

27.84x20.54	1	עמוד 10	יחד נאמן - כותרת	17/02/2020	72032431-2
-------------	---	---------	------------------	------------	------------

"חברת בנייה מנכ"ל קבוצת זיתונימנכ"ל אלדר שיווק נדל - 89427"

בעריכת: מ. גרין **כלכלה**

הלמ"ס: היצע הדירות עדיין לא מספיק

■ בשנה החולפת נמכרו 41% יותר דירות לעומת 2018 אולם עדיין זה לא מספיק ■ בשוק הנדל"ן כבר לא קוראים לביטול מוחלט של תוכנית מחיר למשתכן אבל ממליצים לממשלה להגדיל את ההיצע בדחיפות גם באמצעות פרויקטים לשוק החופשי ■

הבאות".

לדברי אבי זיתוני, מנכ"ל חברת הבנייה א. זיתוני, "הנתונים מראים באופן ברור שהביקושים לדירות גבוהים מאוד, ולא רק בקרב זוגות צעירים. את העלייה המשמעותית ניתן לייחס להבשלה את פרויקטים של מחיר למשתכן. חשוב לזכור, שתוכנית מחיר למשתכן עתידה להסתיים בעוד מס' חודשים, לאור הביקושים הגבוהים, יש להיערך כבר עכשיו לשיווק קרקעות לשוק החופשי, אסור שנמצא את עצמנו בעוד כחצי שנה בכאוס בשוק הדיור, כשרמ"י ומשרד השיכון לא ערוכים כראוי".



גם לשוק החופשי במקביל להמשך פרסום מכרזים לזכאי מחיר למשתכן. התמהיל אמור להיות משמעותי כך שלפחות שליש מהמכרזים יהיו מכרזי שוק חופשי. ככל שישווקו מכרזים לשוק החופשי, רווחי המדינה מהמכרזים יעלו וכך ניתן יהיה לשמר את ההנחות שניתנות כיום לזוכי מחיר למשתכן ולא יהיה צורך להפחיתן ככוננת המנהל שפורסמה לאחרונה. במידה וישכילו לפעול כאמור, יכול להיות שנראה יציבות במחירים ואולי אף ירידות קלות בשנים

ב-2019 נמכרו בישראל כ-32.5 אלף דירות חדשות, זינוק של כ-41% לעומת כ-23 אלף דירות חדשות שנמכרו בכל 2018. פעילות הבנייה העצמית של דירות (בתים פרטיים בבנייה עצמית ועמותות רכישה) הייתה יציבה, ובסך הכל נבנו 17,818 דירות בהשוואה ל-17,907 דירות בשנה הקודמת.

נתונים אלה מלמדים על תוספת שנתית משמעותית של 50,272 דירות חדשות ב-2019 - גידול מרשים בשיעור 23.2%, שתתם למיתון קצב עליות המחירים בשוק הדיור. עם זאת רחוקים הנתונים מאד מהיעד שקבע שר האוצר משה כחלון עם כניסתו לתפקידו - תוספת של 60 אלף דירות לשנה. יצוין שהקבלנים ופעילים אחרים בענף הבנייה טוענים שעל מנת להשלים את המחזור שהצטבר בשנים עברו, והגידול בביקוש כתוצאה משינויים דמוגרפיים, יש להאיץ את קצב הבנייה ל-70 אלף דירות בשנה. נתוני התחלות הבנייה וקצב שיווק המגרשים על ידי רשות מקרקעי ישראל מעוררים חשש שהקצב לא יואץ בשנים הקרובות, ואף יואט.

לדברי רוני כהן מנכ"ל אלדר שיווק נדל"ן, "נתוני הלמ"ס מעידים על כך, שלאחר 3 שנים של הבטחות לירידת מחירי הדיור, ההבטחות לא מומשו, אי לכך הזוגות הצעירים ומשפרי הדיור ירדו מהגדר וחזרו לשוק. עוד ניתן לומר שאת העלייה ברכישת דירות ב-2019, אפשר לייחס לעובדה שבשנה האחרונה הבשילו פרויקטי מחיר למשתכן מעורבים, כלומר עם לפחות 20% מהדירות ששווקו לשוק חופשי, ואלה החזירו את משפרי הדיור לשוק והם העלו את מס' הרכישות הכולל של הדירות. כמו כן, אם מסתכלים על התפלגות המכירות עפ"י ערים, אנו רואים שעיקר הדירות נמכרו באזור המרכז: ר"ג, הרצליה ות"א בשלושת המקומות הראשונים וזה כמובן מוכיח

שוב, שעיקר הביקושים היו ונשארו באזור המרכז, לכן התמקדות של המדינה בהגדלת המלאי בפרפריה היא טעות".

חיים מסילתי, יו"ר לשכת שמאי מקרקעין, ציין כי "תוכנית מחיר למשתכן הוכיחה עצמה כקטליזטור לפעילות בשוק הנדל"ן, יחד עם זאת נמצא כי היא לבדה לא מסוגלת לספק את ההיצע במתכונתה הנוכחית, ועובדה לכך היא הירידה במלאי הדירות. לכן, לדבריו, יש לבצע בה שיפורים שהראשון שבהם הוא יציאה במכרזים