



**ההאטה במשרדים
הגיעה לניו יורק:
אין ביקוש למגדל
שהוקם בגראונד זירו.
פייננשל טיימס,
"עולמי", עמ' 22**

**הפנים והשמות
של הישראלים
שתורמים לניפוח
המשכנתאות
שלומית צור,
"משכנתאות", עמ' 6**



תשכחו מירידות

אחרי שראו דבר או שניים בענף הנדל"ן הישראלי, ממליצים ותיקי הענף שלא נאמין לצעדים ולהבטחות של הממשלה בנוגע להורדת מחירי הדיור, כל עוד אין כתובת אחת ברורה הנושאת באחריות / דרור מרמור ואורי חודי, עמ' 12

(צילום: תמר חפצי)

**השדה
המרכזית**

עמודים
40-36

מה תוכלו לקנות
ב־650 אלף שקל,
מחדדה ועד ראשלי"צ

שיחה עם פקיד היערות
הנאבק על צדקת קיומו
מול קבינט הדיור

נקודת ציון - שדה תעופה
הכול על שדות תעופה:
ממאיר אריאל עד איי מקאו

נדליין בבורסה
נתן חץ מסתער בגדול
על הנדליין בארה"ב

"אחרי העצירה, המחירים תמיד קופצים יותר גבוה"

שלושת אריות הנדל"ן הוותיקים, אורי דורי, איתן סורוקה ושמעון הראל, ממליצים שלא לחכות למימוש ההבטחות לירידת מחירים; הראל: "אם תכתוב בגוגל את השמות שלנו ותחפש 10 או 20 שנה אחורה, תמצא את אותן אמירות. רק שאז לא היה אינטרנט ולא יכלו לכתוב לנו בבלוגים ובטוקבקים שאנחנו אינטרסנטים" / אורי חודי ודרור מרמור



איתן סורוקה (מימין), שמעון הראל ואורי דורי. דורי: "אנחנו מדינה מטורפת"

על רקע הגזרות החדשות שעתידות לנחות על רוכשי הדירות ועל רקע תוכנית הדיור הלאומיות ופעילות קבינט הדיור המיוחד בראשות שר האוצר יאיר לפיד, כינסנו שלושה אנשי נדל"ן שכבר ראו דבר או שניים בענף המגורים והכירו כמה וכמה ממשלות שניסו להשפיע בדרכים שונות ומגוונות על ענף הנדל"ן ועל מחירי הדירות. אורי דורי (70), לשעבר בעליה של חברת א. דורי והיום בעלים משותף ויו"ר חברת אורתם סהר; איתן סורוקה (68), שעד לאחרונה כיהן כיו"ר קרדן נדל"ן, ובעבר מנכ"ל חברת אזורים וראש אגף תכנון והנדסה במשרד השיכון; ושמעון הראל (64), בעלים משותף ומנכ"ל אמריקה ישראל להשקעות, משוכנעים שמחירי הדירות לא עומדים לרדת. דורי: "מה עשה שר האוצר כשנבחר? הודיע שהוא יוריד את מחירי הדירות. מה הוא עשה למחרת? הטיל מסיים על הדירות ואמר שאין ברירה. מה הקבלן יעשה עם המסים? יגלגל אותם על הקליינטים. "רק עכשיו העלו שוב את מחירי הדירות. שר האוצר, שבא מטעם המעמד הבינוני, ביחד עם שר השיכון, שהוא אח שלו,

ראו שהחילונים הפראיירים קנו את הקרקעות בחריש - אז הם הוציאו נייר שמבטל את ההטבות שהובטחו. אם היו שם חרדים הם הרי לא היו חוזרים בהם. אנחנו מדינה מטורפת". הראל: "אם תכתוב בגוגל את השמות של שלושתנו ותחפש 10 שנים, 15 שנים או 20 שנה אחורה, אני מבטיח שתמצא את אותן אמירות. רק שאז לא היה אינטרנט ולא יכלו לכתוב לנו בבלוגים ובטוקבקים שאנחנו אינטרסנטים. מאיפה אורי דורי באורתם סהר יוריד את המשכורת של הסיני? אותו

איתן סורוקה קרדן נדל"ן

"אתה יודע מה עושה יהודי מיואש? צוחק. כולנו היינו בסרט הזה כבר כמה פעמים, אבל מה לעשות שהצעירים האלה לא מכירים את הממשלה אז הם מאמינים"

פועל שמקבל היום 20-25 אלף שקל בחודש ושלפני חמש שנים הרוויח 4,000 או 5,000 שקל בחודש? לפני 3 שנים שילמתי לאורי או לחברת ביצוע אחרת עבור דירה בפתח תקווה 3,100 שקל למטר, ועל אותה דירה היום, עם אותו סטנדרט, אני משלם לו 4,100 ו-4,200 שקל וזה רק במגמה של עלייה. לי אין מאיפה להוריד מחירים. להיפך, אני הורדתי את הרווחיות שלי". **גם משרד האוצר, גם משרד השיכון וגם ראש הממשלה עצמו חרטו על דגל הבחירות ירידה דרמטית במחירי הדירות** סורוקה: "אתה יודע מה עושה יהודי מיואש? צוחק. אני לא יודע מה לעשות או מה לחשוב. כולנו היינו בסרט הזה כבר כמה פעמים. באה הממשלה וצועקת 'אנחנו נוריד את מחירי הדירות, אל תקנו דירות'. אבל מה לעשות שהצעירים לא מכירים את הממשלה. אז הם מאמינים? הם חושבים שהמחירים באמת ירדו ולא קונים. ואז קורה האסון הכי גדול - המחירים אולי יורדים קצת כי באמת לא קונים דירות, ואז לא מתחילים לבנות, ואז פתאום הציבור מבין שהוא יושב שנתיים ומחכה, גר אצל ההורים או באיזה חור וכלום לא קרה, והם רצים לקנות דירות ואז המחירים קופצים. והם תמיד

קופצים יותר גבוה מהמקום שבו הם היו ברגע העצירה. זה אסון. אסור לכבוש ביקושים ואסור להכניס מקלות זמניים". הראל: "באזור המרכז - שאני מגדיר אותו מדרום לנתניה ועד רחובות - אני לא רואה איך מחירי הדירות יכולים לרדת. קודם כל, בגלל הביקושים". דורי: "אפשר להוריד מחירים ואפשר לשפר את המצב. הבעיה היא שבמדינת ישראל אין שר שאחראי על התחום כולו. כל השרים יושבים בשולחן הממשלה, לכולם יש אצבע, אבל כל אחד מצביע על השכן שלו.

אורי דורי אורתם סהר

"אפשר להוריד מחירים ולשפר את המצב. הבעיה היא שבמדינת ישראל לכל השרים יש אצבע, אבל כל אחד מצביע על השכן שלו. הוא אשם בעליית המחירים"

הוא אשם בעליית המחירים. "שר השיכון, ואם הוא באמת שר השיכון, ואם הוא באמת צריך לטפל בעניין של הדיור, אז הוא צריך להיות אחראי על הכל. אם הבעיה של העובדים נמצאת אצל שר הפנים שילך לשר הפנים ויגמור איתו את העניין הזה. שלא יגיד שזה באחריות שר הפנים. אם יש בעיה של מימון, צריך שמישהו יילך לנגיד שיראג שיהיה מימון. אתה לא יכול לבנות שכונות חדשות אם אין דרכים, אבל זה שר התחבורה. אתה לא יכול לבנות שכונות אם אין מכוני טיהור שפכים, אבל זה שר המים והאנרגיה. צריך גורם אחד שיוכל לטפל בכל הנושאים". **יש קבינט דיור שמכנס עכשיו את כולם סביב שולחן אחד.** דורי: "אין בעל בית. פעם, כשהיה צריך לבנות הרבה דירות, היה אחד שהייתה לו יד כזאת גדולה, שהיה דופק על השולחן ופתאום הכל הסתדר (אריאל שרון בימי העלייה הגדולה בראשית שנות ה-90 - א.ח.ו.ד.מ.). הוא רפק על השולחן בשביל כולם. למנהל המחוז במשרד הפנים, לשר הפנים, לשר האוצר. הוא ידע שהוא זה שצריך לפתור את הבעיות, כי הוא בתורו היה אחראי. כשאף אחד לא אחראי לא קורה כלום".

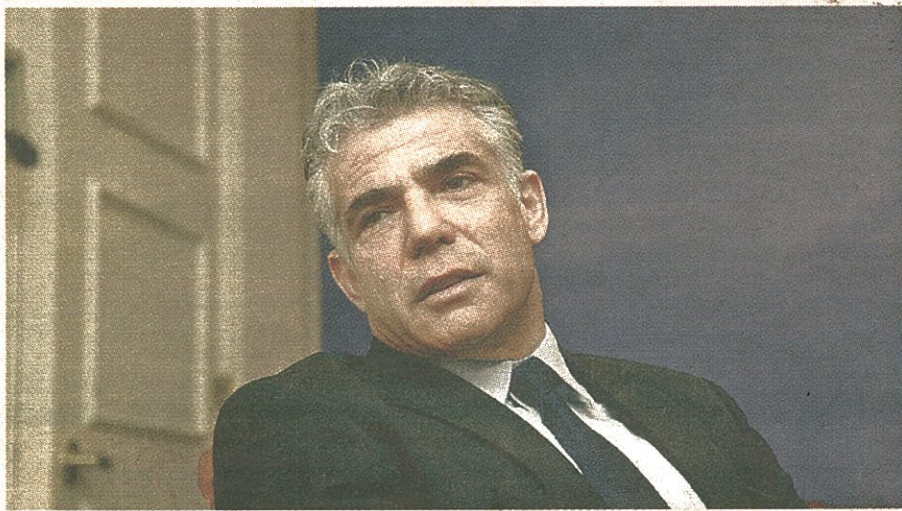
אחד הדברים שמעלים את חמתם של היזמים והקבלנים באופן קבוע הוא ריבוי התקנים בבנייה והקלות הבלתי נתפסת, לדבריהם, שבה מאושרים כל הזמן תקנים חדשים נוספים, ללא בחינה אמיתית ומעמיקה של ההשפעה על מחירי הדירות.

"לא בדקו כמה עולה הדבר הזה"

לא בכדי, הוכנס לתוכנית הדיור הממשלתית סעיף מיוחד שהוקדש כולו לענייני התקינה, תחת הכותרת "הפחתת עלויות הבנייה באמצעות ייעול

שמעון הראל אמריקה ישראל

"לא הילדים שלך ולא הילדים שלנו יעברו לגור בקרית גת, גם אם תהיה לשם רכבת שלוש פעמים בשעה. מי שגדל באזור המרכז לא כל כך מהר עובר"



שר האוצר, יאיר לפיד. סורוקה: "זו לא תוכנית, זו הכרזה" (צילום: איל יצהר)

"תוכנית לפיד? לא ישים ולא רציני"

יהיו בשולי הערים, אבל מי יבנה את זה? המוסדיים? ברור לכולם שהמוסדיים בשביל להיכנס לפרויקט צריכים תשואות של 7% או אפילו 10%. תכפיל את המספרים ותראה איזה סבסוד המוסדיים האלה צריכים לקבל בשביל להיכנס לפרויקטים להשכרה. על 150 אלף דירות מדובר בעשרות מיליארדים של שקלים. זה לא ישים ולא רציני".

הראל: "ונניח שהתוכנית הזאת נראית רצינית, למרות שאני לא רואה איפה ימצאו את הקרקעות לזה. ונניח שחברות הבנייה ילכו לבנות את הדירות להשכרה. אתם יודעים מה יקרה פה לעלויות, אם חוץ מזה גם ייבנו דירות למכירה?"

"הרי כבר היום אין מספיק פועלים. קבלני ביצוע שמקבלים הצעות להקים פרויקטים עונים ליזמים שאין להם זמן ללמוד את התוכניות. אין להם רגע לנשום".

הממשלה החדשה, באמצעות שר האוצר החדש, מסמנת כעת את הדרך לפתרון מצוקת הדיור בצורת בניית פרויקטים לשכירות בהיקף של 150 אלף דירות בשולי הערים הגדולות. צוות מיוחד לגיבוש תוכנית השכירות, אחד מעמודי התווך של לפיד במערכת החירות, כבר יצא לדרך אולם מכרזי הדיור שפורסמו בימי הממשלה הקודמת אינם מבשרים טובות לעתיד התחום כולו.

מה עם התוכנית לבניית 150 אלף דירות להשכרה?

דורי: "זו לא תוכנית, זו הכרזה. תוכנית זה דבר רציני שיודר לפרטים. מה כן, מה לא, איפה, איך, למה וכמה. מדיניות והצהרת כוונות זה גם בסדר, אבל תוכנית זה לא".

סורוקה: "כל מה שמדברים זה עורבא פרח. יש מספרים, 150 אלף דירות, וגם אמרו שהם



(צילום: תמר מצפי)

המיוחדות יוכלו במקרה הטוב לתת מענה רק בטווח הארוך. "למרות הכל אני אופטימי", מסכם דורי, "הבחירות האחרונות הראו שהדור הצעיר, אכפת לו, והוא הלך והתייצב והצביע. הדור שלנו, או שהוא אריש ולא מצביע או שהוא מצביע למה שהצביע קודם. התוצאה היא 48 ח"כים חדשים. זה אנשים שבאמת באו כי הם רוצים לשנות. הם עושים את כל הטעויות שבעולם, אבל הם ילמדו. זה לא הדור שלנו, אנחנו עמרנו והסתכלנו על המחאה שלהם מהמרפסת".

שמשון הראל אמריקה ישראל

"נניח שחברות הבנייה יבנו גם דירות להשכרה. אתם יודעים מה יקרה פה למחירי העלויות? הרי כבר היום אין מספיק פועלים. לקבלני ביצוע אין רגע לנשום"

מדובר על משאב מוגבל. אין קרקעות לבנייה, ודאי במרכז הארץ.

דורי: "זמינות של קרקע זה תכנון. אם לוקחים כל עיר ועיר בישראל אפשר לראות שיש מספיק קרקעות. כל הבעיה היא שאין תכנון בגלל שאין תיאום. יש היום במערכת 200 אלף דירות באישורים שונים בכל מיני שלבים.

"אם רק את הפקק הזה יושבים ומנסים לשחרר, זה גם עושה משהו להיצע. הבעיה היא שראשי העיר לא רוצים לגדול. לראשון לציון יש קרקעות עד אין סוף, אבל הוא לא רוצה לגדול. פעם ראש עיר היה מפחד משר, היום שר מפחד מראש עיר, ואם הוא לא מפחד מראש עיר הוא לא מסוגל להגיד לו מה לעשות. הוא לא רוצה לקחת אחריות. פעם אם ראש עיר לא היה עושה מה שדורשים ממנו היו עוצרים לו סיוע ואז הוא היה זוחל אל השר ומתנצל. היום הם עושים מה שהם רוצים. להיפך, המדינה תגיד דירות קטנות, הם יעשו גדולות".

בשורה התחתונה, מציירים דורי, הראל וסורוקה תמונה פסימית לענף הדיור. פתרונות למחירי הדירות הגבוהים אינם נראים באופק וגם התוכניות החדשות, הצוותים והוועדות

תהיה לשם רכבת שלוש פעמים בשעה. הם לא יעברו. כי מי שגדל באזור המרכז לא כל כך מהר עובר".

דורי: "אם הוא עובד בפתח תקווה ותהיה לו נסיעה של 25 דקות ברכבת ועוד 5 דקות ברכבת תחתית, הוא כן יעבור. בראייה לאומית של מדינה נורמלית, מבאר שבע ועד נהריה זה גודל של עיר. אבל כשאתה מסתכל על זה כאילו באר שבע זו אלסקה ונהריה זו טקסס, אז באמת יש בעיה. תן לאנשים אפשרות לנוע במהירות".

איתן סורוקה קרדן נדל"ן

"תכפיל את המספרים ותראה איזה סבסוד המוסדיים האלה צריכים לקבל בשביל להיכנס לפרויקטים להשכרה. על 150 אלף דירות מדובר בעשרות מיליארדים"

הנוכחי, שתוקן בשנות ה-90 בעקבות אותה רעידת אדמה באילת שלא קרה בה שום דבר, מחמיר מאוד. הביאו את זה כאמת לנקודת קיצוץ, שאף אחד לא התרעם עליה אבל מפה והלאה כבר לא צריך יותר שום דבר. אין לזה תקדים באירופה או בכל מקום אחר".

מתרכזים במרכז

גם המאבק בין מרכז לפריפריה אינו יורד מהפרק. לפני כחמש שנים החליטה הממשלה להפסיק לתכנן דירות במרכז בכדי לשכנע משפחות צעירות לרכוש דירות מעבר לערי הביקוש. לפני כשנתיים, נוכח נסיקת מחירי הדיור, בוטלה ההחלטה הזו, וכעת הולכת הממשלה צעד נוסף קדימה ותוכנית המתאר הארצית (תמ"א) החדשה מרכזת את עיקר המאמץ באזור המרכז.

יש רכבת. יש כביש 6. אי אפשר לפזר את האוכלוסיה? דורי: "אפשר להציע דירות בקרית גת, בחריש וגם בחיפה ואנשים יסכימו לעבור מהמרכז למקומות האלה, בתנאי שתהיינה דרכים, רכבות. שתהיה מערכת הסעה המונית נורמלית".

הראל: "זה לא לדור שלנו. לא הילדים שלך ולא הילדים שלנו יעברו לגור בקרית גת, גם אם

אכפת להם שהוא יעשה את כל הדברים האלה. הם לא מבינים שזה נופל על הדייר. ככה זה תפח ותפח עם השנים".

אבל בסופו של דבר תגיע אותה רעידת אדמה שכולם פוחדים ממנה, ואז נצטער שלא אושרו עוד תקנים מחמירים. אורי דורי, שבנה לא מעט מגדלים בתל אביב, לא בלחץ?

דורי: "בכלל לא. ב-1997 הייתה רעידת אדמה בעוצמה ענקית באילת וכולם נסערו מזה. מה היה הנוק? לא קרה שום דבר. היה בניין אחד משנות ה-50 שנסדק. התקן הישראלי

אורי דורי אורתם סהר

"בראייה לאומית של מדינה נורמלית, מבאר שבע ועד נהריה זה גודל של עיר. אבל כשאתה מסתכל על זה כאילו באר שבע זו אלסקה ונהריה זו טקסס, אז באמת יש בעיה"

הרגולציה". עם זאת, העובדה שקבינט הדיור התקשה בישיבתו האחרונה לאשר את הפחתת התקנים ובחינת השפעתם התקציבית מלמדת עד כמה הנושא מורכב ומצוי במאבק בין משרדי הממשלה.

דורי: "תקן רעידות אדמה במדינת ישראל, למשל, הוא הכי מחמיר בעולם. כבר היום, התקן הישראלי היום הוא כמו בסן פרנסיסקו, רק ששם יש כל הזמן רעידות אדמה ואצלנו יש ממ"דים שמחזקים עוד יותר את הבניין. אבל מישוהו בטכניון עשה מחקר ומצא שאפשר עוד יותר להחמיר, כבר רצו עם זה במכון התקנים, החוקר מהטכניון כבר חשב לבנות על זה קריירה, ורק ברגע האחרון זה נעצר. אם זה היה מתקבל זה היה מייקר עוד את הדירות. זו רק דוגמה אחת, והדברים הללו עולים למשק הישראלי מאות מיליוני שקלים מיותרים בשנה אם לא מיליארדים".

סורוקה: "אני ישבתי בזמנו בוועדות שאישרו את התקנים. מה שקורה זה שבא מישוהו, פרופסור, איש משטרה, לוביסט, ואומר שמוכרחים לעשות משהו, להכניס תקן חדש. ואז לא בודקים כמה זה עולה, לא בודקים שום דבר. הם חושבים שזה על חשבון הקבלן, ומה