

סגור חלון



תגובות לקבינט הדיור: "הכוונה טובה אבל התוצאות יהיו גרועות"

גורמים שונים בענף הנדל"ן הגיבו להחלטות שהתקבלו היום, כאשר חלקם בירך על המהלך ואחרים תקפו את מה שהם מכנים החלטה בעייתית

אורי חודי 8/6/15

בתום ישיבתו הראשונה אישר קבינט הדיור, בראשותו של שר האוצר משה כחלון, את העברת מינהל התכנון למשרד האוצר ועוד שורה של החלטות. בין היתר הוחלט על הכרזת מתחמים חדשים שיטופלו על ידי הותמ"ל ועל שורה של שינויים בתוכניות מיתאר. גורמים שונים בענף הנדל"ן הגיבו להחלטות שהתקבלו, כאשר חלקם בירך על המהלך ואחרים תקפו את מה שהם מכנים החלטה בעייתית. במקביל, כולם מסכימים שעכשיו חובת ההוכחה היא על שר האוצר.

"אחת הבעיות הגדולות ביותר של הענף עד היום היתה ריבוי התכניות והמדיניות המשתנה חדשות לבקרים. יש הרבה גופים ולכל אחד כוונה טובה אבל אין יד מכוונת וגם אין תיאור וסנכרון. אני מאמין שלחיבור סמכות ואחריות יש סיכוי גדול יותר להצליח, על אף שברור שלדבר יש גם סיכונים ברורים הנובעים מריכוזיות יתר. שר האוצר לקח על עצמו אחריות אישית כבדה מאוד ואני מקווה שיעמוד בה", כך אמר מיקי זיסמן, מנכ"ל חברת קרדן נדל"ן.

עו"ד רון צין ממשרד שביט, בר און, גלאון, צין, יגור ושות' העוסק בתחום התכנון והבנייה דווקא תקף את ההחלטה שהתקבלה אודות מעבר מינהל התכנון למשרד האוצר ואמר: "מדובר בהחלטה בעייתית שהתקבלה ללא חשיבה מספקת. הסוד והעיקרון הבסיסי של תכנון הוא איזון. העדפת השיקול של פיתרון מצוקת דיור על פני כל שיקול אחר, דוגמת תשתיות מספקות, מספר כיתות לימוד הולם, מערכות כבישים מתאימות, רווחה ועוד, הינו פסול בעיני.

"על כן, טוב עשה היועמ"ש בכך שהבטיח את השמירה על שיקול הדעת העצמאי של מוסדות התכנון. התערבות היועמ"ש היא נקודת האור היחידה במעבר הועדות המחוזיות במנהל התכנון למשרד האוצר וכולי תקווה כי היא תשמור על עצמאות הועדות המחוזיות. כעת נותר רק לחכות ולראות האם במבחן העשייה בפועל הועדות תשמורנה על עצמאותן, או, בהיותן חלק ממשרד האוצר, הן תיראנה עצמן כפופות לחזונו של השר, ורמזים לכך נראים בשטח".

אבישי בן חיים, מנכ"ל חברת רוטשטיין לא מתרשם מהחלטות הקבינט וסבור שהדרך לפיתרון משבר הדיור עוד רחוק: "במישור המידי, המעשי, זה אפילו לא מגרד את החוליה הראשונה בשרשרת. מעבר לעניין של שחרור קרקעות, יש לשחרר את החסמים בוועדות המחוזיות ובעיקר בוועדות המקומיות בכל הנוגע לקבלת היתרי בניה וטפסי 4. כיזמים, אנחנו חווים יום יום את הקושי הזה על בשרינו. הדבר מהווה צוואר בקבוק וחסם מהותי לדירות שכבר בתכנון ובבניה, ואני לא רואה את הצעד של היום נוגע בשורש הבעיה הזו".

"צעד זה רק יחמיר שבעתיים את משבר הדיור"

"הכוונה טובה אבל התוצאות יהיו גרועות", כך סבור ארז כהן, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, "בשוק הדיור קיימות בעיות מבניות והעבודה שעד כה חוק התכנון והבנייה לא יושם וקצה שיווק הקרקעות איטי להחריד, לא תשתנה כתוצאה מהחלטה טכנית להעביר סמכויות למשרד האוצר. רק הפרטת המינהל לשיווק מאסיבי של קרקע מתוכננת לבנייה יוציא את השוק מן הבוץ".

ד"ר רינה דגני, מנכ"ל גיאוקרטוגרפיה אמרה היום כי הטעות של שר האוצר היא שהוא לוקח סמכויות במקום להעביר אותן לשלטון המקומי: "צעד זה רק יחמיר שבעתיים את משבר הדיור. במקום להעניק הרבה יותר סמכויות לשלטון המקומי ובמקום ללכת על תכנית פינוי-בינוי ממלכתית מקיפה, שתקדם לאלתר מאות אלפי יחידות דיור, יגרום הצעד האחרון לתקיעת מקל נוסף בגלגלי עגלת הנדל"ן המקרטעת, יגרום לקיפאון מחודש בשוק בחודשים הקרובים ולעליות מחירים נוספות".

אבנר לוי, יו"ר ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב-יפו בת-ים התייחס גם הוא לשיבת קבינט הדיור ואמר: "ההחלטה על הקמת מטה הדיור ותוך כך העברת מנהל התכנון ממשד הפנים לאוצר היא החלטה חשובה. זה יסייע לאחד את הבירוקרטיה תחת קורת גג אחת ולהסרת חסמים שונים. אבל במקביל, אני מקווה שהעברת מנהל התכנון הינה צעד ראשון בדרך לשינוי וקיצור תהליכים בירוקרטים מעיקים, ושלא נחזה שוב במצג שווא של יזמות רבות בענף, אותן מביא שר האוצר לשולחן הדיונים, הנשארות תלויות באוויר".

רוני בריק, סגן נשיא התאחדות בוני הארץ: "ועדת זיילר שהוקמה אחרי אסון ורסאי המליצה על ריכוז הסמכויות בענף הנדל"ן בידי גוף אחד. כחלון פועל נכון, הוא יצטרך לעמוד במבחן הביצוע".

שמאית המקרקעין והמשפטנית נחמה בוגין: "עיקרי התכנית של שר האוצר בנושא הנדל"ן, כפי שהוצגה, אמנם רוויה רעיונות אך שוב עוסקת בשוליים ולא בעיקר. שום פתרון מלאכותי לא יחזיק מעמד לאורך זמן ויש לתת לשוק החופשי לעבוד ולאזן את ההיצע מול הביקוש. הפתרון הוא הפשרה קרקעות מאסיבית לבניית עשרות אלפי יחידות דיור חדשות בהליכים מזורזים והזרמת דירות חדשות לשוק בלי להכניס את היד לכיסה של המדינה או לכיסו של הצרכן".