

ניתוח מערכת בניית הדירות בארץ

כללי

המסמך מתייחס למרכז הגדול של האוכלוסייה – "ביו חדרה לגדרה". מחיר דירה מורכב מעלות המגרש, עלות הבניה, רווח יזמי. כאשר מנגנון השוק כושל, נכנסת למשוואה שלעיל גם הצפייה לרווח הון ספקולטיבי של עלית מחירים, שמשמעותה הימנעות משווק דירות ו/או התחלת בניית דירות חדשות מתוך צפייה לעלית המחיר.

במצב הנוכחי, שחרור קרקעות לבניה אינו מוליך לגידול בהתחלות בניה, אשר על כן, לא די בהוצאת מגרשים לבניה על ידי המנהל למקרקעי ישראל (ממ"י).

הביטויים לתופעה הם שלושה:

בדירות, מתקיימת קשיחות מחירים כלפי מטה בעת משבר, ועליה / זחילה של מחירי הדירות כלפי מעלה. קשיחות המחירים ניתנת למדידה מול התנודתיות של מחירי נדל"ן מסחרי – תופעה המעידה על קיום מנגנון שוק יעיל של היצע וביקוש בנדל"ן מסחרי, אך לא בשוק הדירות. יש הליך של צבירת קרקעות (בידי חברות בנייה) ללא התחלת בניה אע"פ שיש תב"ע מאושרת. העדר תגובה אפקטיבית של השוק שתבטא בהגדלת ההיצע של דירות למגורים: בניגוד לנדל"ן מסחרי בהן יש כאמור עליות וירידות, תגובת השוק של הדירות אינה משוכללת, עקב הסיבות שתפורטנה להלן. "השחקנים" – כל אחד ומניעיו הוא, יוצרים יחד מארג שמונע הגדלת היצע הדירות ודוחף לעלית מחירים.

ברור אפוא, כי צוואר הבקבוק הוא בשחרור או "דחיפת" קרקעות ומגרשים לבניה (בנוסף לקרקעות שישחרר ממ"י). יצירת תנאי שוק שידחפו את הקבלן לבנות ולמכור מהר ככל האפשר את דירותיו, ימנעו מצב ספקולציה של לחץ ליצירת מחסור מלאכותי והעלאת מחירים.

השחקנים העיקריים ומניעיהם

רשויות מקומיות:

באמת, אין לרשות מקומית עניין בירידת מחירי המגרשים והדירות שבתחומה ממספר סיבות: ירידת שווי המגרשים מקטינה את הסכומים הנגבים לקופתה מהיטל השבחה. ירידת מחירי הדירות ברשות מקומית בה מתקיימת בניה מואצת יוצרת לה תדמית נחותה (מול רשויות מקומיות אחרות) של "אזור מגורים סוציו אקונומי נמוך" – עקב המחיר הנמוך. אשר על כן אנו עדים לרשויות שאינן מעודדות (בלשון המעטה) תב"ע והיתרים לבניה של דירות שניים או שלושה חדרים, אלא דירות גדולות ומפוארות יותר.

חברות בניה:

לחברות אלה מספר סיבות להלחם ביצירת מצב של ירידה במחירי המגרשים. ירידה במחירי המגרשים באזור בו החברה מחזיקה מגרשים תגרום: ירידת ערך מלאי המגרשים הקיים נרשמת בספרי החברות. החברות הציבוריות הגדולות תדווחנה על הפסד או קיטון ברווחים, אלמנט בעל השפעה שלילית על: מניעת רווחי הון ללא מאץ יצרני של בניה. דרוג אגרות החוב של החברה. הבונוסים למנהלים. יכולת חלוקת דיבידנדים. ירידת שווי בטחונות שנתנו לבנקים (קרקעות ששועבדו), יוצר קשיים בגיוס הלוואות והחמרת דרישות לביטחונות.

בנקים וגופים הממנים בניה:

הקרקע מהווה במרבית המקרים את עיקר אם לא מלוא ההון העצמי שמשקיע הקבלו בפרויקט "ליווי בניה" על ידי בבנק. ירידת שווי הקרקע, תחייב את הבנק בדרישה לתוספת בטחונות של פרויקטים קיימים, או גרוע יותר, הפשרת כספים (ריתוק הון עצמי) בליווי בניה לפרויקטים קיימים.

בנקים למשכנתאות:

ירידת מחירי הקרקעות באזורי בניה, תביא לירידת מחירי דירות חדשות באזורים אלה. דירות אלה מומנו במשכנתאות. הירידה במחיר מעלה את היחס של המשכנתא לעומת המחיר ומגדילה את הצורך של הבנק בהפרשה לחובות מסופקים. גם במקרים של אי עמידה בתשלום ומימוש המשכנתא, יידרש הבנק להגדיל את ההפרשות לחובות מסופקים.

ציבור בעלי דירות: ככלל, לציבור זה אין ענין בעלית מחירי הדירות (למעט התחושה הפסיכולוגית של עליה בעושר), ועיקר מעיינו הוא בתוספת המחיר שיש לשלם תמורת דירה גדולה יותר (התוספת לחדר). אשר על כן, תופעת עליית המחירים אינה פוגעת בו, או פוגעת באופן מוחלש.

מנהל מקרקעי ישראל: כגוף המופקד על הוצאת קרקעות לבניה בהליך של מכרז מחד, וכגוף המותקף ציבורית בענייני טוהר מידות (ראה מאמרים בעיתונות הכלכלית כגון נחמיה שטרסלר) מאידך, כל פעולה להורדת מחיר מעלה חששות לשחיתות ומפנה אלי בקורת כי הוא עושה יד אחת עם חברות הבניה.

מתווה לפתיחת צוואר הבקבוק

המתווה הנכון, הוא לפעול באמצעות מספר כלים ששילובם יביא לתוצאה המבוקשת:

ממ"י: שינוי כללי הוצאת הקרקעות למכרז. במקום מכרז על המחיר, יש לבנות מנגנון שידחוף את המציעים להוריד את המחיר המוצע, אך יבטיח כי לא יאגרו קרקעות באופן ספקולטיבי.

שלב א':

בנוסף למחיר המוצע על ידי הקבלן או חברת הבנייה, יכללו תנאים נוספים שאי עמידה בהן ייקרו עבורו את הפרויקט למגורים. המחיר המוצע יהיה תקף, בתנאי שיקבל היתר בניה בתוך שנתיים מיום החתימה על הסכם הרכישה. אי עמידה בתנאי תגרום (ללא שקול דעת של ממ"י) אוטומטי להחזר הקרקע והוצאתה למכרז חדש בתוך 90 יום. הרוכש המקורי יקבל 90% משווי הרכישה ללא הצמדה למדד, וגם לא יקבל את תשלום מס הרכישה למס הכנסה.

שלב ב':

- בתוך 180 יום מיום קבלת ההיתר יחויב הקבלן להתחיל בתהליך בנייה.
 - בתוך שנה יחויב לעמוד בגמר בנייה של 25%,
 - בכל שנה נוספת יחויב בגמר בנייה של 25% נוספים.
- אי עמידה ביעד תחייב אוטומטית תוספת של 10% לשנת פיגור על מחיר הקרקע המקורי. מאידך, גמר מכירת כל הדירות בפרויקט בתוך שלוש שנים מקבלת ההיתר, יזכה את הקבלן בהחזר של 10% ממחיר הקרקע ששלם.

שינוי בכללי מס רכוש:

יוטל מס רכוש על קרקעות לבנייה המוחזקות על ידי חברות ויחידים המדווחים לס הכנסה כחברות בנייה ו/או הרשומים כקבלנים בפנקס הקבלנים. המס יוטל על קרקעות שיש לגביהן תב"ע מאושרת לבנייה והמזיק הינו הבעלים שלה יותר מ- 24 חודשים. מיסוי זה לא יחול ולא יפגע באזרחים המחזיקים בקרקע מסיבות שלהן, אך יתמרץ את חברות הבניה שלא להחזיק קרקע לצרכים ספקולטיביים.

תמריצים לאזורי יעד של משרד השיכון:

הגדלת המשכנתא המאושרת על ידי יצירת תוספת משכנתא בערבות המדינה, לדירות של 2 עד 4 חדרים בבניה רוויה. השתתפות בעלות פיתוח סביבתי להקטנת העלות האפקטיבית לקבלן (בבניה רוויה בלבד). הפחתה מסוימת של מס רכישה בגין הקרקע המשולם על ידי הקבלן בעת רכישה, בכפוף לאמור בסעיף 12 לעיל (בבניה רוויה בלבד).