



כלכלה p12-13



עו"ד חגי אדורס || אל "תבנו" על בשורה: משבר הנדל"ן רק מחריף

הרבה זמן במונחים של מדינה) תהייה חסרות במדינת ישראל 2.7 מיליון דירות חדשות. החלטת ממשלה זו לא מתבססת על איזו עלייה מאסיבית ומיוחדת כדוגמת זו של עולי בריה"מ לשעבר. היא גם לא מתבססת על אנטישמיות יוצאת דופן בארה"ב או באירופה, אלא אך ורק על הגידול והריבוי הטבעי של האוכלוסייה בישראל (בדומה לקורונה, זיכרונה לרעה).

צפוף כאן יותר

כפי שהפקקים בתחבורה מחמירים מיום ליום – כך גם הפקקים לדירות המגורים מחמירים מיום ליום. פשוט נהיה כאן צפוף יותר. בעת שגרה שלושת הצעדים הקריטיים למלחמה בהתייקרות מחירי הדירות מצד הממשלה צריכים היו להיות: א. הקמת קונסורציום חברות לבניית דיוור ממשלתי לשכירות ארוכת טווח בפיקוח ממשלתי, כזה שיוזרים לשוק עשרות אלפי דירות לשכירות ארוכה בכל שנה; ב. הטבות מס ("גזרים") למוכרי רי דירות מגורים במהלך תקופת חלוף ההודמנויות המוגבל בזמן; ג. חיזוק כספי מאסיבי עוד יותר לרשות להתחדשות עירונית כדי שתפצה את הרשויות המקומיות בגין ארנונה גירעונית לדירות מגורים (להבדיל ממשרדים ומשטחי מסחר) – כתנאי להסכמתם למתן היתרי בנייה בפועל לבניינים חדשים במסגרת התחדשות עירונית.

הכותב הינו עורך דין המייצג חברות בנייה



צילום: דודו גוינשפן

אין מספיק דירות

בדיוק כפי שהפקקים בתחבורה מחמירים מיום ליום - כך גם הפקקים לדירות המגורים מחמירים מיום ליום

("הביקוש") בוראי קיים ולא חל בו שינוי כלשהו. להפך: בכל שנה יותר אנשים נולדים בישראל, יותר אנשים מתחתנים, יותר אנשים מתגרשים, וכולם ללא יוצא מן הכלל צריכים עוד המון דירות כדי לגור בהן.

כמה המון? על פי החלטת ממשלת ישראל (שאישרה את החלטת בריבית העלויה לרבות) נדרש להניח 2040 ולא

שמה וצוהלה פרצה בעקבות הערכון האחרון מהלמ"ס לחודש מארס ולפיו מחירי הדירות ירדו בשתי עשריות האחוז, תוך התעלמות מביכה למדי מכך שמחירי הדירות עלו בשנה האחרונה ב-12.7% (המהווים התייקרות של כרבע מיליון שקלים ממחירה של דירה ממוצעת בעלות של 2 מיליון ש"ח). עוד לא יבשה הדיו מהודעת הלמ"ס, וכבר יש מי שממהר לנכס לעצמו – לשווא – קרדיטים לא לו. כל נטעה. לנתון נקודתי זה, של ירידה מזערית שנרגמה בחודש אחר, אין שום קשר ישיר או עקיף לפעולות (ליתר דיוק – לחוסר הפעולות) של הממשלה, הנוכחית או זו היוצאת.

בניגוד לממשלה הקודמת, שהצטיינה במסיבות עיתונאים חוזרות ומשותפות של הטריז לברמן, שקר ואלקין, כל פעם להשקת "תוכנית דיוור חדשה", הרי שהממשלה הנוכחית טרם הספיקה בזמן כהונתה הקצר להציג תוכנית סדורה מצידה למלחמה ביוקר הדיוור בישראל.

ירידה מזערית זו שנרגמה בחודש מארס משויכת לרצף העי ליות החרות בריבית שעליהן הכריז נגיד בנק ישראל, אשר ייקרו בהתאמה גם את הלוואות המשכנתא ללווים/ לרוכשי הדירות.

מחסור עצום בדירות

העובדה שליותר אנשים קשה כיום לרכוש דירות מגורים לעצמם היא כמובן בגדר חדשות רעות ולא טובות. הצורך