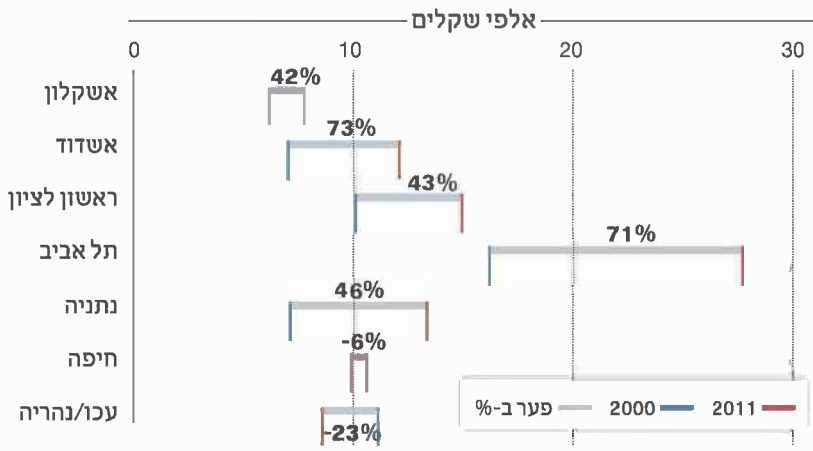


16.96x19.99	1	21	עמוד	הארץ - the marker	28/01/2013	35494816-0
84260 צבי אקשטיין - 9179179						

שוק הנדל"ן צבי אקשטיין ואפרת טולקובסקי

הדירות ימשיכו להתיקר - כל עוד לא תועלה הארנונה למגורים

הפער מעמיק מחירים ריאליים למ"ר מגורים, 2011 לעומת 2010



מקור: מכון גזית-גלוב לחקר הנדל"ן

הכנסות העיריות ממשקי בית, אם בארנונה או בתשלומי העברה ישירים מהממשלה. מאידך, הארנונה מעסקים גבוהה בממוצע פי חמישה מזו למגורים, וההוצאה של העירייה על שירותים לעסקים היא קטנה.

עכשיו כבר פועל ראש העיר תל אביב, רון חולדאי, להגדיל את הארנונה מעסקים, ובממשלה חוק התכנון החדש מיועד להגדיל את סמכויות העיריות בתכנון. אם הממשלה לא תשנה את מערכת התמריצים של העיריות לאישור תוכניות לבנייה למגורים, ולא תשנה את תוכניות הבנייה הארציות, גם מכירה של כל קרקעות המדינה המיועדות לבנייה על ידי המינהל לא תאפשר תהליך של ירידת מחירי הדירות במרכז. תהליך מתמשך זה מגביר את האי שוויון בחלוקת העושר ומהווה מס כבד הפוגע ברווחת מרבית התושבים.

אקשטיין הוא דקאן בית הספר לכלכלה במרכז הבינתחומי ולשעבר המושנה לנגיד בנק ישראל; טולקובסקי הוא מנכ"לית מכון גזית-גלוב לחקר הנדל"ן

את התנגרות העירייה לתוכנית, בכך שמצבה הכלכלי ייפגע כתוצאה ממנה. הוא חתם את התנגרותו במלים "בלתי אפשרי לאשר בנייה מאסיבית נוספת בעיר".

תוכנית גדולה אחרת מקדם משרד הביט"ח, לפיתוח אזור מחנה צריפין. עיריית באר יעקב מתנגדת לתוכנית ורודת כתנאי להי סכמתה הגדלת שטחי התעסוקה והמסחר והקיטנת מספר יחידות הדירות. גם בראשון לציון, בנובמבר 2009 ראש העיר העביר החלטה שלפיה תוכניות חדשות למגורים לא יעברו, ומשם ואילך יקודמו רק תוכניות לתעסוקה.

העיריות באזורי הביקוש פועלות לקידום תוכניות בנייה של נכסים עסקיים, ובמקביל מונעות קידום תוכניות בנייה של יחידות דירות, מסיבה אחת פשוטה: הכנסות העירייה מארנונה שמשלם משק הבית נמוכות ב-3,000-7,000 שקל מההוצאות הממוצעות על אותו משק בית.

בשנים האחרונות העבירה הממשלה אדירות תקציבית רבה לעיריות, ללא התאמה של

בשנים 2000-2011 מחירי הדירות בישראל עלו ריאלית בכ-22%, ובי תל אביב ב-78% - ואילו בפריפריה הרחוקה הם נשארו קבועים בעלויות מחירי הבנייה (ראו תרשים). פער המחיר למ"ר מגורים בין תל אביב לפריפריה עלה מרמה של 10,000 שקל בשנת 2000 ל-23 אלף שקל ב-2012. באזור המרכז, מחירה של יחידת דירות ממוצעת הגיעה לרמות גבוהות ביחס להי כנסה של משקי הבית, שהיא יותר מכולה מהמחיר היחסי במדינות מפותחות. תהליך זה מעלה את ההכנסות מקרקע למדינה ולעיריות ולפרטים המתגוררים במרכז. זהו מס שמשנה את חלוקת העושר לטובת המרכז, ודוחף את האוכלוסייה החלשה לפריפריה.

להבדיל מהעלייה הרשמית במחירי הדירות, מחירי הבניינים המשמשים לעסקים לא עלו בין 2000 ל-2011, ומ"ר לעסקים זול ב-40% ממ"ר לדירות. המחירים הגבוהים לדירות לעומת עסקים נובעים מכך שבמרכז יש מחסור במלאי התכנוני של יחידות דירות הזמינות לבנייה, אך אין מחסור במלאי תכנוני לעסקים.

הפתרון הוא לכאורה האצת תהליכי התכנון לדירות, הפשרת קרקעות מינהל, קידום תוכניות לחינוך בניינים, פינוי-בינוי שכונות מצוקה, ובעיקר פינוי קרקעות המשמשות את צה"ל או הממשלה באזורי הביקוש. ואולם, מתברר כי הפתרון לא ישים, משתי סיבות: ראשית, העיריות באזורי הביקוש אינן מעריצות ביחידות דירות; ושנית, תמ"א 35 רוצה שנגור בפריפריה, אך נעבור ונקנה במרכז.

שתי תוכניות גדולות התקועות בוועדות התכנון מציגות את הבעיה במלואה. האחת, תוכנית שמקדם משרד הביטחון לבניית 12 אלף דירות ואזור תעסוקה ומסחר של 200 אלף מ"ר, על הקרקע של מחנה סירקין. עיריית פתח תקוה מתנגדת ומסכימה ל-6,000 יחידות דירות ו-400 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר. לפני כשנה הצדיק ראש העיר, יצחק אחיון,