקרקע - הליך הרישוי.

לפי בדיקת "כלכליסט", הליך הוצאת היתר בנייה ממוצע בישראל אורך כיום כשנה וחצי עד שנתיים, תלוי ברשות המקומית - מה שאומר שלפחות חצי מהזמן מתבזבז בהליך שאינו נמצא כלל בשליטת הקבלנים. בזמן הזה צריך היזם למלא ת: טופס טיולים ובו אישורים של גופים שונים, בין היתר של מכבי אש, רשות העתיקות, רשות הבינוי ועוד. ככל שהתוכנית מורכבת יותר, זמן הוצאת ההיתר ארוך יותר. השורה התחתונה היא כי בפועל, הפתרון הזה מחזיר אותנו לנקודת ההתחלה: יש הטבה, אבל היא לא תגרום לזירוז של הליך הבנייה. דינה רצ'בסקי, לשעבר מנהלת מנהל

ביצוע

יש מחסור בכוח אדם בענף הבנייה שמונע בנייה מיידית

מתן אישורי עבודה לעובדים זרים או הכשרה מסיבית של עובדים ישראלים

הפתרון

הפתרון של התאחדות הקבלנים ברור: תנו לנו 10,000 עובדים זרים, ואם אפשר יותר, כדי שנוכל לבנות מהר. העובדים הזרים, הם טוענים, עובדים במשמרות כפולות והם היחידים שמוכנים לעסוק בעבודות ה"דטובות", כפי שהן מכונות בענף.

פתרון נוסף הוא הכשרת עובדים ישראלים לאותן עבודות. בינתיים, מי שאמורה להכשיר את העובדים האלו היא קרן פיתוח ענף הבנייה, שפועלת בשיתוף התאחדות הקבלנים ומשרד התמ"ת. בינתיים הוכשרו בפילוט של הקרן 50 עובדים בלבד. אולי אם האחריות על הנושא היתה עוברת לגוף אחר - כזה שמאמין שאפשר להפוך תושבי ישראל לפועל בניין - התוצאות היו אחרות.

היא גירוש כל העובדים הזרים בתחום הבנייה, אולם החלטה זאת נדחתה בינתיים עד ליולי 2011.

התאחדות הקבלנים מנהלת מאבק עיקש בנושא זה כמה חודשים. הטענה של התאחדות היא כי העובדים הזרים הם היחידים שמוכנים לעבוד בעבודות השלד של הבניין, במקצועות הספסנות, הריצוף, הטיה ועוד. בחודש שעבר הציגו הקבלנים נתונים, שלפיהם בחמש השנים האחרונות ירד מלאי הדירות שבניתן הסתיימה בכ-55% בשנות התשעים, טוענים הקבלנים - כאשר הממשלה פעלה לבנייתן של עשרות אלפי יחידות דיור עבור עיר לים וסיפקה לענף עובדים מקצועיים - עמד משך הבנייה הממוצע על כ-14 חודשים.

כיום עומד הקצב על 25 חודשים.

רפורמת התכנון והבנייה של נתניהו זכתה לכינוי "רפורמת המרפי" סת" בזכות הנתון שהציג ראש הממשלה, הקובע כי ישראל היא אחת המדינות שבהן נדרש הזמן הארוך ביותר לאשר סגירה של מרפסת או בנייה של מחסן. המטרה שהציב נתניהו בתחילת הדרך היא האצה של תהליכי התכנון והרישוי. ומה עם הבנייה בפועל? בנושא זה עדיין לא התפנו לעסוק בממשלת ישראל, אבל בינתיים החליטו שלא לאשר יוזות חדשות לעיר בדים זרים שמגיעים לישראל לעבוד בעבודות הבניין. ההחלטה שעומדת כרגע על הפרק

נשיא התאחדות הקבלנים ניסים בובליל. מחכים לעובדים הזרים צילום: בעז אופנהיים



171 אלף

עובדים מועסקים כיום בענף הבנייה בארץ. מהם רק 21 אלף מהם בעבודות השלד והבנייה: 15 אלף עובדים מלסטיניים ועוד 6,000 עובדים זרים

26.15x37.23	31	4	עמוד	עסקים	17/11/2010	24942548-8
כח אדם זר בענף הבני - 24060						

נוסות הרוח של נתניהו ושטייניץ

ראשי ענף הנדל"ן תמימי דעים: התוכנית שהציג ראש הממשלה להורדת מחירי הדירות לא תפתור את בעיית המחסור ולא תפוצץ את הבועה הממשיכה להתנפח « עידו אפרתי עמ 54



גיא גינדי, גינדי החזקות: הפחתת מחיר המגרשים הפרטיים לא תגדיל את ההיצע



אברהם קוזניצקי, מינרב: הניסיונות להחיש את הבנייה נתקלים בקיר אטום של בירוקרטיה



שלמה גרופמן, קרן פייר: הצעדים לא ישפיעו על שוק הדירות ולא יורידו את המחירים

היזמים סקפטיים לגבי תוכנית ראש הממשלה לצינון שוק הנדל"ן

"תוכנית נתניהו - צעד שנבע מפאניקה ולא יפתור את בעיית הדיור"

יזמי הנדל"ן ספקנים לגבי יעילות ההפחתה במס שבח: "לרוב הבעיה היא לא המחיר - אלא בעיות תכנוניות וחסמים לבנייה" • היזמים לא מאמינים שהנחה תדרבן קבלנים לסיים בניין בפחות מ-30% חודשים: "זה אתגר שאי אפשר לעמוד בו - אפשר לחכות למעלה משנה כדי לקבל היתר בנייה"



« שלמה גרופמן, יו"ר קרן הנדל"ן פייר ייש הקצבה לפחות מ-7,000 עובדים זרים. באתרי הבנייה יש מחסור בעובדים ואנחנו לא מסוגלים להתמודד עם לוחות הזמנים

« אברהם קוזניצקי, יו"ר חברת הנדל"ן מינרב ידים של הקבלנים קצרה, אתה נתקע מול קיר אטום. בנינו אלפי יחידות דיור בדרום אפריקה וקיבלנו היתר תוך 24 שעות

או מתחם אסותא שבמשך תקופה ארוכה היו שם הליכים משפטיים כנגד התוכנית. כך שהנחה במס שבח לא תציף את השוק בקרקעות", טוען גינדי.

"ענף הבנייה נמצא מאחור"

תמריץ נוסף על-פי התוכנית הוא הנחה של 15% במחיר הזכייה בקרקעות המשוררות על ידי המדינה לקבלנים, ובתנאי שאלה יתחייבו לסיים את הבנייה בתוך 30 חודשים. לטענת הקבלנים מדובר באי-תגור שכמעט ואי אפשר לעמוד בו במצב העניינים הנוכחי בשוק הנדל"ן.

"קיצור לוח הזמנים דורש 3 פרמטרים", טוען אברהם קוזניצקי, יו"ר חברת הנדל"ן מינרב, "קבלן שיודע לבנות, כוח האדם - שהיום חסר מאד בענף - וקבלת היתר בנייה וטופס אכלוס. אתה יכול היום לחכות למעלה משנה כדי לקבל היתר בנייה ועוד פרק זמן נוסף כדי לקבל טופס אכלוס לבניין".

קוזניצקי מוסיף כי "אם היו יכולים למי צוא דרך לקצר את לוח הזמנים, אין ספק שזה היה נותן דחיפה. אבל אני חושב שרוב הקבלנים יתייאשו ויגידו: 'מה זה יעזור אם אקצר בחודש חודשיים את הבנייה אבל

תה משמעותית בתשלום מס שבח (לתקופה מוגבלת) במטרה לעודד בעלי קרקעות פרטיים לבנייה להוציא אותן למכירה. "יכול להיות שפה ושם יש לו פוטנציאל. אבל חוק מס שבח הוא מאוד מורכב ומסובך. רק היום שמעתי בעל קרקע שאמר לי במסי גרת ניהול מו"מ: 'הקרקע שכבה 50 שנה, שתשכב עוד 50 שנה', אומר גרופמן. "אני לא רואה איך השינוי הזה עובר בסופו של דבר לצרכן. היצף שוק הדירות לא יגיע מהטבה במס שבח".

מעבר לכך, טוענים חלק מהקבלנים, גם הקרקעות הפרטיות אינן חפות מחסמי בנייה. "ברוב המגרשים הפרטיים שנתקלנו ולא נמכרו, הבעיה לא היתה המחיר. יש הרבה מגרשים פרטיים שיש בהם בעיות תכנוניות וחסמים לבנייה ואני לא מכיר הרבה מגרשים שאפשר לקנות ומיד להתחיל לבנות", אומר גיא גינדי, מנכ"ל משותף של חברת גינדי החזקות. "יש מעט מגרשים פרטיים לבנייה מיד בית שאפשר להתחיל לבנות עליהם מיד ולא חסרות דוגמאות לבעיות: אם זה 700 יחידות בשכונת בבלי בתל-אביב שכדי לבנות עליהן צריך לבצע פינויים של פולישים, או מקרים כמו מגרשים בנווה צדק

מאת עידו אפרתי

"אני מאד שמח שראש הממשלה מתגייס לטיפול באחד הנושאים הבעייתיים שעל הפרק, אבל מאחורי התוכנית שלו אין שום דבר שיכול לפתור כהוא זה את בעיית המחירים והביקוש לדירות", כך אמר אתמול שלמה גרופמן, יו"ר קרן הנדל"ן פייר, בנוגע לתוכנית החירום של ראש הממשלה בנימין נתניהו ושירי האוצר והשיכון לפתרון מצוקת הדיור.

גרופמן אינו היחיד שסקפטי: כרגע נדמה שגם יזמים וקבלנים גדולים שהקימו בישראל אלפי דירות, נרגשים יותר מעצם התערבותו האישית של נתניהו בנעשה בשוק ופחות ממה שיש לתוכנית להציע - ולא מצליחים לראות את הבשורה הגדולה שהיא מביאה.

"אני מרדצה קודם כל מכך שראש הממשלה התערב בעניין", אומר חיים פייגלין, מנכ"ל חברת צ.מ.ח המורמן, "זו פעם ראשונה שאנחנו רואים שהוא נוקט בצעד מעשי. זה צעד שנעשה קצת בפאניקה ואם הוא לא יהיה חלק מהכבילת צעדים רחבה יותר - לא יהיה לו משקל", הוא טוען. המרכיב הראשון בתוכנית מדבר על הפח-

26.12x22.01	32	4	עמוד	עסקים - מעריב	17/11/2010	24942554-5
כח אדם זר בענף הבנייה - 24060						



צילום: אריאל

עיקרי התוכנית של נתניהו

- הנחה של 15% ממחיר רכישת הקרקע במרכזים של מינהל מקרקעי ישראל לקבלנים שיעמדו בלוח זמנים קצוב
- הפחתת שיעור מס השבח על קרקעות מ-45% ל-20%
- הקלה על הרשויות המקומיות במתן היתרי הבנייה

« גיא גינדי, מנכ"ל משותף של גינדי החזקות: "יש מעט מגרשים פרטיים לבנייה מסיבית שאפשר לבנות עליהם. לא חסרות בעיות, כמו בשכונת בבלי שם צריך לפנות פולשים"»

« חיים פייגלין, מנכ"ל חברת צ.מ.ח המרמון "חסרים מאות תקנים של אנשי מקצוע במוסדות התכנון. כל מה שכפוף למינהל התכנון ומשרד הפנים זה דבר חולה"»

ייה, בכל אתרי הבנייה שלנו יש מחסור בעובדים ואנחנו לא מסוגלים להתמודד עם לוחות הזמנים". הוא טוען. קחניצקי מוסיף כי אחר מהצעדים המשלימים לתוכנית חייב להיות הוספה של עובדים לענף. "אין עם מי לעבוד. אם היו עוד 5,000 עובדים זרים, זה היה תורם לא רק לעבודות הבנייה אלא גם לקבלני המשנה". צעד נוסף וראשון במעלה, טוען גרופמן, יהיה לתת סבסוד לדירות קטנות לזוגות צעירים ולמשפחות מעוטות הכנסה. "אלה שנמצאים במצוקה אמיתית. צריך לתת להם משכנתאות ריבית מסובסדת. אני מדבר על משכנתא הבריבית קבועה של 2%-3%. זה דבר שייית להם מוטיבציה לרכוש דירה מבלי להכניס אותם לסיכון של עליית ריבית". לטענת פייגלין, הפתרון למצוקת הדירור הוא זירוז הבנייה באמצעות ייעול מוסדות התכנון. "חסרים מאות תקנים של אנשי מקצוע במוסדות התכנון ברחבי הארץ. ישנן 6 ועדות מחוזיות ואין שם אנשי מקצוע. כל מה שכפוף למינהל התכנון ומשרד הפנים זה דבר חולה מהיסוד. עד היום התייחסו לנושא מוסדות התכנון כדבר שולי. אני שים עובדים שם חצי בהתנדבות או ברבע משרה ולכן זה לא זו. בתקופת שרון היו הרבה ועדות שהתכנסו מרי יום ורנו ואישרו תוכניות".

השנה פרמיה של 20% על הדירות שמכרנו, שזה הרבה יותר משמעותי מהנחה של 15% במחיר הקרקע", הוא מסביר. "בתקופת גל העלייה של שנות ה-90, אריק שרון, שהיה אז שר השיכון, נתן תמריץ - על כל רירה שבנית תוך 14 חודשים - קיבלת 25 אלף שקל לדירה", נזכר פייגלין. "הוא לקח וניהל את מוסדות התכנון ומינה ועדות תכנון מזוהות שעקפו את הפקקים והתכנסו יום יום. אנשים עבדו במשרה מלאה".

מכסת העובדים מקוצצת

לטענת היומים, גם בתור תוכנית שאי מורה להוות פתרון מידי, זו פספסה את הבעיות הבערות שפתרון עשוי להשפיע על המצב בתוך פרק זמן קצר. אחת מהסיבות שהביאו להתארכות משך תקופת הבנייה היא המחסור בעובדים זרים, בעיקר סינים, המתמחים בעבודות רטובות. בשנים האחרונות התארך משך הבנייה מ-24 חודשים בממוצע ליותר מ-30 חודשי בנייה, ומצוקת העובדים באתרי הבנייה מחריפה בגלל שמקוצצת מכסת העובדים הזרים בענף.

לטענת גרופמן, "מצד אחד ממשלת יש"ר ראל נחלצת ומנסה לזרוז את הבנייה, אבל באופן מעשי יש הקצבה לפחות מ-7,000 עובדים. מעבר לעובדה שזה מייקר את הבנייה

אתגר שאי אפשר לעמוד בו". לטענת פייגלין, שוק הנדל"ן במצבו הנוכחי מהווה תמריץ מספיק טוב ליוזמים לבנות ולמכור דירות. "אני מבטיח לך שהחברה שלי תשתדל ממחר בבוקר לרוץ כמו משוגעים כדי להתחיל לבנות מהר, אבל אנחנו רצנו עד היום כמו משוגעים. השוק היום הוא כל כך טוב, שקיבלתי מואשמים באופן קבוע בהארכת משך הבנייה של דירות", הוא טוען, "זה אחד מהנושאים שבהם ענף הבנייה נמצא מאחור, ולא בגלל שהקבלנים לא יודעים לבנות - אלא בגלל הזמן הארוך לקבלת היתרים. קשה לי לראות קבלנים שיכולים לסיים את הדרך מהגשת בקשה להיתר ועד לסיום תוך 30 חודשים מתוך רצון לקבל את ה-15%. זה אצטרך להמתין יותר משנה להיתר בנייה ייה' יום של קבלנים קצרה, כולם נעזרים במאכערים כדי לקדם את התהליכים - ואתה נתקע מול קיר אטום. אנחנו בנינו בעבר אלפי יחידות דיור בדרום אפריקה והיינו מקבלים היתר תוך 24 שעות. זה עבר מצויק", טוען קווינצקי. לדברי גרופמן, "כולנו, יזמים וקבלנים,

15.06x19.86	2	עמוד 4	כותרת	-	י ת ד נ א מ ן	17/11/2010	24945163-4
24060							

"המשטרה ומשרד ראה"מ אשמים באי הריסת מבנים בלתי חוקיים בסילוואן"

אליעזר ראוכברגר עמוד 4

"לכלול בתקציב פתרונות להוזלת מחירי הדירות"

ישראל". לדבריו, "מדינה מתוקנת אמורה הייתה בתקופת הקפאה ביד"ש, שהשפיעה על מחירי הדירות, להפסיד קרקעות בכל הארץ. אך זה לא קרה. המינהל מספסר בקרקעות ובכך גורם למחירים גבוהים על הקרקע. הכירוקרטיה היא מקור לשחיתות ויש להתיר את סבך הכירוקרטיה. השינויים שמציעים כעת הם קוסמטיים, ויש לעשות מהלכים דרסטיים כדי להוזיל את עלות מחירי הדירות".

הוא הוסיף וסיפר כי "נפגשנו עם ראש הממשלה בעניין, והוא אמר שזה נושא חשוב. אך הבעיה הגדולה היא שמצוקת הדירור אינה עומדת בראש סדר העדיפויות. משרד האוצר ומינהל מקרקעי ישראל הם המרוויחים העיקריים ממחירי הדירות. ככל שמחירי הדירות יקר יותר, הכנסות המדינה מהמיסים גדולה יותר".

ראשי הרשויות טענו כי יש להסיר חסמים ולזרז אישורים בוערות מחוזיות. ראש עיריית בית שמש, הרב משה אבוטבול, אמר כי בעיר בית שמש עתודות בניה זמינות לאלפי יחידות דירור, מתוכם 5,000 בזמנות מידית. כן קרא לחברי הכנסת לפעול להורדת עלויות הפיתוח הגבוהות ולהסיר חסמים בירוקרטיים הגורמים לעיכוב ביצוע הבניה.

יו"ר הוועדה לבעיית העובדים הזרים, ח"כ יעקב כ"ץ מהאיחוד הלאומי ואומר, כי "שלושת פתרונות הקסם של נתניהו לא יועילו כל עוד יימשכו 3 מחדלים הקשורים בנושא הבניה".

לדבריו כץ, המחדלים הם: "עשרות אלפי המסתננים מאפריקה שכובשים 5000 יח"ד בשנה בתל-אביב, אילת, ערד ועוד. מחסור משמעותי בעובדי בנין לאחר שממשלת נתניהו הוציאה את העובדים הזרים בענף הבניה ואין מי שיכנה והוראה נמשכת של ראה"מ מזה כשנתיים על הקפאה טוטלית של הבניה בירושלים ובמטרופולין שלה - יהודה ושומרון, היכן שמתגוררת חמישית מאוכלוסיית ישראל וזו המתרכזה בקצב כפול משאר כל תושבי המדינה. לאחר תיקון 3 הקלקולים הללו, יהיה צורך בכנייה ממשלתית תקציבית של מאה אלף דירות תוך שנתיים ימים, כפי שהיה בימי ממשלת שמיר עם בוא העליה מרוסיה. רק כך יושעו הזוגות הצעירים וחסרי הדירור".

■ השדולה בכנסת קראה בכינוס חירום למצוא פתרונות מעשיים למצוקת הדירור ■ "נרדמנו במשמרת ועכשיו זה מתפוצץ לנו בפנים, המשבר החמור הוא תוצאת הזנחה של כל הממשלות" אמר ח"כ הרב גפני בכינוס ■ ח"כ הרב מקלב דרש להפשיור קרקעות של מקרקעי ישראל ■

מאת אליעזר ראוכברגר וג. לזר

■ קריאה לכלול בתקציב המדינה הבא פתרונות מעשיים להוזלת מחירי הדירות, יצאה אתמול מכינוס חירום של השדולה בכנסת למציאת פתרונות דירור, שבה השתתפו חברי כנסת רבים מסיעות רבות, קואליציה ואופוזיציה, וכן ראשי ערים ורשויות, נציגי ארגוני הקבלנים ואישי ציבור רבים. ח"כ הרב מנחם אליעזר מוזס, אחד משני ראשי השדולה, אמר כי הצעדים המתוכננים על ידי ראש הממשלה נכונים אך לא מספיקים. "ראש הממשלה אומר שהצעוחיו הם טיפול שורש. איזה טיפול שורש? זו סתימה על עצב פתוח. זה מעט מדי ומאוחר מדי". אמר. כן הזהיר כי "אם לא ימצא פתרון אמיתי לא נצביע בעד התקציב. על הממשלה לפעול מיידית להחלה משמעותית במחירי הקרקעות ובעלות המיסים. מדוע צריכה הממשלה להרוויח על כל דירה למעלה מ-50 אחוז ממחירה? אנו במדינת חלם. קודם מעלים את מחירי הקרקעות ואח"כ מכריזים על הוזלת מס שבת. למה ניתן לצפות אם השמאי הממשלתי קובע מחירים גבוהים חסרי תקדים לקרקעות?"

ח"כ הרב משה גפני, אמר כי המשבר החמור בתחום הדירור הוא תוצאה של הזנחת הנושא על ידי כל הממשלות האחרונות. "נרדמנו במשמרת ועכשיו זה מתפוצץ לנו בפרצוף". הוא הצהיר שלא יתן לאוצר לחמוק מלתת תשובות בתקציב.

ח"כ הרב אורי מקלב תקף את מדיניות הממשלה בנושא הדירור, ואמר כי "יש הקפאה במדינה וזו הקפאה שאינה פוליטית. הקפאה זו חוצה מפלגות וכולם מסכימים שהיא אינה טובה. מדובר בהקפאה העמוקה במינהל מקרקעי



4.47x14.38	2	עמוד 4	ידיעות אחרונות - ממון	17/11/2010	24943540-1
כח אדם זר בענף הבני - 24060					

קבוצות רכישה ↓

גד ליאור

מנירב: לא להטיל מע"מ על קרקעות

"יד ימין לא יודעת מה שעושה יד שמאל", כך אמר אתמול עופר מנירב, יו"ר ועדת המסים בלש"כת רואי החשבון, כאשר תקף את החלטות ראש הממשלה בנושא הנדל"ן. לדבריו, בעוד שהממשלה מודיעה על הנחות במס שבח על קרקעות, בחוק ההסדרים מציע האוצר להעלות את מחירי הקרקעות, באמצעות הטלת מע"מ על מכירתן לקבוצות רכישה.

לשכת רואי חשבון הודיעה כי תתנגד בתוקף לתיקון המוצע בחוק ההסדרים, בעניין שינוי חוק מס ערך מוסף לקבוצות הרכישה. לדברי רואי החשבון, צעד כזה יעלה את מחירי הרידות ולא יפחית אותן, כפי שראש הממשלה מבקש לעשות. לשכת רו"ח רודשת לביטול את הסעיף או לפחות לפצל את הדין בהיבטי המס של קבוצות הרכישה מחוק ההסדרים.

גם הקבלנים הביעו אתמול טענות נגד החלטות הממשלה בתחום הבנייה, לאחר שהתברר שמשרד הפנים עומד לגרש מהארץ מאות עוברים זרים בתחום הבניין.

25.99x36.61	31	2	עמוד	2	כותרת	גלובס - כותרת	17/11/2010	24942711-0
כח אדם זר בענף הבני - 24060								



האם הצעדים האחרונים של ראש הממשלה נתניהו ושר האוצר שטייניץ יצליחו לרסן את עליית מחירי הדירות

צעד גדול לנתניהו, צעד קטנטן לטייפול בבועה



בנימין נתניהו (מימין) ויובל שטייניץ (צילום: אייל גפן)

ניתוח גלובס

הולידה לא מעט קומבינות ואישורים מזורזים ומפוקפקים מצד הרשויות, תמריץ לשיווק קרקע (הנחה במס שבח) ותמריץ לשיתוף פעולה בין הרשויות לקבלנים. מדובר למעשה בצעדים מתבקשים ככל רגע נתון, צעדים שאמורים לייעל מעט יותר את השוק שמספק קורת גג - מוצר יותר בסיסי אפילו מעגבניות. זה מתבקש כשהמחירים יורדים, כשהמחירים קופאים וכן, גם כשהם עולים. מתבקש, אבל ממש לא מספיק. ●

מאת דרור מרמור
שנה וחצי יושבת ממשלה, רואה את מחירי הדירות ממריאים, ובאה בסוף עם תמריצים מעליבים למדי, כאלה שראש הממשלה מכנה אותם "שלושת הדברים האלה הם השינוי האמיתי", בעוד שר השיכון כבר מודיע שזה רק צעד ראשון במהלך מה קיבלנו אתמול? תמריץ לבנייה מהירה (הנחה לקבלנים זריזים, שאגב בשנות ה-90

הניתוח המלא
"חדשות", עמ' 3-2

ברנרד רסקין, מנכ"ל רי/מקס ישראל
"אנו שבעי הכרזות. הן מובילות למעט מאוד תוצאות. הדיבורים על הורדת מחירים יוצרים אפקט הפוך. יזמים לא יתחילו לבנות אם המחירים צפויים לרדת. צריך לעודד יזמות. חשוב שגם לא נשלה את עצמנו: גם אחרי הרפורמה זוגות צעירים לא יוכלו לקנות דירות במרכז ת"א וירושלים. זו המציאות".



רוני כהן, מנכ"ל אלדר שיווק
"התמריץ שראש הממשלה מציע לקבלנים על מנת שיקצרו את משך הבנייה יביא להפחתה בחשיפה של הרוכשים לתשומות הבנייה לאורך תקופת הבנייה. אני מאמין שהמהלכים יאפשרו לזוגות ומשפחות צעירות להיכנס למעגל רוכשי הדירות החדשות, שמחיריהן יופחתו בעקבות המהלכים של רה"מ. בנוסף, הם ישלמו פחות שכר דירה בעת שימתינו לדירתם החדשה".



מה חושבים בשוק הנדל"ן

ניסים בובליל, נשיא התאחדות הקבלנים
"ההחלטות הן החלטות בכיוון הנכון, הן מבחינת הנחה במס שבח והן מבחינת הסיוע לרשויות. אולם בנושא החזר הנחה של 15% ממחיר רכישת הקרקע לקבלנים ישלמו פרויקטים ב-30 חודשים, הקבלנים יתקשו לעמוד במשימה, כי ההליך של קבלת היתר בנייה והבנייה בפועל לא יכולה להסתיים תוך 30 חודשים, כאשר רק הליך להוצאת היתר בנייה נמשך כיום למעלה משנה. כמו כן, ראש הממשלה לא נתן עדיין מענה בנושא המחסור החמור בעובדים מקצועיים; כיום מועסקים בענף 6,700 עובדים זרים בלבד, וללא עובדים אין אפשרות לקצר את זמני הבנייה".



רו"ח שחר זיו, שותף בכיר ב-BDO זיו האפט
"צעדי הממשלה הם איתות חזק לשוק כי הממשלה נחושה לעצור את עליית מחירי הדירות. התוכנית פחות אפקטיבית לאזורי הביקוש והצלחתה תמונה בצעדים נוספים של הממשלה, ובראשם שחרור הפקקים הביורוקרטיים בוועדות ופיתוח תשתיות מואץ. על הממשלה ליזום מהלכים נוספים במקביל, על מנת להניע את התהליך. צריך לקחת בחשבון שיש גם סכנה גדולה אם מחירי הדיור ישנו באחת ובחדות את כיוונם".



אברהם קוזניצקי, יו"ר ובעלים של חברת מנרב
"אם מס השבח יופחת לתקופה קצובה, הרי שיותר בעלי קרקע ירצו ליהנות מן ההפחתה ולממש את הנכסים שלהם ולהציע את הקרקעות שהם מחזיקים למכירה, ונראה כי תהיה לכך תהודה. בנוגע למתן הנחה ליזמים, אני צופה בעיות, מאחר שקיצור תקופת הבנייה בחלק מהמקרים אינה תלויה כלל בקבלן, אלא במתן היתרים של הרשויות בתום הבנייה ובקבלת טופס 4. אם הפרמטרים של קיצור תקופת הבנייה לא יוסדרו בצורה ברורה, אני צופה אף תביעות של קבלנים נגד הרשויות בגין מניעת הזכות לקבל את ההנחה שלא באשמתם. יהיה צורך אמיתי בקביעת קריטריונים ברורים למדידת הזמן של תקופת הביצוע. זהו תהליך חיובי, ובלבד שהתהליכים לא יהיו מסורבלים כתוצאה מהליכים ביורוקרטיים".



אוריאל לין, נשיא איגוד לשכות המסחר
"לא יעזור לנו לשנות את המיסוי ולהפשיר קרקעות אם לא יהיה מי שיבנה את הפרויקטים. ענף הבניין סובל מחצוקה קשה של כוח אדם מקצועי, בעיקר במקצועות הליבה, בהם מתמחים העובדים הזרים. מקצועות אלה, שבכללן עבודות שלד, טפסנות, טיח ורצפות מהוות את הבסיס להקמתו של הבניין, ובלעדיהן לא ניתן לקדם את עבודות הבנייה. אי אפשר לסיים בנייה בזמן קצר יותר בלי לאפשר את העסקתם של 10,000 עובדים זרים בענף הבניין. הממשלה לא יכולה מצד אחד לצמצם את היקף העובדים הזרים, ומצד שני לקבוע כיעד את זירו הלכי הבנייה".



עו"ד נדיה מוגילבסקי מהאגודה לצדק חלוקתי והקואליציה לקידום דיור בהישג יד
"חשוב להגדיל את היצע הדירות, אבל הניסיון מראה כי קבלנים מעדיפים לבנות דירות גדולות ויקרות, שאינן מספקות פתרון למשפחות מהמעמד הבינוני-נמוך. לכן דרושה רגולציה שתעודד קבלנים לבנות דירות במחירים נמוכים יותר ולהקצות חלק מהן לצרכי דיור ברישגה".



תמיר דגן, מנכ"ל שייכון ובינוי נדל"ן

"כחברת הנדל"ן הגדולה בישראל הבונה כאלף יחידות דיור בשנה, אנו מברכים על המהלך ועל כל פעולה שתקרב את חלום הדירה עבור זוגות צעירים ומשפחות. צעד זה יעודד את חברות הבנייה לרכוש קרקעות נוספות ולבנות עוד עשרות אלפי יחידות דיור בשנה".



27x33.51	32	2	עמוד	כותרת - גלובס	17/11/2010	24942733-4
כח אדם זר בענף הבניי - 24060						

ישראל והפך אותן לכותרת ראשית אדיהוק / דרור מרמור

נתניהו לקח החלטות טריוויאליות שהיו על סדר היום של מועצת מקרקעי

הצעדים של נתניהו: מעט מדי, מאוחר מדי



אריאל אטיאס (מימין), בנימין נתניהו ויוזב שטייניץ אתמול במסיבת העיתונאים. תמריצים חעליבים (צילום: אבי אוהיון - לע"מ)

ניתוח גלובס

1. נתחיל במחמאות. גם בגלל שהן קצרות. כמו כל תחום כלכלי, ואולי אפילו יותר מהרבה אחרים, גם מחירי הדירות מושפעים מהאווירה בשוק. לכן, העובדה שמלבד סטנלי פוטר, גם בנימין נתניהו, אריאל אטיאס ויוזב שטייניץ נקראו אתמול לדגל והודיעו כי לא יתנו יותר למחירי הדירות להמשיך לעלות, יש משמעות לא מבוטלת מבחינת השוק. ובכל זאת, הכותרת שיצאה אתמול אחר הצהריים מלשכת ראש הממשלה, ולפיה "ראש הממשלה, שר האוצר ושר השיכון הכריזו על סדרת צעדים במטרה לאפשר לזוגות צעירים ולחיללים לרכוש את דירתם הראשונה" יותר ממעצבנות. בפועל, מדובר בצעד פצפון. כזה שיחזיק מעמד אולי כמה חודשים, לפני שנבין שמדובר בכשל שוק של שנים, ושהעדר של תכנון ארוך טווח לא פותרים בכמה הצעות קטנות. במציאות הנוכחית, עד שהחיללים להם דואג נתניהו יתחתנו וירצו לקנות דירה, הבעיה שוב תהיה פה, והיא לא תהיה יותר פשוטה.

2. עד כמה הצעדים הללו לא משמעותיים? קחו למשל את ההטבה במס שבח על קרקעות היסטוריות. באוצר ובמינהל מקרקעי ישראל לא ידעו אתמול ממש להעריך בכמה קרקעות מדובר. שנבין: מדובר רק בקרקעות זמינות מיידית לבנייה (רוב הקרקעות במרכז

ששוכנות סתם כך יש להם מספיק ברומניה. אז נכון שהם מוציאים את הפרויקט בצורה מדורגת, בניין אחר בניין, אבל מדובר בדינמיקה לגמרי טבעית. לגמור את הבנייה תוך 30 חודשים? במצבת העובדים הנוכחית שיש בנדל"ן, היומים יהיו מוכנים לשלם תוספת של 15% ולא

האם לא ברור שכל, אפילו לא רוב, העסקאות הגדולות שנעשו כאן בשנים האחרונות נושאות ריבית - לבנקים או לשוק ההון? האם הגינדים, חנן מור, לב לבייב ויתר היוזמים, קטנים כגדולים, לא מתים לבנות ולמכור כמה שיותר מהר? האם הבנקים לא מכריחים אותם לעשות זאת? קרקעות

המפליגות, תגיע ל-150 מיליון שקל. ההכנסות ממס שבח מגיעות בשנה לכ-2 מיליארד שקל. גם ברשות המסים מבינים שזה בקושי טיפה בים.

3. "אנו רואים תופעה של רכישת קרקעות ושמירתן במלאי", אמר אתמול השר שטייניץ. השתגענו?

שמועות מתישהו לבנייה עדיין מוגדרות כקרקע חקלאית), ושאינן מוחזקות על ידי חברות, אלא רק על ידי פרטיים (חברות נמצאות במסלול מס חברות והן משלמות גם היום 25% על כל השבח). בכיר ברשות המסים העריך בפנינו היום שהעלות התקציבית של ההטבה, כלומר הכסף שיפסיד האוצר מההנחות

פרשנות / חשה ליכטמן נראה אותך מיישם את הרפורמה



רשות השידור. אלה הסכמים נדיבים וצריך רק לחתום. מצד שני, עוד לא התחיל אפילו מו"מ ראשוני על תנאי העבודה ברשות מקרקעי ישראל החדשה, שתחליף את המינהל.

מספיק עם המאכערים

אם נתניהו רציני בעניין הרפורמה והוא רוצה להתייצב בחזית המאבק במחירי הנדל"ן, עליו לוודא באופן אישי את סיום המו"מ עם עובדי המינהל תוך ימים, כדי שבאמת יפסיקו שם להתעסק עם מאכערים על תוספת חדר ויקדישו את כל מאמציהם לשיווק קרקע. השיפור בשיווקי הקרקע של המינהל בשנה זו התרחש למרות המו"מ הנמרח וההסתבכות עם העובדים, כך שישום הרפורמה עשוי באמת להניב תוצאות הרבה יותר טובות בתחום שיווק הקרקעות - והרי לך, אדוני ראש הממשלה, אם כבר לקחת את זה אישית, צעד משמעותי מכיוון היצע. ●

הם צעדים קטנים, בכיוון הנכון, כמו כל הצעדים הקטנים המוצעים מכיוון הביקוש.

התייצבות אישית

אבל המסר של מסיבת העיתונאים איננו דווקא בצעדים אלה. המסר הוא התייצבות אישית של נתניהו בחזית בעיית מחירי הדירות. הוא ולא מנכ"ל משרדו, אייל גבאי. מעכשיו והלאה נתניהו הוא הכתובת ולא יוכל להתחמק. הדבר הראשון והחשוב שמוטל עליו לעשות באופן אישי הוא יישום הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל. זו אותה הרפורמה שהוא הצליח להעביר בכנסת באוגוסט 2009. הרפורמה במינהל היא צעד אמיתי לשיפור השיווק של קרקע לציבור, אמנם לטוח הבינוני ארוך ולא לטוח המידי, שאותו אהבים ראשי ממשלה. הרפורמה תקועה כי לא גמרו את המו"מ עם 200 העובדים שצריכים לפרוש. העובדים קיבלו הבטחה להסדרי פרישה זהים להסדרי הפרישה של עובדי

תסריט האימים שהתגבש בימים האחרונים במחוז של ראש הממשלה בנימין נתניהו הוא שחבר/ת כנסת כלשהו יגיש הצעה דחופה לסדר היום, יעלה על הדוכן ויטיח בו: "אדוני ראש הממשלה, אתה אישית נלחם כאריה על מנת לזרז בנייה בשטחי יהודה ושומרון, אתה מגייס את כל יכולות התחמון שלך, אתה הולך רחוק עד כדי סיכון היחסים עם ארה"ב. את כל זה אתה עושה למען כמה מאות אנשים שמוכנים לקחת את הסיכון ולגור בשטחים, שם ממילא נתת להם קרקע בחינם. כל הכבוד לך על דאגתך הכנה למתנחלים. אבל מה בדיוק עשית בשביל מאות אלפי המיואשים ממחירי הדירות בתוך הקו הירוק?".

הצעדים לתמרוץ שחרור קרקעות פרטיות ובנוסטים לקבלנים על זירוז הבנייה, עליהם הכריז נתניהו אתמול במסיבת העיתונאים "הדרמטית", עם יוזב שטייניץ לימינו ואריאל אטיאס לשמאלו,

24942745-7	17/11/2010	גלובס - כותרת	עמוד 2	33	17.55x30.7
כח אדם זר בענף הבנייה - 24060					

צעדי נתניהו - מה הסיכויים שלהם להשפיע? נתב: משה ליכטמן

הצעד	הסיכויים
מס שבח של 20% במקום 45% לקרקעות ותיקות שישווקו ב-2011	לא ברור כמה מהקרקעות הפרטיות זמינות, והאם בעלים שלא מימשו קרקע בתחילת המשבר ישחררו אותן. צעדים כאלה נעשו בעבר, אבל לא הניבו שינוי
הצעד	הסיכויים
הנחה של 15% במכריז קרקע של המינהל למי שישלים בניית 80% מהדירות תוך 30 חודשים	זהו צעד חיובי, שצריך להשלים אותו בתוספת כוח אדם זמין, כדי שהמרוץ לבנוס לא יפגע באיכות הבנייה
הצעד	הסיכויים
גביית היטלי פיתוח ישירות מהקבלנים לקופת העיריות להבטחת הקמתם של מוסדות ציבור	מדובר בכמה אלפי שקלים לדירה, שהקבלנים יעבירו ישירות לעיריות, והסכנה היא שיעמיסו את ההוצאה על רוכשי הדירה

ליהנות מהנחה של 15%, אם רק יבטיחו להם שהם יוכלו לגמור פרויקט לפני הזמן ולהוריד את הבנקים מהגב. ממילא הדירות כבר מכורות "על הנייר".

4. אתמול בבוקר, בלי שום מצלמות והודעות פומפוזיות, התכנסה ישיבה של מועצת מקרקעי ישראל - הגוף האמון על מדיניות הקרקע של המדינה. המועצה דנה בהצעות אוטריות ומשמיות למדי, ודאי על רקע התקופה הסוערת בה נתון משק הנדל"ן. רק יודעי ח"ן ידעו, שההצעות המעניינות והמשמעותיות יותר הוצאו מהלוח"ש של המועצה כדי שנתניהו, שטייניץ ואטיאס יוכלו לארגן אחר הצהריים את הצילום משותף. ראש הממשלה, ששלוש שנים לפני בחירתו כבר דיבר על החשיבות שהוא מייחס לשוק הנדל"ן וליכולת של כל

צעיר להגיע לדירה, בעצם נטל שלוש החלטות מסדר יומה של מועצת מקרקעי ישראל - החלטות מתבקשות וטריוויאליות באותה מידה - והפך אותן למסיבת עיתונאים אדיהוק ולכותרות ראשיות. שנה וחצי יושבת ממשלה, רואה את מחירי הדירות ממריאים, ובאה בסוף עם תמריצים מעליבים, כאלה שראש הממשלה מכנה אותם "שלושת הדברים האלה הם השינוי האמיתי", בעוד שר השיכון כבר מודיע שזה רק צעד ראשון במהלך ארוך. מה קיבלנו אתמול? תמריץ לבנייה מהירה (הנחה לקבלנים זריזים, שאגב בשנות ה-90 הולידה לא מעט קומבינות ואישורים מזורזים ומפוקפקים מצד הרשויות), תמריץ לשיוק קרקע (הנחה במס שבח) ותמריץ לשיתוף פעולה בין הרשויות לקבלנים. מדובר בצעדים מתבקשים

בכל רגע נתון, צעדים שאמורים לייעל מעט יותר את השוק שמספק קורת גג - מוצר יותר בסיסי אפילו מעגבניות. זה מתבקש כשהמחירים יורדים, כשהמחירים קופאים וכן, גם כשהם עולים. מתבקש, אבל ממש לא מספיק.

5. מה אנחנו רוצים לראות? בעיקר תכנון. שחררו בבת אחת 12 אלף יח"ד בפי גלילות, 12 אלף יח"ד בתעש רמת השרון ו-12 אלף יח"ד בגוש הגדול - הכול על המדף כבר שנים ארוכות ונמרח ברשויות התכנון - ותראו איך כל משוואת הביקוש וההיצע מתהפכת. תנו לנו משהו גדול, כומבסטי, שנוכל באמת להתווכח האם מדובר בצעד אמיץ ונכון (שאולי יקבור סופית את הפריפריה דווקא?), ולא נתווכח רק אם מדובר בצעד מינורי, או בצעד טיפה יותר גדול. ●

מסיבת העיתונאים של נתניהו נועדה לשנות את סדר היום / לילך ויסמן

מדבר על אפשרה במקום על הקפאה

ה, מדהים שביום שבו מתברר שראש הממשלה בנימין נתניהו נתן את הסכמתו להמשך הקפאת הבנייה בשטחים, מתגלה הפתרון לבעיות הנדל"ן שעומדת על שולחנו של בנימין נתניהו כבר יותר משנה. איזו הפתעה, איזה צירוף מקרים. איך בדיוק שעה לאחר שמתכנסים מורדי הליכוד לדיון חירום והחשש מכותרות מזיקות (עוד יותר) מתחיל לחלחל, מגלה נתניהו שלא חייבים לדבר על הקפאה, אפשר לדבר גם על אפשרה.

מסיבת העיתונאים הבהולה שכינס אמש (ב') נתניהו בהתרעה של שעה מעידה בעיקר על הלחץ הגדול שבו הוא מצוי. לא מבועת הנדל"ן, מה פתאום, אלא מהלחץ האמריקני ומהבעיות בבית שמכתיבות את סדר היום. וכשהמצב קשה מבחינה מדינית ופוליטית, מעדיף נתניהו לברוח למחוזות הכלכליים, שבהם הוא

נתפס כחזק, אבל אתמול גם זה לא ממש הצליח. כמו תמיד, כשהוא מקבל החלטה שנויה במחלוקת, וכשמופעלים עליו איומים מבית ולחצים מבחוץ, נתניהו נכנס לוורטיגו. הוא מאבד כיוון. במקום לפעול על-פי אסטרטגיה ומשנה סדורה, הוא שולף שפנים מהשרוול, וככה זה גם נראה: לא מאורגן, היסטרי ולא ממש יעיל. לשכת נתניהו הזכירה אתמול תחנת רכבת. ראש הממשלה קרא אליו לא מעט שרים וחברי כנסת להתייעצויות סביב הקפאת הבניה בשטחים. אופיר אקוניס, ישראל כץ, יובל שטייניץ, משה כחלון, יוסי פלד, ועוד הרבה אחרים נקראו ללשכתו בבהילות. עצם העובדה שבין המוזמנים גם לא מעט ששכחו איך נראית לשכתו של ראש הממשלה מבפנים, מעידה על לחץ, על העדר תוכנית מסודרת להעביר את ההקפאה הנוספת, על המצוקה הגדולה, ועל

ההבנה שיצר לעצמו שורה של אויבים משמעותיים אצלו בבית, בליכוד. זה לא שהתארגנות המורדים - השר יולי אדלשטיין וחברי הכנסת ציפי חוטובלי, חיים כץ, יריב לוין, דני רנון וזאב אלקין - ממריאה לאיזה שהוא מקום. כרגע היא לא צפויה להבשיל לידי מרד אמיתי, אבל נתניהו בכל זאת חושש. הוא מכיר היטב את הכינוסים הללו בחדרי חדרים. הישיבה שקיימו אתמול בחדרו של אדלשטיין, ודאי הזכירה לנתניהו את הדיונים שהיו מקיימים מורדי הליכוד ב-2005 בחדרו של עוזי לנרוא. הוא יודע בדיוק מה יכול לצאת משם. הוא מכיר את ההתנהלות, מבין את המשמעות ויודע שמי שהוביל את המרד האחרון בליכוד והצליח לפצל אותו, מכהן עכשיו כראש ממשלה.

בכנסת הבינו עד כמה מלחצים המורדים את נתניהו, כשראו את פניה של סגנית השר,

גילה גמליאל, מציצות מעל לבמה במסיבת העיתונאים. אם במהלך השעה הקצרה שבה נערך ראש הממשלה לאירוע זכר להזמין את מי שהייתה מסמלי המרד הקודם בליכוד ושמררה לאריאל שרון את החיים, נראה היה שבמקום לעסוק בתוכן, הוא היה עסוק בניסיון לפורר את גרעין המרד החדש.

עשרות פעמים נכתב על כך שנתניהו מקשיב לאחרון שלחש על אוזנו. אתמול היה זה מי שהציע לקיים את מסיבת העיתונאים החפזה, שכבר ברגע שהכריזו עליה, ריח של ספין עלה באוויר. הספין הזה עזר כמו כוסות רוח למת. הפליק פלאק שעשה נתניהו בעניין ההקפאה אמנם לא פתח את מהדורות החדשות אתמול בערב, אבל הבוקר חזרו העיתונאים ויומני הרדיו לעסוק בנושא. בדיוק כמו הערפל שלא הצליח להתפוגג, גם הערפל המדיני עדיין כאן. ●