

## פרופ' רחל אלתרמן: "בשום מקום בעולם אין ניסוי בני אדם בצפיפות המגורים כמו בישראל"

ראש המעבדה לחקר השוואתי בדיני תכנון ובנייה ומדיניות מקרקעין בטכניון, המליצה בכנס של בנק ישראל לא לקנות דירות במגדלים: "יש הרבה כשלי שוק בתחום הזה ובהם עלות האחזקה הגבוהה המתווספת לדיירים"

"לפני 15 שנה הומלץ על 22-24 יחידות דיור לדונם נטו כמקסימום. היום בונים ברמלה 80-68 יחידות דיור לדונם. בשום מקום אחר בעולם אין ניסוי כזה על בני אדם", כך אמרה הבוקר (ג') פרופ' רחל אלתרמן, ראש המעבדה לחקר השוואתי בדיני תכנון ובנייה ומדיניות מקרקעין בטכניון, בכנס העוסק בסוגיות בנושא דיור שערכה חטיבת המחקר של בנק ישראל. "אני ממליצה לא לקנות דירות במגדלים, יש הרבה כשלי שוק בתחום הזה ובהם עלות האחזקה הגבוהה המתווספת לדיירים".

"מדיניות הדיור, התכנון והמקרקעין בישראל לוקה, בחלק מהנושאים בסינדרום 'המנהרה' – השוואה למדינות הלא נכונות, אובדן קנה-מידה, שמרנות, התהוות של מיתוסים ו'פרות קדושות'. כדי לפתור זאת צריך להסתכל מבחוץ פנימה, לבחון מה דומה ומה שונה בהקשר הישראלי וזאת כדי לקבל קנה מידה מתאים ולהימנע מקיצוניות מזיקה".

בהמשך דיברה על שוק השכירות ועל הפרדוקס הנטוע בו: "שכירות לטווח ארוך בישראל אינה כלכלית למשקיעים פרטיים ללא סבסוד משמעותי, למרות שבכל מספר שנים

יש ניסיון לעידוד כזה. יש מדינות, כמו ארה"ב, שבהן בנייה כזו כלכלית ויש מבחר מספיק למשקי בית המתעניינים בזה בשוק הפרטי".

לעומת זאת, ציינה אלתרמן, המדיניות הישראלית נשענת בעיקר על תפיסת BOT – בניית בניינים, השכרתם ולאחר תקופה מסוימת של 15-20 שנה הם יוחזרו למשקיעים למכירה, הסדר נדיר כשבוחנים זאת במבט בין לאומי שצפיות לו בעיות פיננסי בעתיד.

בהמשך הציגה אלתרמן נתונים ראשוניים מתוך מחקר הבוחן את הקשר בין הבעלות הלאומית על הקרקע לבין רמת מחירי הדיור. מהמחקר עולה כי ממוצע שנים ממועד אישור התב"ע לזכייה של יזם עמדה בין השנים 2008-2013 על כ-6.5 שנים, שלוותה בעליית מחירים בשיעור של 35%, זאת לעומת 3.5 שנים בלבד בין השנים 1998-2007 שהביאו עמן עליית מחירים של 5%. עוד ציינה אלתרמן כי בפילוח לפי אזורים משך הזמן הממוצע העובר בין אישור התב"ע לזכייה היזם בתל אביב עומדת על 10 שנים, במרכז ובערי ביקוש על כ-8.5 שנים ובדרום על 5.5 שנים בלבד

### "דירות בתמ"א 38 יקרות יותר"

עופר רז-דרור, כלכלן בכיר במועצה הלאומית לכלכלה, אמר בכנס כי "מחירי דירות התמ"א עלו ב-10% בהשוואה למחירי דירות אחרות, ללא קשר אם התמ"א בוצעה או פוטנציאלית. החל מ-2005 מתחילה להיווצר עליות במחירי התמ"א, כשבמרכז הארץ מחירי הדירות עלו ב-17% בהשוואה לדירות אחרות". המחקר שציטט רז-דרור בחן את ההשפעה של רגולציה על תכנונית מגבילה על שוק הדיור בישראל באמצעות ניסוי טבעי בקנה מידה ארצי – תמ"א 38 – והשפעתו על מחירי הדירות

רז-דרור סיפר: "לפני שנתיים שכנים שלי ברחביה מכרו את הדירה כי הם חשבו שלא יהיה תמ"א בגלל בעיה בתוכנית, אבל לבסוף בעלי דירות הצליחו להגיע להסכמות מול העירייה ועכשיו מתחילים לעבוד על תמ"א. אם ארצה לקנות את הדירה הזו, בעל הדירה כבר יעלה את מחירה כי הוא רואה שבעוד 5 שנים ערכה יעלה בזכות התמ"א".

רז-דרור ציין כי בישראל קיימת רגולציה תכנונית מאוד מגבילה, ותמ"א 38 היא תוכנית יוצאת דופן. "תמ"א 38 הביאה לקיצוץ אדיר במשך התכנון של שרשרת ייצור הדיור. הניסוי הטבעי שנעשה בישראל מאפשר לחדש נכסים ומחירי הדירות שלהן עלתה מעבר לעליית המחירים שהתרחשה בשוק הדיור, בעיקר בגלל קיצור הרגולציה", אמר.

בהמשך חשף רז-דרור כי הפער בין מחירי דירות תמ"א 38 לבין דירות אחרות נמוך יותר ככל שהרשו המקומית מנפיקה יותר היתרי בנייה: "התמא מייצרת דירות באותה רשות מקומית והם מושכים את מחירי הדיור כלפי מטה. בנוסף בחנו את משך הזמן להוצאת היתר וגילינו שברשות מקומית שלוקח לה יותר זה אז הפער בין דירות התמ"א לשאר הדירות קטן יותר, כי היא מגמישה את עקומת ההיצע".

עומר מואב: "נתניהו הוא כמו יועץ השקעות עם מידע פנים - ממנה שרי אוצר שייכשלו בפתרון הדיור"

"רה"מ נתניהו סיפק פנינה אתמול כשהוא המליץ לקנות דירות. הוא למעשה ניבא את כישלון הפתרון במחירי הדיור. הוא פעל כיועץ השקעות עם מידע פנים, כזה שמינה את שני שרי האוצר האחרונים - יאיר - מע"מ לא נועד לעזור לכלכלנים - לפיד ומשה - גם מעלית בסוף יורדת - כחלון", כך אמר פרופ' עומר מואב מהמרכז הבינתחומי הרצליה ואוניברסיטת ווריק באנגליה, בכנס.

מואב גם התייחס למחיר למשתכן ואמר: "אני אציע לכם תכנית אלטרנטיבית - מורכבת משני מרכיבים לא קשורים זה לזה - הפשרת קרקע באזורים שאף אחד לא רוצה לגור בהם ולהגריל אנשים ולתת להם מאות אלפי שקלים. כל בר דעת יגיד שהתכנית הזאת מטומטמת אבל היא יותר טובה ממחיר למשתכן כי האחרונה דורשת הון עצמי מינימלי, מה שבפועל מעמיק את אי השוויון".

"כשכולם מדברים על הביורוקרטיה, כולם מתעלמים מהעובדה שמחירי הנדל"ן בסקטור העסקי לא עלה. זה אומר שרשויות מקומיות במרכז לא רוצות מגורים כי העלות של משפחה ממוצעת עולה מההכנסה שלה. כולם רוצים שיגורו אצל השכנים ויבואו לעבוד אצלו. את זה לפחות משרד האוצר מבין".

"בניסיונות משרד האוצר לפתור את משבר הדיור עלה הרעיון של לפקח על מחירי השכירות. שוק שכירות מתפקד זה משהו חשוב בשוק, וכדי שזה יקרה צריך שמשקיעים ירכשו את אותן דירות, גם אם יש להן השפעה בטווח הקצר זה פוגע מיידית בשוכרי הדירות, וזה עוד בלי להתייחס למס דירה שלישית שהוא מגוחך לחלוטין, שסופרים לפי מספר הדירות ולא לפי הערך הכלכלי".

בסוף הציג מואב את תוצאות מחקרו בנושא פיקוח שכר דירה שערך יחד עם דרור אבידור במכון אהרון במרכז הבינתחומי. "הבעיה עם פיקוח אפקטיבי על שכר הדירה יוצר נזקים,

שהממצאים האמפיריים מוכיחים זאת. פיקוח על שכר דירה מתמרץ משקיעים לא לתחזק את הדירות ובמקרים רבים נפתח גם שוק שחור".