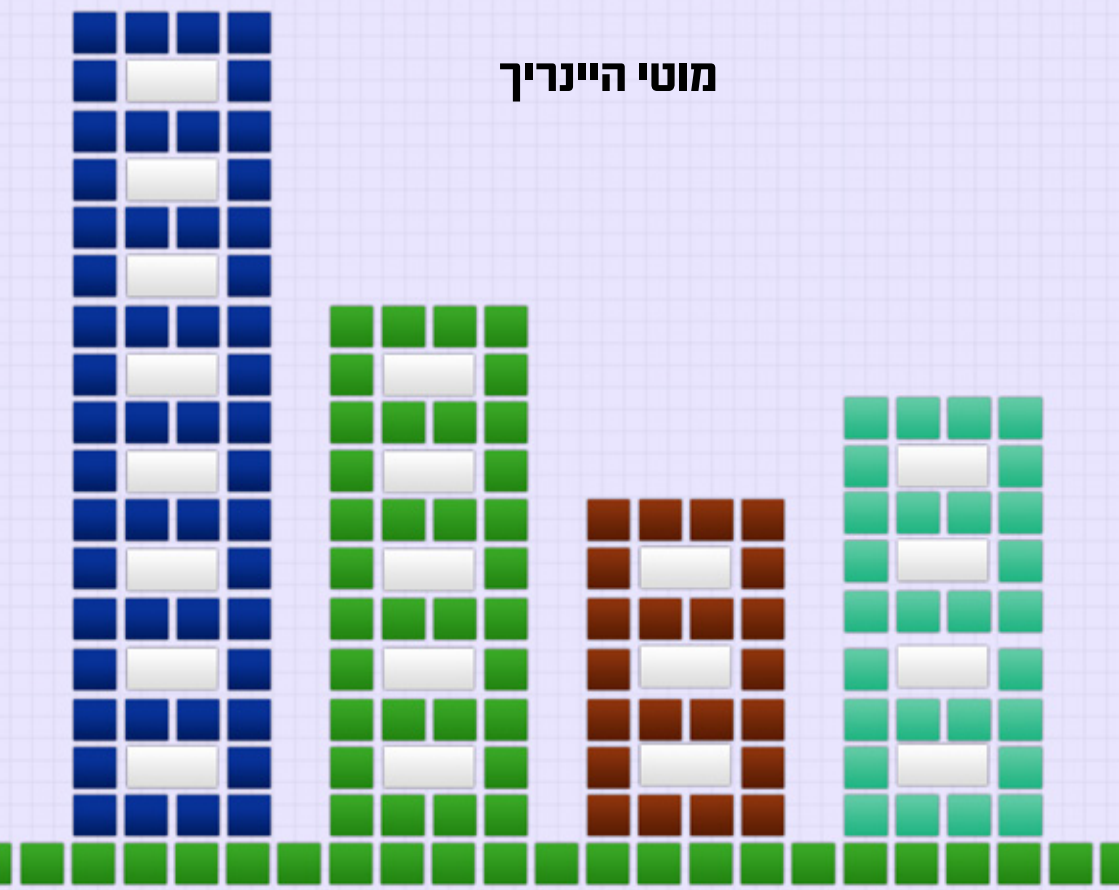


למה הדירות כל כך יקרות ואיך אפשר אחת?

מוטי היינריך



למה הדירות כל כך יקרות?

ואיך אפשר אחרת

מוטי היינריך

תוכן ענינים מקוצר

למה יקר?	4
תוכן הענינים מפורט	8
חוק "דירור בר השגה" - עוד צעד בדרך ליוון	11
פשע "חלוקת דירות" והשכרתן	16
למה הדירות בתל אביב יקרות? ואיך אפשר אחרת?	18
למה מתנגדים להוזלת דירות?	22
מי מעוניין בהתייקרות הדירות?	24
שחיתות הקרקעות והבניה: טעות בזיהוי המחלה	27
חוק התכנון והבניה: אין די ברפורמה בירוקראטית	30
הצעת חוק: כולנו נסבסד צעירים שמעדיפים לגור בתל אביב	32
כולנו נסבסד צעירים שמעדיפים לגור ברמת גן	36
מחירי הדירות בתל אביב ימשיכו לעלות - מדוע?	38
"קרקעות הלאום" הן קרקע של "אף אחד"	41
המחסור בדירות: פיצויים חונקי קידמה ופיתוח	44
עיריית תל אביב מנסה להתחכם לכוחות השוק: מתכננת לכפות בנייה להשכרה	49
כך נראים "פתרונות דירור" ממשלתיים	51
הצעת חוק מטופשת: איסור מכירת דירות לתושבי חוץ	53
המלחמה בפיצול דירות שיא חדש בעריצות השלטון	55

מהדורה ראשונה

תל אביב, יולי 2011, תמוז תשע"א

עיצוב ועימוד לדפוס בע"ה: יצחק למפרט

לפרטים נוספים על התוכנית:

קו ישר www.kav.org.il

מוטי היינריך בוגר הטכניון בחיפה ובעל תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב
בעל אתר האינטרנט "קו ישר" שמציג מודל חלופי מעשי כיצד מדינת ישראל תוכל
להיות למדינה העשירה בעולם. הפקת החוברת מומנה מכיסי הפרטי.

לפרטים נוספים: ת.ד. 23086 תל אביב 61230 moti.kav@gmail.com

למה יקר? ואיך אפשר אחרת?

אוסף האיסורים והמגבלות על בניית דירות וניצול קרקע, המכונה "רגולציה", אינו מאפשר ליזמים להגדיל את היצע הדירות בהתאם לביקוש ולכן המחירים עולים. יוקר המגורים בישראל הוא תוצאה של רגולציה והתערבות ממשלתית מאסיבית בשוק המקרקעין. אין תחום כלכלי דומה בהיקף האיסורים, המגבלות, הפיקוח, התכנון הממשלתי, והביורוקרטיה כמו ענף הבנייה והקרקעות; החל מבעלות פוליטית ("המדינה") על 93% מהקרקעות וכלה ב"הוצאת הנשמה" למי שרוצה לבנות. הדרך היחידה להוזלת הדיור היא לצמצם למינימום את התערבות המדינה בשוק הבנייה והמקרקעין וכך ייבנו יותר דירות – בדיוק ההפך מהצעות חסידי ה"הנדסה חברתית" והממסד הפוליטי על כל גווניו. **דרושה הפרדה בין דיור למדינה – להוציא את הפוליטיקאים מענף הבניה.**

כל הקוראים לממשלה "לעשות יותר", "לתכנן לטווח רחוק", "להוזיל" ו"לעודד" – שופכים רק דלק למדורה. שום ממשלה אינה מסוגלת לנהל שווקים כלכליים, לא לייצר מחשבים ואפילו לא שרוכי נעליים. שוק מוצרי החלב ושוק הקרקעות והבניה, שנמצאים מאז קום המדינה תחת פיקוח ותכנון ממשלתיים הדוקים, הם רק דוגמיות לתוצאות ההרסניות של ניהול ממשלתי. של כל ממשלה.

העיתונות עמוסה בדוגמאות להתערבות "חיובית" של ממשלות בעולם ל"הוזלת דירות". הכותבים לא טרחו להתעמק. שום "תוכנית ממשלתית" לא פתרה את היוקר מרקיע השחקים בלונדון, פריז או שטוקהולם. גם שם היוקר נובע מסיבות דומות ליוקר בישראל. מציעים לנו לאמץ רעיונות ממדינות אירופה – גם באירופה, ככל שהמדינה מתערבת יותר בשוק הדיור גוברת השחיתות (מי לדעתכם "זוכה" בדיור המוזל?), כאשר שבדיה ניצבת בצמרת טבלת השחיתות ההמונית עם תור של עד 10 שנים לדיור ציבורי, תשלומים בשחור לבעלי דירות, ו"דמי פינוי" "מתחת לשולחן" לדיירים כדי שייסכימו לפנות דירה מסובסדת. אל לנו להעתיק מ"אירופה הנאורה" – המודל האירופאי של "עשייה ממשלתית" בכלכלה ניצב על סף התמוטטות מוחלטת עם חובות עתק של המדינות, ואבטלה של רבע מהצעירים (40 אחוז בספרד ויוון) כבר עתה.

למה בעצם אסור?

רוב ההחלטות המגבילות בניה שרירותיות לחלוטין. וכדי להדגים את האבסורד, כדאי לנו להיזכר לרגע כיצד אנו עומדים משתאים מול היופי והעוצמה של גורדי השחקים בניו-יורק ובהונג-קונג (בהם אלפי אחוזי בניה) ואיך אנחנו מתרפקים על החן של גושי הבתים הרצופים ללא כל מרווח ביניהם באמסטרדם (בהם לכל דירה רק 2 כיווני אוויר...) וכיצד אנחנו נהנים לטייל בעיירות בספרד, עם הרחובות הצרים והבתים הלבנים הנמוכים אשר צמודים למדרכה צרה (ללא גינה שנושקת למדרכה...). ניתן להוסיף ולתאר אינספור סגנונות בניה שונים אלה מאלה... כל אחד ייחודי... אבל התב"ע (תכנית בניין עיר שמכתיבה את כללי הבנייה בכל אזור) לא תאפשר אף אחד מהם בשום עיר בישראל... למה? ככה!

התב"ע לרוב שרירותית. קשה להצדיקה הגיונית או אובייקטיבית, למעט התשובה "ככה זה – אסור". מדוע אסור לבנות 5 קומות ברחוב מסוים, כאשר מעבר לכביש מותר לבנות 20 קומות? מדוע אסור שבבניין מגורים יהיו משרדים (אם מישהו חפץ לגור שם ובעל הבניין מסכים)? מדוע במגרש ש"ייעודו" מלון, אסור שיהיו בו גם מספר משרדים, או דירות (אם בעלי הבניין מסכימים ויש קונים מעוניינים)? ומדוע על חלקה המוגדרת כ"חקלאית", שלא כדאי לגדל בה אפילו עשב, אסור לבנות בית (אם הקרקע בבעלות פרטית)? למה אסור לנו (מרצוננו החופשי) לגור בדירה זעירה של 18 מ"ר?

האם קיימת נוסחה מדעית לחישוב מדויק של צפיפות דיור רצויה על מגרש? מספר הדירות למגרש? גובה בניינים רצוי? שטח דירה מינימאלי? גובה תקרה אופטימאלי? רווח בין בניינים? מספר המרפסות ושטחן? מעטים יחלקו על הדעה שתהליך תכנון בנייה הוא סובייקטיבי לחלוטין ויעידו על כך מגוון הדעות של מומחי התכנון שניצבים משלושת צידי המתנס בכל פרויקט: ארכיטקטים מטעם היזם טוענים א', "מומחים" מטעם קבוצת "המתנגדים" טוענים ומוכיחים את ההיפך, ואילו "מומחים" ומהנדסים מטעם העירייה מסבירים מדוע אסור ואי אפשר. אין כאן אמת מדעית אובייקטיבית למרות שמלמדים באוניברסיטה תכנון אורבאני. מומחי התכנון, הארכיטקטורה וההנדסה מביעים דעות אישיות. חלקן מושפעות מהנחיות שולחיהם, חלקן מוטות פוליטיות וחלקן נובעות מחזונו הרומנטי והאידיאולוגי של המתכנן.

איזה ידע מקצועי נדרש כדי להחליט שמעכשיו מותר לבנות על גג בניין חדר יציאה בשטח של 40 מ"ר במקום 23 מ"ר? או: החל מתאריך מסוים מותר לבנות משרדים בקומת מרתף? או אפילו החלטה על קיצוץ במחצית של מספר מקומות החניה בבנייני משרדים חדשים?

ההחלטות על מגבלות בנייה, או התרתן, במסגרת חוקי הבנייה מתקבלות על ידי גופים פוליטיים ברמה המקומית והמחוזית הנתונים למגוון לחצים של שולחיהם, של עסקני מרכז המפלגה, ושל אינטרסנטים אחרים שמבטיחים את המשך כהונתם על חשבון הקופה הציבורית – זה במקרה הטוב... את המקרה הגרוע אין צורך לפרט... העיתונים מלאים.

הפיתרון ה"מהיר" ליוקר הדיור

מגבלות הבניה משקפות בעיקר אידיאולוגיה, אך גם לא מעט אינטרסים אישיים, מיתוסים וטמטום. לאחר שהן מקבלות תוקף – העדר מהנהן בראשו, הולך בתלם ומדקלם את "ההצדקה" לקיומה של המערכת המעוותת.

מגבלות הבניה מפרנסות עשרות אלפי פקידים, אנשי מקצוע, עורכי דין, בתי משפט ויזמים (אלה שצלחו אותן) – עלויות כבדות שמייקרות את הבנייה, מאריכות את תהליך הבניה, מגבילות את ההיצע ומעניקות כוח אדיר לפוליטיקאים שיושבים בוועדות שבכוחן להעניק אישורים.

הפתרונות שמוצעים על ידי כל הפוליטיקאים מתבססים על העמקת המעורבות הממשלתית באמצעות תוספת חקיקה, תוספת "תכניות ממשלתיות", ויתר פיקוח – מרשם בטוח להחרפת המחלה. בהמשך תמצאו מספר צעדים שניתנים לביצוע מהיר (צעדים שהם חלק מרפורמה כוללת שמפורטת באתר "קו ישר"). צעדים שיגררו הוזלה מהירה של מחירי הדיור. חסרונם – הם יידחו על הסף על ידי הממסד הפוליטי, על ידי רומנטיקנים אידיאולוגים ואינטרסנטים

אחרים. למרבית הפלא גם משקיעי הנדל"ן הגדולים לא ירקדו בשמחה – כי המערכת הקיימת מבטיחה מתח רווחים גבוה למי שזכה ב"היתר" או ב"תוספת אחוזי בניה" – בלוטו הדירות.

בניגוד לפתרונות הפופוליסטיים "לטוח רחוק", לפניכם עיקרי תוכנית ברת ביצוע שתניב תוצאות מיידיות:

1. **ביטול** המגבלה על בניה לגובה בכל מרכזי הערים בישראל (בכפוף לתקני בטיחות וחוזק).
2. **ביטול** המגבלה על הרחבת יישובים חקלאיים. בעלי קרקעות בקיבוצים ובמושבים יוכלו להוסיף יחידות דיור כרצונם ובתנאי שהקרקע בבעלותם.
3. **מכירה מיידית של כל הקרקעות שבבעלות המדינה** (למעט שמורות טבע, תוואי תשתיות, מתקני צבא וממשל וכדומה). מכירה לכל המרבה במחיר. והמחיר יהיה זול מאד בגלל ההיצע העצום. הכנסות העתק יושקעו בתשתיות ציבוריות.
4. **ביטול** מגבלות על שימוש למגורים בבניינים שייעודם המקורי היה אחר. מי שרוצה לבנות לעצמו דירה בבניין משרדים או בבניין תעשייתי (לופט) – זה עניינו בלבד.
5. **ביטול** האיסור על פיצול או איחוד של דירות. למרות שהביקוש לכך יהיה זניח במצב בו יש שפע של דירות בכל הגדלים.
6. **ביטול** מס שבח על דירות (המס זניח יחסית בהיקף הגבייה שלו, אך אדיר בהיקף הביורוקרטיה והמכשולים שהוא יוצר).
7. **ביטול** היטל השבחה על דירות (בתנאים החדשים, לאחר הסרת המגבלות, הכול למעשה "יושבח"). המס העירוני היחיד יהיה ארנונה.
8. **ביטול** מעורבות החוק בקביעת שטח דירות, מספר קומות, היקף ושטח מרפסות, מספר מקומות החניה, גובה תקרה וכדומה – מי שיקבע את אופי הדירות יהיו הצרכנים ולא פקידי מדינה.
9. **הגדרה מחדש** של זכות השכנים להתנגד לבניה.
10. ב"עירות הפיתוח" שבנגב, ואולי גם באחרות – תקבל כל משפחה מגרש בהיקף העיירה. אין מחסור בקרקע סביב ירוחם ודימונה. התנאי למימוש בניה יהיה אטימת דירת "שיכוני הרכבת" הישנה. פינוי-בינוי הדרגתי של חרפת התכנון הממשלתי בשנות ה-50.

מיליוני חלקות לבניית דיור בכל הארץ יוזרמו לשוק – מדובר למעשה בהיצע אינסופי (כי לא תהיה מגבלה של בניה לגובה במרכזי הערים) – היצע שימומש בהתאם לביקוש לאורך שנים רבות. היצע שאינו תלוי בטוב ליבם של פקידי מדינה ומנהל. מהפכת הדיור תעביר את ההחלטה על אופי המגורים מהממסד אל צרכני הדיור. אם קיים ביקוש בקרב צעירים לדירות זעירות של 25 מ"ר – אז יזמים יספקו את הביקוש, אם יהיה ביקוש לדירות ענק עם תקרות גבוהות – גם ביקוש זה יסופק. יזמים בונים רק מה שהם סבורים שיימכר, ובהתאם לביקוש. לשום פקיד לא יהיה כוח להכתיב לנו מגבלות איך והיכן לגור.

הקרקעות צריכות להימכר במכירות פומביות גלויות לכל המרבה במחיר, ובתנאי שלא מסתתר מאחורי הקונה גורם עוין למדינה. מכירה של מאות אלפי מגרשים קטנים וגדולים לכל המרבה במחיר, ללא העדפה של "גרעיני שליטה", תאפשר ביזור מרבי של הבעלויות.

כמעט כל משפחה בישראל שתראה לגוון את תיק ההשקעות תוכל למצוא מגרש מתאים לתקציבה. חמישה דונם בערבה או דונם אחד ליד הרצליה. מחירי הדירות יגיבו בהתאם ויצנחו דרסטית ואיתם עלויות נלוות אחרות כגון משכנתאות. את מאות מיליארדי השקלים שיזרמו לקופת המדינה מהארץ ומחו"ל צריך ליעד להקטנת החוב הלאומי ולהשקעה מסיבית בתשתיות תחבורה.

מהלך נועז זה יעלה את התוצר ואת רמת החיים בישראל בקפיצת מדרגה.

זמן קצר לאחר החלת מהפכת הדיור תתחיל מגמת ירידה במחירי הדירות – לקראת התייצבות על הרמה הנמוכה במערב.

. זו אינה תוכנית "ארוכת טווח"... כי אף אחד לא ישלם היום הון על דירה, אם ידע שמחירי הדירות נכנסו לתוואי יורד של התאמת מחירים. מהלך שייקבע את מחיר הדירה לא בהרבה מעבר לעלות הבניה. כך גם יותאמו מחירי השכירות.

פוליטיקאים מציעים תוכניות שובות לב של סבסוד דירות (כמובן שאי אפשר לסבסד לכולם, אלא רק למעט מאושרים), הם יציעו פטנטים של "דיור בר השגה" שרק יגבירו את מעורבותם ואת השחיתות שבחלוקת מעט הדירות למקורביהם. כל הפתרונות הפוליטיים הם אשליות שיבטיחו "גן עדן" בעתיד הרחוק. אך את העיקר הם לא יחשפו: התוכניות שלהם דומות לסוחר שמעלה את מחירי המוצרים לפני שהוא מכריז על "מבצע הוזלות". "דיור בר השגה" אינו מבטיח הוזלה, אלא מחירי "מבצע" יחסית ליוקר הנוכחי המוגזם – וגם זה רק לאלה שיצליחו (בשיטות הידועות) להידחף לראש התור הארוך. גם פיקוח על גובה שכר דירה לא יגדיל את היצע הדירות להשכרה, אלא יקטין אותו – פחות אנשים ישקיעו בדירות.

בהמשך, תמצאו ריכוז מאמרים על בעיית הדיור הנוצרת שפורסמו באתר **"קו ישר – למה (כמעט) הכול עקום ואין אפשר אחרת"** www.kav.org.il. מאמרים שמבססים רעיונית את עיקרי התוכנית. המעוניינים להבין את הנושא לעומק – מוזמנים לגלוש אל הפרק "קרקעות ובניה" באתר האינטרנט.

אורי פיין

11 חוק "דיוור בר השגה" - עוד צעד בדרך ליוון

הרעיון הוותיק במערב בדרכו לישראל. הפוליטיקאים גילו את "פתרון הקסם" ליוקר הדירות, ובפיגור של עשרות שנים אחרי "מדינות נאורות" שתכננתן הכלכלית מוטלת כיום בספק, ממחרים ליישמו-מבלי להתעמק בנזק הצפוי.

16 פשע "חלוקת דירות" והשכרתן

במסגרת החוק מחליטים פקידי מדינה כמה דירות צריך לבנות והיכן, מה תהיה גובה התקרה, מספר הדירות בבניין ועוד. החוק מתעלם מדרישות צרכני המגורים, האזרחים. בית המשפט קנס אזרח שחילק דירה בת"א ב-230 אלף שקל.

18 למה הדירות בתל אביב יקרות? ואיך אפשר אחרת

יוקר הדירות נובע מהרגולציה המסובכת של המדינה על שוק המקרקעין והדיוור. ידע אזרח שאין בבעלותו דירה, שההפרש בין המחיר החלומי לבין המחיר הנוכחי הוא למעשה מס-רגולציה.

22 למה מתנגדים להוזלת דירות?

כמעט ואין פרויקט בניה משמעותי שאינו זוכה למנת התנגדויות. סוחרים מתנגדים להגדלת התחרות מצד חנויות חדשות, כך הם מונעים ירידת מחירים עתידית עקב התחרות הצפויה.

24 מי מעוניין בהתייקרות הדירות?

טפח מהרקע האידיאולוגי שמאחורי מדיניות ממשלות ישראל ומנהל מקרקעי ישראל נחשף בראיון עם אבי דרכסלר, ראש מנהל מקרקעי ישראל לשעבר (דה-מרקר 2/6/09).

27 שחיתות הקרקעות והבניה: טעות בזיהוי המחלה

התקשורת גדושה בפרשנויות שזועקות כי מקור השחיתות בתחום הבניה והקרקעות הוא ברגולציה רופפת או במחסור בגופים רגולטורים. אין תחום כלכלי במדינת ישראל עם תכנון, פיקוח ורגולציה כה הדוקים. אז איפה הבעיה?

30 חוק התכנון והבניה: אין די ברפורמה בירוקראטיה

חוק התכנון והבניה גורם לנזק כבד לרוב אזרחי ישראל. הבעיה אינה במספר ועדות תכנון או בחלוקת הסמכויות, אלא בהלך המחשבה שתפקיד המדינה לקבוע במקומנו את סדרי העדיפות שלנו. זה מקור הבירוקרטיה ומכאן גם כוחה.

32 הצעת חוק: כולנו נסבסד צעירים שמעדיפים לגור בתל אביב

ברוב מדינות אירופה "הנאורות" קיימת רגולציה ממשלתית של שוק הדירות להשכרה. כתוצאה, הפך שוק הדיוור להשכרה כמעט בכל אירופה לג'ונגל מושחת.

36 כולנו נסבסד צעירים שמעדיפים לגור ברמת גן

עיריית רמת גן החליטה כי 20% מהדירות החדשות שייבנו ברמת גן יושכרו במחיר מסובסד. דיוור בר השגה לצעירים. החליטו, אבל מי ישלם את מחיר הסבסוד?

38 מחירי הדירות בתל אביב ימשיכו לעלות - מדוע?

החקיקה הקיימת בתחום הבניה, וגם רוב זו המתוכננת, מגבילים את ההיצע ולכן ימשיכו המחירים לעלות. הממסד והציבור שבויים בתפיסות שגויות בדבר הכורח באיסורים הקיימים על שוק הבניה, תוך התעלמות ממחיר הגבלת החופש.

41 "קרקעות הלאום" הן קרקע של "אף אחד"

בתוכנית הבוקר בערוץ 2 רואיינו חיילים על ההחלטה לפסול את יואב גלנט כרמטכ"ל. רשמתי את דברי אחד מהחיילים המרואיינים: "גלנט מתאים להיות רמטכ"ל... מה כבר עשה?... לקח כמה קרקעות שלא שייכות לאף אחד...".

44 המחסור בדירות: פיצויים חונקי קידמה ופיתוח

"הסתרת הנוף" לבניין וותיק (+חסימת אוויר ואור) הוא טיעון מנצח נגד בניה גבוהה חדשה. שופטים פוסקים פיצויי עתק לבעלי דירות גובלות בבניה חדשה. אילו פסקו כך לפני 80 שנים לא הייתה צומחת שום עיר בישראל. מרשם לשיתוק.

49 עיריית תל אביב מנסה להתחכם לכוחות השוק: לכפות בנייה להשכרה

נשמע אחלה: היצע הדירות יגדל ואולי לבסוף מחירי השכירות ירדו במשהו, אך ניסיונות של ממשלות ופקידים להנדס את השוק מסתיימים תמיד בנזק שלא תמיד ניכר מיד...

51 כך נראים "פתרונות דיוור" ממשלתיים

"פתרונות דיוור ממשלתיים" היו תמיד פיתוי לפוליטיקאים ולממשלות וזכו גם לגיבוי אידיאולוגי. התוצאה הייתה זהה בכל מקום בו פוליטיקאים "בנו" דירות: שיכונים ממשלתיים מכוערים, אפילו באמריקה.

53 הצעת חוק מטופשת: איסור מכירת דירות לתושבי חוץ

הצעת חוק חדשה הועלתה על ידי "ישראל ביתנו" באמצעות חברי הכנסת טרטמן ורותם. החוק יתיר לתושבי חוץ לקנות דירות בישראל רק אם הם יהודים.

בשיאו של המחסור, דווקא כאשר שכר הדירה מטפס בעקביות, כאשר אלפי צעירים מחפשים גג בייאוש – החליטו "הרשויות המוסמכות" למחוק משוק ההשכרה אלפי דירות קטנות. מאות בעלי דירות "עבריינים" מוזמנים לבית המשפט.

חוק "דיור בר השגה" - עוד צעד בדרך ליוון

הרעיון הוותיק במערב בדרכו לישראל. הפוליטיקאים גילו את "פתרון הקסם" ליוקר הדירות, ובפיגור של עשרות שנים אחרי "מדינות נאורות" שתבונתן הכלכלית מוטלת כיום בספק, ממהרים ליישמו – מבלי להתעמק בנזק הצפוי.

למה הדירות יקרות?

"דירות יקרות" אינן מכת טבע אלא מעשי ידי אדם, או יותר נכון – מעשי ידי הרגולציה על שוק הדיור והמקרקעין. נתעלם לרגע מהחקיקה הקיימת ונניח, תיאורטית לגמרי, שלא היו מגבלות על בניה לגובה, אין איסורים על התפשטות אזורי דיור אל עבר אזורי תעשייה ומסחר שמקיפים את הערים, אין מגבלות על התרחבות יישובים כפריים. במקרה, לגמרי תיאורטי זה, היקף הקרקעות לבניה בישראל היה מספיק לבניית מיליוני דירות. כלומר היקף הקרקע לדירות הוא אינסופי.

ניקח לדוגמה את המגזר הכפרי: יש בישראל כמעט 800 יישובים כפריים. אם נאפשר לכל יישוב כפרי להוסיף רק כ- 1000 בתים צמודי קרקע – נקבל פוטנציאל של כמעט מיליון בתים חדשים. מה שטחה של שכונה עם 1000 בתים כולל כבישים ושטחי ציבור? זו משבצת מרובעת אותה נוכל לחצות בהליכה מתונה תוך פחות מעשרים דקות. רק משבצת קטנה כזו בכל יישוב תניב מיליון בתים. נעבור למגזר העירוני: בכמה יגדל פוטנציאל הדירות אם נסיר את האיסור השרירותי על מגורים באזורי משרדים, מסחר ותעשייה ונשאיר זאת לשיקולם של רוכשי הדירות? כמה דירות ניתן להוסיף בערים אם נבטל את מגבלת הבניה לגובה במרכזי הערים? כאן כבר קשה יותר להעריך כי הפוטנציאל הוא ממש אינסופי. בבניה לגובה השמיים הם הגבול, או מדויק יותר עלות הבניה – ככל שהקומה גבוהה יותר הבניה מתייקרת.

המסקנה מהתרגיל התיאורטי: אין מחסור בקרקע לבניה בישראל – כלומר, ביטול מספר קטן של מגבלות ייצור פוטנציאל קרקע למיליוני דירות. אבל מי צריך בכלל מיליוני דירות כאשר הביקוש השנתי עומד על כ- 30 אלף דירות חדשות בשנה? כך שפוטנציאל זה יתממש בהתאם לביקוש לאורך עשרות שנים. המחסור מלאכותי ונוצר על ידי אוסף המגבלות השרירותיות שמוטלות עלינו במסגרת חוק התכנון והבניה המעוות. הבעיה, אם כך, אינה הביורוקרטיה אותה מנסה נתניהו לתקוף, אלא עצם קיום המגבלות. אם יוסרו המגבלות, תקטן גם הביורוקרטיה ומחיר יתייצב דירה קרוב מאד לעלות הבניה. הסיבה – מחיר הקרקע לבניה יהיה נמוך מאד כתוצאה מהיצע אינסופי. כלומר, מחיר דירה מרווחת, בקומה נמוכה, בגוש דן תעלה בערך שליש ממחירה כיום. דירת סטודיו של 33 מ"ר תעלה פחות מ- 250 אלף שקל. גם שכר הדירה ירד לרמות מצחיקות יחסית לסיוט כיום. חישוב זה נערך לפי עלויות הבניה הנוכחיות שגם הן מוגזמות.

במקום לטפל בשורש הבעיה, ולגרום להוזלה כללית של מחירי הדיור, מתגבשת בימים אלה הצעה שתנציח את העיוות, לא תפטור שום בעיה ותשבש עוד יותר את שוק הדיור – ההצעה מתהדרת בשם המבטיח "דיור בר השגה".

אל תושבי העיר דרך העלאת הארנונה – מכירת מגרש בפחות ממחיר השוק מקטינה את הכנסות העירייה.

פיקוח על גובה שכר הדירה

פיקוח על מחירים שמחייב הוצלה כפוייה שלהם על ידי הממשלה נכשל בכל מקום בו יושם ובכל תקופה, אפילו בתקופות מלחמה. קביעת מחיר נמוך ממחיר השוק מחייב את היצרנים להפסיד כסף או להסתפק בתשואה נמוכה מאשר בהשקעות אחרות. הואיל ויזם אינו "מתאבד שיער" ההשקעות במשק יוסטו אל תחומים אחרים מאשר בניית דירות והדירות ימשיכו להתייקר. יזמים אחרים ידרשו סובסידיה ממשלתית כתנאי לבניה – כלומר, מס שיטל על יתר האזרחים למימון תקציב הסובסידיה.

ואכן, הניסיון ההיסטורי "לפקח על מחירים" מלמד שחלק מהיצרנים יפסיק לייצר והמדפים בחנויות יתרוקנו. המחסור יסופק ע"י ה"שוק השחור" בו יימכרו המוצרים במחיר השוק האמיתי, הגבוה, בתוספת פרמיה עבור הסיכון שלוקחים המוכרים בפעילותם המחתרנית. כוח הקניה של הצרכן יורד (כי המוצרים מתייקרים) וחלק ניכר מזמנו מוקדש לרמאות ו"תחמוך" – צריך בכל זאת להסתדר... כל אחד הופך לעבריין! הכלכלה מתמוטטת. מי שלא מאמין שישאל את שכנו העולה החדש מרוסיה... או את סבא וסבתא על "השנים הטובות" שחלפו – שנות ה-50 וה-60 בחלקן היה פיקוח על מחיר מוצרי מזון בסיסיים והממשלה החליטה כמה בשר וביצים זכאית כל משפחה לצרוך. פקחים ערכו חיפושים בדרכים כדי "להילחם" בספסרי השוק השחור שהברו בו, ביצו וגבינו.

מחסור מלאכותי, שנובע ממגבלות שממשלה מטילה על פעילותו של השוק, גורמת תמיד למחסור. מחסור גורם ליזמים לספק את הביקוש הגואה תוך עקיפת המגבלות הרשמיות. זה קורה לנגד עינינו עם אלפי בעלי הדירות "העבריינים" שפצלו דירות. הם מספקים את המחסור בדירות שנגרם על ידי מגבלות ואיסורי הבנייה.

גם "דיוור בר השגה" ייצור שוק שחור לדיוור, כפי שקורה מזה שנים רבות בשבדיה, בה נהוגה השיטה בהרחבה: אזרחים נרשמים ל"דיוור בר השגה" והתור מתארך להמתנה של 7 שנים ויותר. הגעת לראש התור – זכית בפיס. עכשיו אתה יכול להכניס דייר במקומך – בשבדיה קוראים לזה "הסכם שכירות יד-שנייה", יש כבר הסכמי שכירות "יד שלישית". את הרווח גורף הדייר היוצא שמוכן תמורת מעטפה שמנה לפנות את הדירה לטובת הדייר החדש שאין לו ברירה אלא לשלם. שכר הדירה "החופשי" בשבדיה כפוף לפיקוח ממשלתי וגם כאן השוק השחור חוגג – בחוזה רושמים את המחיר הרשמי, אבל כדי לקבל את הדירה צריך לשלם לבעלים סכום גדול במזומן ובשחור. תארנו בפרוט את שוק הדיוור בשבדיה בפרק "קרקעות ובניה" באתר www.kav.org.il.

אפקט המיסוי

על אפקט המיסוי שבחוק לא ארחיב את הכתיבה – זה רע כמו כל מיסוי אחר. ראוי לציין שלא מדובר רק על אפקט המיסוי הישיר כפי שתואר, אלא גם על מיסוי היתר שיידרש כדי לממן את המנגנון הביורוקראטי החדש.

ההתייקרות הבלתי נסבלת של הדירות בישראל, בשילוב הזדמנות פוליטית להצגת "הישגים", הביאו לתחרות על יוזמות חקיקה שיבטיחו "דיוור בר השגה" למי שיזכה לחסדי ועדה בעירייה. גרסאות שונות של תוכניות אלה מיושמות בערים רבות בעולם מזה לפחות 60 שנה – כאשר פוליטיקאים מאמצים אותן בשמחה ומעתיקים את "פיתרון הקסם" ממדינה למדינה. "דיוור בר השגה" הוא כלי פוליטי מעולה שמזכה את הפוליטיקאי המכהן בעת החלת החוק לראשונה בנקודות זכות משמעותיות בדעת קהל היעד. ראש העיר "נלחם" בהתייקרות ו"עוזר לחלשים" בלי שיש צורך להעלות את הארנונה או להטיל מיסים אחרים. תכנית מתנות אידיאלית – יש רק מרוויחים ואף אחד אינו מפסיד. מייד מתבקשת שאלה: אם זה כה מוצלח אז מדוע לא לכלול בתוכנית את כולם? ואם בכל זאת לא מחילים את התוכנית על כל רוכשי הדירות אז כנראה שיש לתוכנית עלות נסתר שניתן להחביאה רק במצב של יישום בהיקף מצומצם?

הרעיון הוותיק במערב הגיע לישראל רק לאחרונה. ראשי הערים הגדולות גילו את "פתרון הקסם" (קישור באתר www.kav.org.il), ובפיגור של עשרות שנים אחרי "מדינות מתקדמות" שתבונתן הכלכלית מוטלת בימים אלה בספק, ממחרים ליישמו – מבלי להתעמק בשאלת הנזק הצפוי לשוק הדיוור הישראלי המעוות ממילא.

אין ספק שהדיירים המאושרים שיזכו לגור בדירות במסגרת התוכנית ייהנו מהטבה כספית משמעותית. הטבה יחסית ליוקר של היום, לא הטבה יחסית למצב האידיאלי שמוצע באתר "קו ישר". אבל כך יקרה גם אם יקבלו מכונית בחצי מחיר, או פשוט יותר – צ'ק מזומן לחשבון הבנק. כאשר מתמקדים רק בחלק זה של התמונה – הכול נפלא. הואיל ואנחנו לא מאמינים ב"ארוחות חינוך", השאלה כרגיל – מי משלם? והאם קיימות השלכות מזיקות נוספות להתערבות זו של המדינה בשוק הדיוור?

מי משלם?

יישום התוכנית מחייב את היזם שבונה פרויקט דיוור למכור (או להשכיר) חלק מהדירות החדשות ל"זכאים חסרי דיוור" במחיר שנמוך משמעותית ממחיר השוק (הנחה של 30% עד 50%) כתנאי לקבלת היתר בניה לכל הפרויקט. להבהרת התמונה מבחינה כלכלית, קל יותר לראות את הפעולה כשוות ערך למכירת כל הדירות במחיר השוק הרגיל – כאשר העירייה מטילה על הקבלן מס גבוה על כל הדירות שבפרויקט. לאחר שהמס נגבה, העירייה שולחת לזכאי "בר השגה" – צ'ק מתנה בסכום השווה למס שגבתה מהקבלן. מבחינה כלכלית אין הבדל בין מסלול תיאורטי זה להנחה לה נדרש הקבלן לתת לזכאי לדיוור בר-השגה.

הקבלן אינו יכול לייקר את מחיר הדירות אותן יימכור בשוק החופשי, כדי לגלגל את המס על הקונים כי מחירן נקבע על ידי השוק – עליו להתחרות בדירות זהות שמציעים קבלנים אחרים בסביבה. אם הקבלן קונה את המגרש במכרז – הוא יצטרך להציע מחיר נמוך עבור המגרש ולנסות לגלגל בדרך זו את המס אל בעלי המגרש. אבל שום בעל מגרש פרטי לא יסכים מרצונו החופשי לספוג מס כזה, אלא אם יוטל וייכפה על כל בעלי המגרשים. כלומר, "דיוור בר השגה" הוא מס לכל דבר. כאמור, אם בעלת המגרש היא העירייה, המס יוגלגל

החוק יתווסף לגורמי השיבוש בכלכלה הישראלית – אלה שבגללם התוצר לנפש בישראל מדשדש בתחתית הליגה של מדינות המערב.

המחיר המוסרי של פיקוח על מחירים גבוה כי כל אזרח הופך לעבריין, או מלשין, או לפקח-עירוני שמקבל שוחד. כך קורה גם בשוק הדיור בר-ההשגה בכל מקום בו הוא מיושם. תיאורנו בכתבה אחרת את שוק הדיור בשבדיה, הולנד וספרד. גם בישראל כבר מדובר על הקמת "מנגנוני בקרה שימנעו שימוש בלתי ראוי בהטבות". ניסוח עדין. מי יקבע את הזכאים המאושרים? כמובן שיהיו "קריטריונים", תהיה "ועדה", תקום "ועדת חריגים". אין ספק שהבת שלי תזכה לדיור בר השגה מסובסד: הדירה שבבעלותה תירשם על שם הסבתא כדי שתהיה "חסרת דיור". במקרה אני מכיר עסקן של מפלגת הירוקים בתל אביב שבטוח יהיה בוועדה ויוכל לסייע לנו. אבל, ליתר ביטחון אני מתכוון לתפוס את הקבלן במסדרון ולתת לו מעטפה עם מאה אלף שקל במזומן כדי לזכות ביתרון על פני 500 המועמדים האחרים. כאשר היא כבר תגור בדירה המסובסדת ברמת אביב – אין מצב שהיא תפנה את הדירה. כאשר היא תצא לטיול לתאילנד לחודשיים – הדירה תושכר לתיירים ובמזומן, במלוא מחיר השוק – כדי לממן את הטיול. כאשר היא תעבור דירה לחיפה במסגרת לימודיה בטכניון – היא תשכיר את הדירה לחברה טובה במחיר "קצת נמוך" ממחיר השוק וברווח תממן את שכר הדירה בחיפה או את הטיול הבא להודו. אין סיכוי שעשרות הפקחים יעלו עלינו. גם אם ניתפס – הסיכון לא גדול ומאה אחרים לא ייתפסו. נשמע דמיוני? תבדקו מה קורה באמסטרדם או בשבדיה שם הכול "בר השגה", אבל כל שוק הדירות בערים הגדולות הוא תעשיית שחיתות משומנת היטב.

ככל שהחוק החדש "יצליח" יותר – יתווספו עוד אלפי ישראלים לרשימת העבריינים הגדולה בישראל. מאות "אוכלי חנם" יועסקו בפרנסות-אוויר חדשות שייווצרו: חברי ועדות "דיור בר השגה" שיהיו בכל עיר (אין ספק מי יאיש אותן...), יועצים משפטיים, מפקחים על קבלנים, מפקחי דיור, עורכי דין יועסקו בהגשת תביעות או בהגנה על נאשמים, וערמת התיקים בבתי המשפט תצמח במאות תיקים חדשים מידי שנה. משלמי המיסים יישאו בנטל העלויות הנוספות. זו אינה תחזית דמיונית – זו הדינאמיקה הטבעית של התהליך.

הכישלון האמריקאי

מחקר שפורסם (קישור באתר "קו ישר" www.kav.org.il) על ידי תום מינס ואדוארד סטרינגהאם מהפקולטה לכלכלה באוניברסיטת סאן חוזה בקליפורניה ניתח נתונים משוק הדיור בקליפורניה במשך 10 שנים. חוקי "דיור בר השגה" קיימים בשליש מהערים בקליפורניה ובחלקן מזה שלושים שנה. מן המחקר עולה, כי בערים בהן יושם החוק בהרחבה, עלו מחירי הדירות בכ- 20% וכמות הדירות שנבנתה ירדה בכ- 10%. לחוקי הדיור המוגן היו תוצאות מזיקות מובהקות שהרעו משמעותית את המצב והפכו את המגורים לפחות ופחות ברי השגה. כלומר, המחיר "המוזל" לזכאים אחרי יישום החוק עלול לעיתים להיות יקר מרמת המחירים שלפני החלת החוק כי כל מחירי הדיור נסקו...

בחינת הממשלה בכלכלה ובשוק הדיור – הם הגורם העיקרי, כבר כיום, לדרוגה של מדינת ישראל במקום "מכובד" בסולם המדינות המושחתות בעולם. החקיקה הנוספת רק תגביר את השחיתות ותגרע מעילות המשק, והכול – תוך ייקור סעיף הדיור בתקציב המשפחה.

פשע "חלוקת דירות" והשכרת

במסגרת החוק מחליטים פקידי מדינה כמה דירות צריך לבנות והיכן, מה יהיה שטחן, באיזה גובה תהיה התקרה, מספר הדירות בבניין ועוד. החוק מתעלם מדרישות צרכני המגורים, האזרחים. בית המשפט קנס אזרח שפיצל דירה בת"א ב-230 אלף שקל.

מקור האיסור בהשקפה המקובלת של עליונות המדינה על פני זכויות הפרט: המנהיגים הפוליטיים ("המדינה") מטיבים לדעת מאתנו מה טוב ורצוי לנו ומכאן זכותם להכתיב את מהלך חיינו והעדפותינו. האזרחים נחשבים בדרך כלל ל"חסרי אחריות", להמון שיש "לכוון אותו". הבינה ניתנה בעיקר לממסד הפוליטי, ל"מומחים" מטעמו ולקבוצה שרואה עצמה כעלית חברתית. ביטול מוצדק של החוק ההומו-לסבי, הקטין רק במקצת את מעורבותה המיותרת והמזיקה של המדינה בחיי הפרט.

בניית דירות והשימושים השונים כנדל"ן מתבצעים במסגרת חוק התכנון והבניה. החוק עשיר בסעיפים שיוצרים "עברייני בניה" מבלי שקיים קורבן ל"עבירה" שביצעו. "פשע ללא קורבן" שייך לקטגוריה של "עבירות" בהן אנשים, בהסכמה וללא כפיה, פועלים בקניינם או בכישורונם מבלי לפגוע בזולת. כזה הוא "פשע" חלוקת דירות מגורים והשכרתן. בעלי הדירה והדיירים מרוויחים הדדית ואחר אינו ניזוק.

במסגרת החוק מחליטים פקידי עירייה ומדינה, אלה עם בינת היתר, כמה דירות צריך לבנות והיכן, מה יהיה שטחן, כמה חדרים ומרפסות יהיו, מה תהיה גובה התקרה, מספר הדירות בבניין ועוד. מנגנון זה מתעלם מדרישות צרכני המגורים שהרי האזרח, כידוע, אינו יודע מה טוב עבורו. החלטות שרירותיות אלה מאוגדות ב"תוכניות בניין עיר" (תכ"ע) ואוסרות על יזמים וקבלנים לספק את הביקושים בשוק באופן שיתאימו לצרכי הציבור.

השקפת עולם ריכוזית זו הגיעה לקיצוניות בגוש הקומוניסטי לשעבר – ברוסיה, מזרח אירופה וסין. פקידי ממשלה קבעו ותכננו גם את "תמהיל" הנעליים בחנויות ואת "מגוון" המוצרים בסופרמרקט. נדרש רישיון אפילו כדי לעבור דירה לעיר אחרת. כדאי לשאול את העולים מרוסיה, מה היו התוצאות. גם ברוסיה הצדיקו את המעורבות הממשלתית במילים נפוחות דומות ומעורפלות – כמו "תמהיל דירות", "מרקם אורבאני", או "ערך חברתי" – שנובעות מהשקפתו האישית של הפקיד הממשלתי. מעטים יחלקו שאחרי כ-80 שנים של תכנון עירוני מדוקדק, הערים בישראל, שכולן חדשות במונחים עולמיים, הן בין המכוערות במערב. הרימו ראש ברחובות הראשיים והצדדיים בתל אביב, בבת ים ובנתניה – הביטו על תוצאות ה"תכנון המרכזי" של הפקידים, מהנדסי העיר והארכיטקטים מטעמם. והכול תוכנן לפרטי פרטים.

תכנון הכלכלה על ידי פקידים ו"מומחים" ברוסיה גרם למחסור תמידי במוצרים ובמזון. אזרחים נאלצו לקומבינות כדי לקיים אורח חיים פחות מסביר. כל אזרח רוסי היה לעברין וחסר היה רק השכן שרוצה ל"סגור איתו חשבון" כדי שזה ילשין לשלטונות על "העבירה". חוק התכנון והבניה בישראל גרם למחסור חמור בדירות באזורים ובגדלים שהציבור רוצה והטיס את המחירים לשמים. החוק רווי הסעיפים המיותרים יצר כורח בחלוקת דירות.

צעירים רבים מעדיפים לגור, בפרטיות אינטימית, בדירת חדר קטנה וזולה על פני מגורים עם שותפים איתם יחלקו את אסלת השירותים והמטבח. לא מדובר רק בתל אביב, אלא כמעט בכל עיר בינונית בישראל. אבל הפקידים ש"מטיבים לדעת" אוסרים על בניה כזאת. וכמו ברוסיה, כאשר הממשלה יוצרת מחסור – השוק השחור מספק את הביקוש. בעלי דירות מזהים את המחסור ומחלקים דירות גדולות למספר דירות חדר קטנות, גם אולמות תעשיה משופצים לדירות "לופט" – הכול כדי לספק את הביקוש. זה נהנה וזה אינו חסר כדברי חז"ל. כך היו בעלי הדירות ל"עבריינים", הדיירים לשותפים ל"פשע" וחסר רק השכן שילשין עליהם מצרות עין.

כמה זעירה יכולה להיות דירונת מחולקת? אפילו 6 מטרים מרובעים – אם ימצא שוכר מעוניין. כגודל החדר בו גרתי כסטודנט. מתחתנו, בדירת שלושה חדרים בתל אביב, גרים שלושה סטודנטים שותפים בדירה אחת. איכות החיים של השכנים בבניין לא תיפגע אם הדירה תחולק לשלוש דירות חדר וכל סטודנט יעשה צרכיו באסלה פרטית משלו, ישתמש במטבחון ובמקלחת פרטיים. מדוע צריך המחוקק להתערב ולקבוע כמה ישבנים יחלקו באסלה? אין כל "שימוש יתר בתשתיות", או "הגדלת הצפיפות בניין" כדברי התובע ההזוי מטעם העירייה בבית המשפט שפסק לאחרונה קנס של 230,000 שקלים לאזרח "עברין" שחילק דירה בת"א. כל קונה דירה יודע מראש שבדירת שלושה חדרים הסמוכה, יכולה באחד הימים להתגורר, גם משפחה עם 5 נפשות – כלומר, צפיפות גבוהה בהרבה מאשר בשלוש דירות חדר תוצר "חלוקה". חוק התכנון והבניה הופך עשרות אלפי אזרחים ישרים ל"עבריינים" ומתעלם ממיצוי הדין עם עבריינים אמיתיים שפולשים ובונים על קרקע לא להם.

וכמו ברוסיה של סטאלין, קראה עיריית גבעתיים ל"אזרחים שומרי החוק" להסגיר לידיה בעלי דירות שחילקו את דירתם. הגדילה לעשות רשת שוקן, מבעלי עיתון "הארץ", שפרסמה כבר לפני כשנתיים מעל דפי עיתון "העיר" כי הקצתה כתובת דוא"ל בה ניתן להלשין על בעלי דירות שחילקו דירה.

למה הדירות בתל אביב יקרות? ואיך אפשר אחרת?

יוקר הדירות נובע מהרגולציה המסובכת של המדינה על שוק המקרקעין והדיור. ידע אזרח שאין בבעלותו דירה, שההפרש בין המחיר החלומי לבין המחיר הנוכחי הוא למעשה מס-רגולציה.

שאלה פשוטה לכאורה. התשובה המלומדת טוענת שהביקוש גבוה ואין די דירות. אבל, למה בעצם היצע הדירות מוגבל? ההסבר השגרתי: מחסור בקרקעות, מגבלות תב"ע (תוכניות בניין עיר), חובת שמירה על קרקע חקלאית, הליכי אישור ארוכים בועדות, המיסוי הגבוה.

נניח שבאורח פלא מבטלים כמעט את כל המגבלות, כמעט הכול מותר. מבטלות המגבלות לפי שימושים: חקלאות, מגורים, מסחר, תעשייה ועוד. מותר לבנות על קרקע חקלאית, מותר להסב חדרי מלון לדירות או למשרדים ולהיפך, מותר להכשיר דירות בבניין משרדים. מותר לבנות משרד, חניון, קניון או מפעל בכל מקום שכדאי. מבטלים את רוב חוקי התכנון והבנייה הקיימים המתייחסים לרכוש פרטי, כלומר: אין יותר מגבלה של "אחוזי בנייה" במרכזי הערים – כל בעל קרקע רשאי לבנות לגובה שיחפוץ. להחליט על גובה התקרה, מספר המרפסות, כמה חניות להכשיר, אם בכלל. היזם יחליט על מספר החדרים, שטח הדירה וכו'. העירייה מפסיקה להתערב. בנוסף, המדינה מוכרת במכירות פומביות פתוחות וגלויות כמעט את כל הקרקעות שברשותה (93% מהקרקעות בישראל) למעט שמורות טבע, שטחים שמיועדים לכבישים ולתשתיות, שטחי אימונים לצבא וכדומה. מבטלים את המיסים הייחודיים: מס שבח, היטל השבחה, דמי הסכמה ועוד.

המגבלות המעטות שייותרו, יהיו לדוגמה: רכישת קרקע על ידי גורם עוין למדינה תאפשר את הלאמתה. אסור יהיה ליצור מטרד אקטיבי שיפריע לשכן – כלומר, רעש, עשן, ריח וכדומה שפולשים לתחום השכן. אסורה כמובן פגיעה בזכות הקניין של הזולת (גם אם ה"זולת" זה רכוש ציבורי): פלישה למגרש שכן או למדרכה, זיהום רכוש ציבורי. בנייה תחויב לעמוד בתקני בטיחות.

בבוקר שלמחרת יסתבר שהיצע הקרקעות לבנייה, כולל על גגות בניינים, הוא אינסופי. ממש כך. אם אפשר יהיה להוסיף קומות הרי שהשמים הם הגבול. הגבול המעשי הוא **עלות הבנייה לגובה**: הבנייה מתייקרת ככל שבונים גבוה. בתנאים אלה, **מחיר דירה יתקרב לעלות בניית קומה נוספת בבניין**. כאשר קיים היצע חופשי וזמין לבניית מיליוני דירות ומשרדים ייתכן שמחירי דירות יוזלו לפחות ממחצית מחירן הנוכחי. וכך בהתאמה – גם שכר הדירה.

המסקנה: **יוקר הדירות נובע מהרגולציה המסובכת של המדינה על שוק המקרקעין והדיור**. ידע אזרח שאין בבעלותו דירה, שההפרש בין המחיר החלומי לבין המחיר הנוכחי הוא למעשה מחיר התערבות המדינה והפוליטיקאים בשוק המקרקעין. כסף מיותר שנזרק.

אם השתכנעתם עד כאן, נותרו עוד מספר שאלות מציקות:

האם החוקים המגבילים הכרחיים ובהעדרם נקבל ג'ונגל? כאוס?

אנחנו כבר נמצאים בג'ונגל סבוך של שחיתות, כיעור, יוקר מרקע. אלפים מועסקים ב"פרנסות אוויר" מיותרות שנובעות מהרגולציה הכבדה: פקידים דנים איך לאסור בניה או כיצד להתירה למרות החוקים; ארכיטקטים מתבזבזים בשתדלנות מול פקידים, רבבות תיקים משפטיים מיותרים, תעסוקת סרק לעורכי דין ושופטים; יועצים ומאכערים שעוזרים לקבל היתר או לבטל גזירה; בזבז זמן וכסף בניסיונות "להסתדר" עם מס שבח והיטל השבחה. ומעל לכול – שחיתות המונית – החל מהאזרח שסגר מרפסת, ראש עיר שאישר "הטבות" למקורבים... ואולי אף אהוד אולמרט, ראש הממשלה לשעבר.

ומה התוצאה לאחר כ-80 שנה של פיקוח ותכנון מרכזי הדוקים? – כישלון חרוץ. תל אביב תוכננה לפרטיה והתוצאה נראית – הרימו ראשכם: אחת מהערים המכוערות במערב... כך גם שכונתיה. הכיעור המדכא והאיכות המתפוררת נוצרו במשך עשרות שנים של תכנון ופיקוח מרכזי הדוק של מהנדסי העיר השונים, קודמיהם ויורשיהם... המציאות מוכיחה שגודל המשימה חורג מהיכולת של גוף ממשלתי. ומה עם ה"יעדים הלאומיים" הותיקים? כמעט כולם כישלון חרוץ: "פיזור אוכלוסייה", "הפרחת הנגב", "יהוד הגליל", עיירות הפיתוח, הגנה על "החקלאות היהודית", מניעת פלישת ערבים ובדויים לקרקעות מדינה (גם יהודים פולשים).

מה מקור הכישלון? ודאי שלא העדר חוקים, תכנון או פיקוח, וגם לא "העדר אכיפה" (לרוב הביצוע תואם לתכנון)... אם כך מה קורה?

הבעיה בהגבלת חופש הפרט לבנות ולסחור במקרקעין על ידי **עודף פיקוח ומעורבות יתר של השלטון** – סטאלין מצדיע מקברו לשוק הדיור בישראל. "המחסור בדירות נובע מאותה סיבה שברוסיה הקומוניסטית היה תמיד "מחסור" בתוצרת חקלאית – שם עסקה המדינה גם בתכנון וגידול תפוחי אדמה. הג'ונגל כאן ועכשיו.

איך עושים "סדר"?

פשוט למדי: שולחים את הפקידים הביתה, את רובם. לאחר ביטול רוב המגבלות על שוק המקרקעין והדיור לא יהיה צורך בהם ובאישוריהם, **היצע הקרקע לבניה יהיה בלתי מוגבל**. המחסור בתפוחי אדמה ברוסיה נגמר עם נפילת הקומוניזם. המחסור בקרקעות "זמינות" בישראל יסתיים עם הפרטת קרקעות המוחזקות בידי הפוליטיקאים והעברת התכנון מהממסד אל היזמים והצרכנים.

הכורח בתוכניות בניין עיר כפיות מוסבר לעיתים ב"כשל שוק". קיימת אמונה מוטעית שתכנון באמצעות כוחות השוק הוא מתכון לכאוס – ברדק, איש הישר בעיניו יעשה. רבים מאמינים ש"כוחות השוק" ו"סדר" הם מושגים מנוגדים. הטענה מתעלמת מיכולת השוק ליצור מנגנוני הגנה חליפיים ויעילים מכל חלופה ממשלתית.

בשטחים נרחבים לא יהיה כדאי לבנות למרות שלא תהיה מניעה... **יש גבול לביקוש**. היקפו כיום זניח לעומת ההיצע שיעמוד על מיליוני חלקות (קרקעות וגגות) זמינות לבניה. פתאום יסתבר, שלא על כל מגרש כדאי לבנות רק בגלל שמותר לבנות... כפי שכיום לא כל אחד פותח חנות נעליים למרות שאין מניעה חוקית לכך... רק במשטר הנוכחי, בו נוצר מחסור **מלאכותי** בקרקעות – הפשרת קרקע חקלאית – היא זכייה בהגרלת הלוטו... לא יהיה

צורך "להפשיר" קרקע חקלאית – הכול יהיה "מופשר" ולכל שימוש... המדינה לא תכוסה "בבטון ומלט" כי מרכזי הערים יצמחו לגובה בלתי מוגבל (מוגבל על ידי יוקר הדירה בקומה גבוהה). בפריפריה לא יהיה כדאי לבנות לגובה בגלל שהקרקע תהיה זולה מאד ולכן יישמרו שטחים ירוקים לרוב.

"צפוף מידי" ו"חסימת נוף"

כיום אסור לבנות "צפוף מאד", אסור לבנות "גבוה מידי" ואסור לבנות "בשטח קטן מידי". לכן, יזם שמקבל אישור חריג מהעירייה זכה בפיס. רווח בטוח. אבל כאשר לכולם תהיה הרשות לבנות לפי דרישות שוק הקונים – **הרווח יפסיק להיות בטוח**. קבלן לא יבנה צפוף וגבוה רק בגלל שאין איסור על כך, כי גם על מתחריו לא יהיו מגבלות. יזם בודק היטב את דרישות השוק בטרם בניה. ה"צפיפות" תיקבע על ידי חוקי ההיצע והביקוש ללא מעורבות השלטונות. ביקוש גובר במרכז העיר יצמיח את גובה הבניינים ולכן את המחיר. בנייה "צפופה" בלב העיר, משמעותה בנייה מרווחת בפריפריה, ויותר שטחים ירוקים. "צפיפות" בלב העיר משמעותה פחות שימוש ברכב. החוק שמגביל "צפיפות" מול ביקוש גואה, מייקר את מחירי הדירור – הרבה מעבר למחירים שהיו נקבעים על ידי השוק, אילו לא הופרע בסיפוק הביקוש. חוק הכלים השלובים פועל והיוקר "נגרר" לפריפריה.

ומה על פגיעת "הצפיפות" באורח החיים של תושבי הסביבה הוותיקים? **לא מתפקידה של המדינה** להבטיח חסינות משינויי סביבה ואורח חיים. כאשר יהיה מסחר חופשי בקרקעות, וללא מגבלות בנייה – "הצפיפות" באזור המבוקש תגדל עד לרמה הנסבלת על ידי התושבים. נטישה תאזנת שמחיר הצפיפות מבחינת איכות חיים וכסף אינה לטעמם של התושבים. כך מכתוב השוק "תקן" שמתאים בדיוק לדרישות האזרחים. "צפיפות" נוצרת **מהעדפה חופשית** של אזרחים רבים שנהנים מאורח חיים זה. על יתרונותיו וחסרונותיו.

שינויים בנוף הם סיכון שכל רוכש נכס צריך להביא בחשבון. אזרח שרוכש דירה בקומה נמוכה של בניין, יודע שבעתיד יבנו בניין גבוה במגרש הריק הסמוך שיסתיר לו את אור השמש. המחיר ששילם משקף שינויים אפשריים בנוף. מי שקונה דירה בקומה ה-40 חשוף פחות לסכנת שינוי הנוף, אבל משלם בהתאם. מגבלות בנייה שמתיימרות "לשמור" על הנוף הנשקף אינם "שומרות על הנוף", אלא מקפאות מצב קיים לטובת בעלי דירות **ותיקים**. הקפאת מצב קיים מקטינה את היצע הדירות ומייקרת אותן. תקנות כפופות אלה גורמות להעשרה של בעלי נכסים קיימים על חשבון רוכשי דירות חדשים פוטנציאליים: צעירים, בעלי הכנסה נמוכה, משפרי דיור.

מי יקבע את שטח הדירה, גובה הבניין או מספר החניות לכל דירה?

ניתן יהיה לפצל או לאחד דירות בהתאם לדרישות השוק וללא צורך באישורים. מותר יהיה, לדוגמה, להשתמש במרתף למגורים, אם משהו מוכן לגור בו, או להכשיר חדר של 10 מ"ר לדירונת אם יש ביקוש להשכרתה... ניתן יהיה להסב דירה למשרד. ניתן יהיה לצרף לחנות מסחרית את הדירה שמעליה וליצור חלון ראווה ענק. לא הפקידים יקבעו, אלא בעלי הבניין. ירצה הבעלים, יבנה בניין של 4 קומות או 50 קומות. ירצה לבנות חנויות או מלון – יבנה. ירצה

לבנות בניין משרדים או בריכת שחייה – יבנה. הממסד לא יתערב. היזם בונה על חשבוננו ומסכן את כספו בלבד. שיקולי היזם כלכליים – הוא מעוניין למקסם את הרווח ולכן עליו לנתח היטב את **דרישות הצרכנים** והשוק. יזם מרוויח אם הוא מצליח להביא **תועלת לצרכנים**. עליו לדאוג לכמות מספקת של מקומות חניה, אחרת לא יצליח לשווק את המשרדים או הדירות. אין צורך בחוק שיקבע כמה מקומות חניה עליו לבנות, או כמה מרפסות ומה יהיה שטחן. גם אין צורך לקבוע עבורו מה גודל החדרים או מספר הדירות ושטחן. יזם בונה את שהוא מעריך שיוכל למכור. כלומר, **לספק את העדפות הקונים**.

היזם יודע להעריך את דרישות השוק טוב מכל מהנדס בעירייה... שאינו מסכן אגורה מכיסו. אם יזם יעריך שבאזור מסוים יש דרישה לחנויות – ולהערכתו, זה לא יזיק למכירת הדירות שמעליהן... שיבנה. אם קיים לדעתו ביקוש "היסטרי" לדירות זעירות בנות חדר – שיבנה. ואם טעה, והצרכנים לא קונים – זו בעיה שלו... תכתיבי העירייה מיותרים.

אין בסיס להשערה שלועדת תכנון של פקידים ועסקנים פוליטיים יש כשרון חיזוי של צרכי אוכלוסייה עדיף על מיליוני צרכנים או יזמים. תכנון שגוי של שכונה יעלה לקבלן ביוקר – ואולי אף יגרור הפסדים. פקיד, או מהנדס בועדת תכנון עירונית, אינם מסכנים אגורה מכיסם כתוצאה מתכנון שגוי. והם שוגים כבר לפחות 80 שנים. תפקיד העירייה יתמקד בתכנון ובנייה של כבישי גישה, תשתיות מים וכיוב והרחבתם לפי הצורך.

הרשות המקומית **לא תכתיב** תקנים (למעט בטיחות). אם יזם יגלה פלח שוק של אזרחים שאינם נוהגים ברכב הוא יוכל להציע להם דירות מוזלות ללא חניות צמודות. או להיפך: עבור אוכלוסייה אחרת יבנה בניין עם 3 חניות לכל דירה, אם יש ביקוש. ייתכן שבבניין משרדים הקרוב לתחנת רכבת, יסתפק היזם בחניון מצומצם. לעומת זאת, אם יבנה כך בלב העיר, יגדל הסיכון העסקי. באזור עם מצוקת חניה כדאי יהיה להסב בנייני מגורים או משרדים לחניונים. לא יהיה צורך בהיתר ולכן לא תהיה "מצוקת חניה".

מפעל תעשייתי הדורש שטח רחב, גישה למשאיות, ואולי גם אפשרות לפליטת עשן ורעש לא יוכל בעידן החדש לקום באזור מגורים שקט. הסיבה לא תהיה התב"ע שאיננה, אלא החשש מפני תביעה משפטית על מטרד אקטיבי. שום תעשיין לא יבזבז את כספו ברכישת קרקע יקרה במרכז עיר ללא גישה נוחה לאמצעי תובלה ושילוח, אחרת לא יוכל להתחרות במפעלים אחרים.

גם באזורי משרדים ותעשייה יתבטלו **מיידית** מגבלות גובה, צפיפות, שטח משרד מינימאלי, תקני חניה וכדומה. יזם שירצה לבנות בניין חדש יצטרך לעמוד בתקני בטיחות, להציג פוליסת ביטוח מקיפה לליקויי בנייה לתקופה ארוכה ולעמוד ביתר דרישות החוק.

למה מתנגדים להוזלת דירות?

כמעט ואין פרויקט בניה משמעותי שאינו זוכה למנת התנגדויות. סוחרים מתנגדים להגדלת התחרות מצד חנויות חדשות, כך הם בולמים הוזלת מחירים עתידית עקב התחרות הצפויה.

כמעט ואין פרויקט בניה משמעותי שאינו זוכה למנת התנגדויות: הדיירים סביב המבנה הישן של בית חולים אסותא בתל אביב מתנגדים להקמת מגדל מגורים, בעלי החנויות סביב כיכר המדינה בת"א מתנגדים לחנויות חדשות בבנייה החדשה בכיכר, גם הסוחרים בראשון לציון מתנגדים למתחם איקאה חדש בעיר. תושבי כפר שמריהו מתנגדים לסלילת כביש רוחב לחיבור כביש 6 עם כביש החוף, ותושבי שכונת עבר הירקון בתל אביב מתנגדים לנתיב נסיעה נוסף בדרך הראשית המובילה לעיר. הירוקים בעיר מתנגדים להקמת חניון ענק מתחת לכיכר העירייה, הם גם מתנגדים לבניה לגובה. הירוקים בכפר מתנגדים להגדלת היישובים לרוחב. תושבי סביון מתנגדים לבניית וילות נוספות ושכניהם ברמת אפעל מתנגדים לשכונה חדשה. כולם מתנגדים.

חוק התכנון והבנייה מאפשר לבנות רק בהתאמה לתוכנית-אב קיימת לאותו אזור (תב"ע). תוכניות אלה משתנות ומתחדשות רק לאחר עשרות שנים של דיונים ולחצים ולכן הן **חייבות** להיות תמיד **מיושנות** ולשקף מחשבות, אינטרסים וחלומות רומנטיים של מהנדסי עיר מהעבר. האוכלוסייה גדלה, אנחנו עשירים יותר וזקוקים ליותר חנויות ומקומות בילוי, מספר המכוניות צמח פי מאה, מבנה המשפחה וגורמים אחרים השתנו באופן קיצוני מאז, אבל תוכניות הבנייה מאובנות ושבויות בדמיונו של הארכיטקט הסקוטי ג'ס ששרטט את תוכניות תל אביב לפני כמעט מאה שנים.

היתרי בניה חדשים שחורגים מהתוכניות "המקובלות" מאפשרים למי שרואה עצמו נפגע להתנגד. כאן נוצרת הזדמנות פז גם לאזרחים קטנים בשכונה לנגוס חלק מעוגת הגביר. סוחרים מתנגדים להגדלת התחרות מצד חנויות חדשות, כך הם מונעים הוזלת מחירים עתידית עקב התחרות הצפויה; בעלי בתים ודירות ותיקים מתנגדים להיצע חדש של דירות מחשש שערך דירותיהם הישנות ירד – תוצאת היצע נוסף של דירות מודרניות בסביבה. בסיפור יש תמיד רק מפסיד אחד גדול: שבעה מיליון אזרחי ישראל. מחירי הדירות מרקיעים לשחקים, מחיר מוצרי הצריכה גבוה מהנדרש בתנאי תחרות חופשית וכתוצאה מכך רמת החיים שלנו, שיכולה הייתה להיות הגבוהה בעולם, מדשדשת.

הסרת נוף ו"פגיעה בפרנסה"

החוק הנהוג מתייחס לנוף הנשקף מהדירה כקניין פרטי של בעל הדירה ולכן אם העירייה מאשרת תוכנית בנין עיר חדשה במתחם מסוים (מגדל מגורים חדש, לדוגמה) שמסתירה לבניין הוותיק את הנוף, רואים בכך עילה מוצדקת לפיצוי הבניין הוותיק, לצמצום הפרויקט החדש או אפילו לביטולו של הרעיון. אילו החוק הנוכחי היה קיים בתקופת האדם הקדמון היינו נשארים ללון גם כיום במערות. כי הרי **כל מבנה חדש מסתיר משהו לשכנו**: נוף, אור שמש, משב רוח. הדרך היחידה האפשרית להוזלת מחירי הדירות ושכר הדירה היא לאפשר לשוק להגדיל את היצע הדירות. לשם כך צריך לבטל את רוב מגבלותיו של חוק התכנון

והבניה. למשל, לאפשר לבנות לגובה ללא הגבלה (כמובן בכפוף לעמידה בתקני בניה ובטיחות). אך בניה לגובה תיתקל מיד בהתנגדויות המסורתיות. לכן, חובה גם לשמוט את השטיח מתחת לנימוקי ההתנגדות הנפוצים.

נוף, משב רוח, אור שמש, רמת רעש הם משאבי סביבה מוגבלים. אי אפשר להבטיח אותם לכל דירה ובוודאי שלא באותה מידה וגיוון. הביקוש להם ומוגבלותם הופכים אותם למוצר שחיר בהקשר של נדל"ן. זמינותם, או העדרם, משביחה או גורעת מערך נכסים.

שינויים בנוף הם **סיכון שכל רוכש נכס צריך להביא בחשבון**, בדיוק כמו אזרח שרוכש דירה בקומה ראשונה של בניין, יודע שבניין שיבנו במגרש הסמוך יסתיר לו את אור השמש כבר בגלל הקומה השנייה החדשה. המחיר שמשלמים עבור הדירה מביא בחשבון שינויים אפשריים בנוף. מי שקונה דירה בקומה ה-40 חשוף פחות לסכנת שינוי הנוף, אבל משלם בהתאם. בנוף זוכה בעל ההצעה **הגבוהה ביותר**. הנוף **קיים תמיד** ובסך הכול מחליף ידיים. זו הסיבה שמחירי דירות באזורי ביקוש מתייקרים ככל שהקומה גבוהה. הסיכוי לזכות בנוף פתוח והמרחק מהמולת הרחוב שווים כסף. אך אם בסמוך לבניין בן 30 קומות יקום מגדל של 60 קומות – יוסתר חלק מהנוף לדיירי הבניין הראשון, אך 30 הקומות הנוספות במגדל החדש יזכו לנוף – הנוף החליף ידיים.

גם מי שקונה דירה בסמוך לשטח פתוח או דרך ציבורית, צריך להביא בחשבון שבעתיד אולי יעבור שם כביש רחב ידיים או מסילת ברזל. **לא תהיה עילה להתנגדות ולפיצויים**.

צריך לבטל גם עילת התנגדות שכיחה נוספת: "פגיעה בפרנסה". תחת כותרת זו מונעים בעלי חנויות קיימות הקמת מתחמי מסחר חדשים. בנימוק זה אפשר היה למנוע את התפתחות האנושות מאז ימי המהפכה התעשייתית: להמשיך לטוות בד כנולים ידניים במקום שימוש במכונות טכסטיל, או להשתמש בכרכרות במקום במכוניות. נתאר לעצמנו מדינה בה החוק היה מאפשר ליצרני מאווררים "להגן" על מקור פרנסתם באמצעות הגשת התנגדויות להתקנת מזגנים חדשים. כל פיתוח חדש בא על חשבון מוצרים ותיקים, מוזיל אותם, משפר את איכות חיינו והופך מוצרי יוקרה למוצר המוני זול לשימוש נרחב. לפני 120 שנים הייתה אמבטיה ביתית מוצר לעשירים בלבד. כך גם מכשיר וידאו או טלפון בתחילת דרכו.

ה"התנגדויות" - פגיעה יקרה ברוב הציבור

מגבלות שמטרתן "להגן" מפני תחרות **מייקרות** לנו את החיים. מגבלות בנייה שמתיימרות "לשמור" על הנוף הנשקף אינם "שומרות על הנוף" אלא מקפאות מצב קיים **לטובת בעלי דירות ותיקים**. הקפאת מצב קיים מקטינה את היצע הדירות ומייקרת אותן. תקנות כפופות אלה גורמות להעשרה של בעלי נכסים קיימים על חשבון רוכשי דירות חדשים, בעיקר משפחות צעירות, שוכרי דירות, ועל חשבון משפחות שרוצות לשפר דיור. כך נפגעת רמת חיינו בגלל האילוץ להקצות חלק גדול יותר של הכנסתנו החודשית לטובת מימון פתרונות דיור (שכר דירה או משכנתא).

טפח מהרקע האידיאולוגי שמאחורי מדיניות ממשלות ישראל ומנהל מקרקעי ישראל נחשף בראיון עם אבי דרכסלר, ראש מנהל מקרקעי ישראל לשעבר.

טפח מהרקע האידיאולוגי שמאחורי מדיניות ממשלות ישראל ומנהל מקרקעי ישראל נחשף בראיון עם אבי דרכסלר, ראש מנהל מקרקעי ישראל לשעבר (דה-מרקר 2/6/09). לדבריו, אסור לממשלה לנקוט בשום צעד שיוריד את מחירי הדירות כי "ירידת מחירים תפגע בקבוצה גדולה מאד בחברה" – כוונתו כמובן לאנשים שהשקיעו בדירות להשקעה מעבר לדירת מגורים.

הפקיד הבכיר לשעבר מאמין שמתפקידם של פוליטיקאים ("המדינה") לקבוע את מחיר הדירות ואולי גם של עוד מספר מוצרים. ואם לא ממש לקבוע, אז לפחות "לווסת" אותו, בערך כמו שהבנקאים ויסתו את שערי מניותיהם בשנות השמונים, עליות בלבד. על פי אידיאולוגיה זו, פקידי ממשלה מטיבים לדעת ממיליוני צרכנים וסוחרים מה צריך להיות המחיר "הנכון" של מוצרים ושירותים. מחירים לא צריכים להיקבע דרך מיליוני העסקאות בין מוכרים מרצון לקונים מרצון, אלא על ידי פקידים בירושלים או במוסקבה. כיצד יחליטו אלה על המחיר "הנכון"? הרי אין בראשם בינה ייחודית מאתנו וגם לא שיטת חישוב גאונית נסתרת, מלבד השיטה הידועה: לחצים, לוביסטים, אינטרסים פוליטיים, "חברים", פרוטקציה, הון ושלטון. כך פועלת ה"שיטה" בכל מדינה בתחומים בהם פוליטיקאים "קובעים" מחירים במקום כוחות השוק החופשי.

את מחיר הנזק שבהתערבות הפוליטיקאים משלם תמיד הצרכן

מנגנון המחירים שנקבע על ידי עסקאות בין מיליוני אזרחים חופשיים הוא כלי בו לכל אזרח זכות בחירה והצבעה באמצעות השקל שבכיסו. כאשר גדל הביקוש למוצר מסוים עולה מחירו ולהיפך. כאשר נחשף מוצר חדש, עדיף בתכונותיו ובמחירו, על פני מוצר קודם – יצביעו הצרכנים על העדפתם באמצעות השקל שבארנקם והמוצר הנחות יעלם מהשוק. מנגנון המחירים מאותת למשקיעים ויצרנים היכן כדאי להשקיע כדי לספק את רצון הצרכנים. כל ניסיון מלאכותי של ממשלה להתערב במנגנון זה, אפילו בתקופת מלחמה, יוצר עיוותים ופוגע בעיקר בצרכנים. התערבות ממשלתית במחירי מוצרים נחלה כישלון חרוץ בכל מקום בו נוסתה. אם ממשלה כופה בצו, מחיר נמוך מהמחיר שהשוק היה קובע – **יצרנים יפסיקו לייצר או שיתפתח שוק שחור** בו ימכר המוצר במחיר "האמיתי". אם ממשלה כופה מחיר גבוה ממחיר השוק עבור מוצר (לדוגמה, על ידי הגבלת יבוא מתחרה) – מתעשרים המקורבים שקיבלו את הזיכיון לספק את המוצר, ואילו רמת החיים של הצרכנים – יורדת. ראו את ענף החלב.

מנגנון המחירים במשק הישראלי כיום, ברוב המוצרים והשירותים, מתנהל היטב ללא התערבות ממשלתית. ואכן, בתחומים המעטים (חלקם משמעותיים מבחינת משקלם הכלכלי) בהם הממשלה מעורבת במסחר או בקביעת מחירים – נוצרים עיוותים שבעונשם נושא האזרח. נזכיר רק שלושה: מחירי הקרקע גבוהים כי רוב הקרקעות בבעלות הממסד הפוליטי

("המדינה") לא נסחרות בשוק; מחירי המים האחידים, והנמוכים שרירותית לחקלאות גרמו ל"מחסור במים" ולא מיעוט הגשמים או מיעוט מקורות המים; מחיר מוצרי החלב מעוות בגלל חסמי יבוא, הכתבת מחיר ממשלתי לחלב בשלב הייצור הראשוני, ואיסור ממשלתי על כניסה לענף שכרוך ברישיונות והיתרים. הצרכן משלם ביוקר את נטל העיוותים מכיסו. ואם האזרחים מפסידים, אז מצידה השני של המשוואה **יש תמיד מיוחסים שמרוויחים**.

"המועצה היא מקום מצוין כדי לצ'פר מקורבים"

קרוב לוודאי שהנזק הכלכלי המצטבר הגדול ביותר לכלכלת ישראל, שנגרם על ידי ענף כלכלי בודד, נובע מהאידיאולוגיה של הלאמת הקרקע. כ- 93% מהקרקעות בישראל הם בבעלות ה"מדינה", או גוף ערטילאי שמכונה "לאום". אבל רק הבעלות הפורמאלית. **הבעלות המעשית**, כלומר היכולת להפיק טובת הנאה מהקרקעות, היא בידי הממסד הפוליטי והפקידות הבכירה לדורותיהם. ראוי לצטט את אבי דרכסלר עצמו לאחר שפרש מראשות המנהל: "...מועצת מקרקעי ישראל היא גוף חוץ תקציבי, שבעזרתו ניתן לתת הטבות במאות מיליונים, שאינן מופיעות בספר. אם רוצים להשתיק את עיירות הפיתוח, נותנים להן קרקע במחיר אפס. אם רוצים להיטיב עם גוף מסוים, מעניקים לו קרקע בפטור ממכרז. המועצה היא מקום מצוין כדי לצ'פר מקורבים".

קרקע היא משאב מסחרי שניתן להפיק ממנו רווחים; ורווחי עתק כאשר רק מיעוט זוכה בהקצאה שמוגבלת בתוקף האיסורים הקיימים. השילוב של משאב יקר יחד עם שליטה פוליטית על צינונות המכירה (או החלוקה) יוצר **מקור כוח פוליטי** אדיר לאוחזים ב"ברז" וכן אינטרס פוליטי מובהק לשליטה במנהל מקרקעי ישראל. שחיתויות, הטבות למקורבים, קשרי הון-שלטון, ו"חריגה מנהלים" מלווים צומת-כוח פוליטית זו מאז קום המדינה. מוקד כוח פוליטי המאפשר גם העסקה של מאות פקידים במשרות סרק ובמינויים פוליטיים. הפוליטיקאים אכן "שמרו" על "קרקע הלאום" אבל עבור המקורבים לצלחת... דמגוגיה פופוליסטית על "צדק חלוקתי" מחפה במשך שנים רבות על חלוקת טובות הנאה ליחידים, תאגידים ומוסדות.

"היעדים הלאומיים" בשםם הולאמו הקרקעות - נכשלו.

מדיניות הלאמת הקרקעות שמאפיינת מדינות טוטאליטאריות, צמצמה מאד את היצע הקרקעות הנתונות למסחר חופשי וגרמה (יחד עם חוקי הבניה עמוסי האיסורים) **ליוקר מלאכותי**, מרקיע שחקים, של הקרקעות בישראל. כך נאלצו המוני ישראלים להשקיע סכומי עתק מיותרים כדי להגיע לקורת גג. הון שיכול היה לחילופין להעלות את רמת החיים וליצור מקומות עבודה במיזמים כלכליים אחרים **הוסט מלאכותית** אל שוק המקרקעין. יוצא איפה שחלק ניכר מהעלות הגבוהה של הדירה שאנו רוכשים נובע מ"שמירת" הממסד הפוליטי על "קרקעות הלאום". חלק גדול אחר מהעלויות מקורו ב**רגולציה הסבוכה** של שוק הנדל"ן במסגרת חוקי התכנון והבניה – פירוט לכך מצוי במאמרים נפרדים.

אבי דרכסלר, כמובן, אינו ה"אידיאולוג" הראשון. גם קודמיו הצדיקו את הלאמת הקרקעות בהשגת "יעדים לאומיים". "יעדים" ממשלתיים **מיותרים** אלה הצליחו בערך כמו תוכניות החומש של המשטר הקומוניסטי ברוסיה. יעד "פיזור האוכלוסין", נכשל; ומאז סוף שנות

שחיתות הקרקעות והבניה: טעות בזיהוי המחלה

התקשורת גדושה בפרשנויות שזועקות כי מקור השחיתות בתחום הבניה והקרקעות הוא ברגולציה רופפת או במחסור בגופים רגולאטורים. אין תחום כלכלי במדינת ישראל עם תכנון, פיקוח ורגולציה כה הדוקים. אז איפה הבעיה?

לא קיים תחום כלכלי במדינת ישראל עם פיקוח ורגולציה כה הדוקים כמו שוק הקרקעות והבניה. יש שפע של גופי פיקוח ותכנון, אלפי כללים ואיסורים מפורטים. כל יוזמה בתחום הקרקע והבניה עוברת **עשרות מדורי גיהנום** בטרם תהיה לקרקע מופשרת לבניה, לבניין, לגשר או לכביש. ברירת המחדל בכל סטייה מזערית "מתוכנית מקובלת" הוא תמיד: "אסור". תוכניות בניין עיר ואיסורים מפורטים קיימים בישראל מאז שנות העשרים והשלשים. למרות זאת, התקשורת גדושה בפרשנויות שזועקות כי מקור השחיתות ברגולציה רופפת או במחסור בגופים רגולאטורים.

טוב, אומרים אחרים – "יש חקיקה אבל אין אכיפה". הבעיה אינה בהעדר ענישה הולמת. בתי המשפט גדושים בתיקים על עברות בניה ברמות שונות ומטילים קנסות וצווי הריסה מזה שמונים שנים.

ההתמחות בנדל"ן היא הנפוצה בקרב עורכי הדין. האם נדרשים עורכי דין כה רבים רק כדי לערוך הסכמי רכישה של דירות? לא! חלקם עסוקים בסבך ההתמודדות מול החקיקה המסובכת, חלקם האחר בחילוץ לקוחותיהם שפסחו על איסור כלשהו, חלק לא מבוטל מנסה כוחו בכתיבת אלפי מאמרים וספרי הדרכה כיצד להתמודד, מול חוקי הבניה והמיסוי הסבוכים, או אפילו רק להבין אותם.

כמעט כל אחד מאתנו מכיר משפחת עולים מרוסיה. הם יכולים להעיד כיצד מתנהלת חברה בה הכול אסור. בה הכול מסודר ומפוקח על ידי המדינה. הם יספרו לנו שלמרות מערכת הענישה הכבדה – כל אזרח רוסי, ללא יוצא מהכלל, היה "עבריון" – כולל אותה מחצית האוכלוסייה שהועסקה בפיקוח ובילוש על המחצית השנייה. אפילו הסופרמרקט היה בבעלות ממשלתית, ומעליו – פקידים, מתכננים ומפקחים. אבל תמיד היה מחסור במוצרים וכדי לזכות במוצר שמגיע לחנות צריך היה לשחד את מנהל המחלקה. קומבינות בכל תחומי החיים. שחיתות זו הצילה את רוסיה מקריסה מוקדמת מוחלטת – בזכותה הצליחו אזרחים איכשהו להתקיים.

שחיתות היא **חלק בלתי נפרד מתחום הנדל"ן** בישראל עוד מלפני קום המדינה. כמעט כל הקלה בחקיקה התחילה בלחץ של יזמים ואזרחים על הרשות המקומית. כאשר הצטברו הלחצים למסה קריטית – בוצע השינוי, הופשרה קרקע נוספת, אושרה בניית קומה גבוהה. תל אביב נבנתה בבתים בני שתיים-שלוש קומות; האם פקידי העירייה הם שיזמו לפתע את שינוי החוק ואפשרו בניית 4 קומות? האם פקיד במחלקת ההנדסה יזם מהכרתו ומליבו הנדיב בניית שכונה לפועלי הרכבת, שכונה לחברי קואופרטיב דן, שיכון הקצינים ושיכון ותיקים? אין חשש. קרוב לוודאי שמישהו קיבל שם דירה בהנחה, מגרש קטן או סתם מעטפה.

ה-50 כמעט ואין שינוי בחלוקת האוכלוסייה בין אזורי המרכז לבין האזורים "הרחוקים". יעד אחר של "הגנה על החקלאות היהודית" התנפץ גם הוא על סלעי המציאות המשתנה. רוב החקלאות נמצאת ב**פשיטת רגל** כמעט קבועה ומתקיימת בזכות מיסוי המוטל על הצרכנים בצורה של סובסידיות למים, קרקע חנם, ייקור מוצרים ע"י חסימת יבוא והעדפות אחרות. אפילו היעד הראשי של הלאמת הקרקע – "שמירה על קרקעות המדינה" נוחל כישלון דווקא משום **שקרקע ציבורית היא קרקע של "אף אחד"**: בערים הגדולות פלשו יהודים אל המגרשים, הם דורשים ומקבלים הון עתק עבור הפינוי, ואילו פולשים ערבים ובדואים משתלטים באין מפריע על קרקעות בדרום ובגליל. בדואי לא היה משתלט **על קרקע פרטית** – על קרקע ללא "בעל-בית" משתלטים.

את מנהל מקרקעי ישראל אין צורך "לייעל" אלא פשוט לסגור

הרפורמה של נתניהו היא רק צל חיוור של המהפך האמיתי הנדרש, אבל לשום ממשלה בישראל לא היה כוח פוליטי לבצע את הצעד הנכון. הפרטת הקרקעות משמעותה **הפקעת הקרקע מידי הממסד הפוליטי**. סילוק הפוליטיקה מתחום המקרקעין. את מנהל מקרקעי ישראל אין צורך "לייעל" אלא פשוט לסגור. בבעלות המדינה צריכים להישאר אך ורק שטחים ציבוריים מובהקים כגון שמורות טבע, מחנות צבא, תוואי תשתית תחבורה, קרקע עליה בנויים מוסדות ציבור וכדומה. הקרקעות צריכות להימכר במכירות פומביות גלויות לכל המרבה במחיר, ובתנאי שלא מסתתר מאחורי הקונה גורם עוין למדינה.

מכירה של מאות אלפי מגרשים קטנים וגדולים **לכל המרובה במחיר**, ללא העדפה של "גרעיני שליטה", תאפשר ביזור מרבי של הבעלויות. כמעט **כל משפחה בישראל** שתצצה לגוון את תיק ההשקעות תוכל למצוא מגרש מתאים לתקציבה. חמישה דונם בערבה או דונם אחד ליד הרצליה. מחירי הדירות יגיבו בהתאם ויצנחו דרסטית ואיתם עלויות נלוות אחרות כגון משכנתאות. את מאות מיליארדי השקלים שיוזרמו לקופת המדינה מהארץ ומחו"ל צריך לייעד להקטנת החוב הלאומי ולהשקעה מסיבית בתשתיות תחבורה.

מהלך נועז זה **יעלה את התוצר ואת רמת החיים בישראל** בקפיצת מדרגה. לכך מתנגדים הדוגלים בשליטת המדינה בחיי האזרח – אינטרסנטים שמזהים את האיום על כוחם הפוליטי והכלכלי, וכמובן – חסידי האידיאולוגיה הריכוזית של שליטת הממסד בחיי האזרח. רוב הישראלים בעלי הדירות גרים בדירתם ולכן לא יפסידו, כי גם הדירה החליפית שירצו לקנות בבוא היום – תזול. להיפך, יהיה קל יותר לשפר את איכות המגורים. יפסידו רק אלה שרכשו דירות נוספות כהשקעה והתכוונו יום אחד להמירה בהשקעה לא-נדל"נית. אבל איש לא הנפיק להם תעודת ביטוח מפני ירידות מחירים בדיוק כפי שמשקיע במניות אינו מחוסן מירידות בבורסה. בנקים אמנם יסבלו מירידת ערך הביטחונות הנדל"ניים, אך בישראל, בניגוד לארצות הברית הלווה ערב אישית למשכנתא, בנוסף לנכס הממושכן, והצמיחה רק תגדיל את יכולת ההשתכרות ואת כושר ההחזר של האזרחים. יהיו כאלה שעושרם הכלכלי ייפגע יחסית לאזרחים אחרים, אבל **לא הרפורמה אשמה**, אלא העיוות המתמשך עשרות שנים שגרם ליוקר המלאכותי.

כל יוזמה לשינוי מקורה במערכת לחצים מתמשכת, ויכוחים ואיומים, מקל וגזר. **כאשר הכול אסור, לא ייתכן אחרת.** רק קצה הקרחון נחשף במשך השנים. אלמלא השחיתות – הגלגלים היו נעצרים. אם כל "מושחת-בנייה" היה מובל אל הגרדום, האכיפה הייתה מושלמת אבל לא היה מקום לשבעה מיליון אזרחים במדינה, רמת החיים הייתה נמוכה כי יוקר הדיור היה בולע כמעט את כל הכנסות המשפחה. הפשרת תוכניות הבניה מצפון לירקון בתל אביב ומימוש תוכניות הבניה בכיכר המדינה בתל אביב נמשכו ונמשכים עשרות שנים – זה כפי הנראה הקצב הטבעי של תהליכי המקרקעין בישראל כאשר אין די לחצים, איומים ושחד – אילו אפשר היה לשחד שם מישור, התהליך היה מסתיים בשלוש שנים...

נא לא לבלבל את המוח שהתכונן והפיקוח המרכזיים הכרחיים לחזות פני העיר, להבטחת דיור הולם לאזרח ולשמירה על איכות חיו. מהנדסי העיר והארכיטקטים מטעמם לפני שבעים שנה, ולפני שלושה עשורים לא היו טיפשים או פחות מוכשרים. למרות תכנונם המדוקדק והמפורט, מעטים יחלקו על הקביעה שהערים בישראל הן מהמכוערות בעולם המתקדם. הרימו ראשכם מעל לעצים במרכז תל אביב, רמת גן ונתניה – כיעור אחיד זועק לעין, רחובות צרים, העדר חניה ומצוקת דיור במחיר סביר. ומדובר בערים מהצעירות בעולם, ולכן גם מהמתוכננות ביותר. המערכת נכשלה – גם לא סיפקה את הסחורה וגם אינה מסוגלת לתפקד ללא שחיתות מובנית.

לא יעזור אם יוקמו ועדות פיקוח חדשות על גבי הקיימות. לא יועיל אם יתווספו טפסים (במסגרת "הכבדת הרגולציה") שימולאו על ידי גדודי מפקחים חדשים. אין מחסור ברגולציה וחקיקה, ולא נצליח לאכוף אותם טוב מאשר ברוסיה הקומוניסטית. השחיתות בסופרמרקט ברוסיה נגדעה מייד כאשר הוסרו התכנון והפיקוח הממשלתי – החנויות התמלאו במוצרים. הפשע המאורגן בייצור, הברחה ושיווק משקאות חריפים בארצות הברית של שנות השלושים – חוסל בלילה אחד. לא בזכות "אכיפה", אלא הודות ל**ביטול מוחלט של האיסור** על ייצור ומסחר במשקאות חריפים.

"הרפורמה" של נתניהו לשינוי סמכויות ועדות הבניה היא קשקוש. **הבעיה היא עצם קיום "הסמכויות".** רשויות המדינה צריכות להתמקד בתכנון תשתית בלבד. תקבעו היכן יעבור הכביש והיכן יונח צינור הביוב הראשי. תחליטו איזה אזור יהיה שמורת טבע ומה יהיו תקני הבטיחות ההנדסיים של הבניה. ולאחר מכן – צאו לנו מהוויד. **אל תתערבו** במספר הקומות בבניין, כמה חניות יהיו, מה יהיה גובה התקרה או מספר החדרים בדירה. **בטלו** את החלוקה השרירותית לקרקע חקלאית, תעשייה, מסחר או מגורים.

ביום בו **יבוטל חוק התכנון והבניה הקיים** תיגדע השחיתות בנדל"ן. לא תהיה "הפשרת קרקע לבנייה" כי הכול יהיה "מופשר", לא יהיה שוחד לאישור בנייה גבוהה כי לא תהיה מגבלה על בנייה לגובה. **יבוטל לאלתר היטל ההשכחה ואתו מס שבח** – כי הפקידים לא יעסקו ב"השכחה". היצע הקרקעות לבנייה יהיה אינסופי כי השמים יהיו הגבול לגובה הבניין. אל חשש – המדינה לא "תכוסה בבטון" כי 2 מיליון המשפחות בישראל זקוקות בדיוק ל-2 מיליון דירות – אין מה לעשות עם הדירה הנוספת – לא יהיה לה קונה או שוכר. אבל 2 מיליון הדירות יוזלו פלאים עקב ההיצע הבלתי מוגבל ולכן לא תידרש התערבות העירייה ל"דיור בר-השגה". בניגוד לתחושה – **השטחים הפתוחים יגדלו:** מרכזי הביקוש בערים יצמחו לגובה ולכן ייוצרו שטחים פתוחים וירוקים בפרברים ובין הבניינים הגבוהים. **לא תהיה מצוקת**

חניה כי לא יידרש אישור עירייה להקמת חניון רב קומתי היכן שיזם יגלה שקיימת מצוקה. מיליוני צרכני הדיור הם שיקבעו מה יבנו היזמים כדי לספק את העדפותיהם. לא יהיה צורך ב"חלוקת דירות" כי לא תהיה מגבלה על שטח הדירות – צעיר יוכל לקנות או לשכור דירה של 20 מ"ר במרכז העיר בסכום מצחיק מבלי שפקיד בעירייה יחליט עבורו שהדירה "קטנה מידי", ואם הבן שלי מוכן לגור בלופט או בדירה זולה באזור תעשייה או בבניין משרדים – **שום פקיד לא יתערב בהעדפותיו.**

בתי המשפט יתפנו לטפל ב**פשיעה האמיתית**. בתנאים אלה, ספק אם פרויקט הולילנד-אולמרט בירושלים **היה בכלל קם**. אילו הוסרו הכבלים מהענף, לא הייתה הצדקה כלכלית לבנות לגובה, אלא במרכז העיר בו הביקוש רב. עלות הבנייה מתייקרת ככל שהדירה גבוהה. כאשר היצע הדירות יהיה בלתי מוגבל, קבלן לעולם לא יוכל למכור דירה בקומה ה-20 אם קבלן מתחרה יציע דירה זהה, זולה בהרבה, בבניין נמוך בקומה שלישית. אם פרויקט עלול להיות "מכוער וצפוף" ויש היצע רב של פרויקטים אחרים "נאים ומרווחים" במחיר זהה – יזם יימנע מראש מבנייתו.

ענף הנדל"ן יפסיק להיות "מכרה זהב" ליזמים שהשיגו אישור חריג – לא בגלל שהם יהפכו ל"צדיקים", אלא בגלל שהמושג "אישור חריג" ייעלם ממילון הנדל"ן – לא יהיה בו צורך, בדיוק כפי שיזם שרוצה לפתוח חנות נעליים לא צריך לשחד איש.

חוק התכנון והבניה: אין די ברפורמה בירוקראטית

חוק התכנון והבניה גורם לנזק כבד לרוב אזרחי ישראל. הבעיה אינה במספר ועדות תכנון או בחלוקת הסמכויות, אלא בהלך המחשבה שתפקיד המדינה לקבוע במקומנו את סדרי העדיפות שלנו. זה מקור הבירוקרטיה ומכאן כוחה.

פרסומים מוקדמים מצביעים שעיקר הרפורמה הצפויה בחוק התכנון והבניה הוא העברת סמכויות אל ועדות בניין עיר מקומיות על חשבון הועדות המחוזיות. שינוי בירוקראטי הכרחי אך רחוק מאד מלהספיק. הבירוקרטיה **אינה הסיבה** לשחיתות, ליוקר ולכיעור של ערי ישראל. המבנה הבירוקראטי הוא תוצאה של תקנות חוק התכנון והבניה והלך המחשבה שמנחה אותו. אי אפשר ליישם את החוק המורכב ללא בירוקרטיה. כאן הבעיה. רק רפורמה שתבטל את רוב סעיפיו ואיסוריו תגדע את הבירוקרטיה.

חוק התכנון והבניה גורם לנזק כבד ומצטבר לרוב אזרחי ישראל. החוק שופע איסורים והגבלות – **רובן שרירותי** לחלוטין. החוק מאריך את משך הבניה, מייקר אותה, ומונע את **הגדלת היצע הדירות** בהתאם לביקושי הציבור. הפגיעה אינה רק בכמות הבניה הנדרשת על ידי צרכני הדירור, אלא אפילו בעניין גודל הדירה או צפיפות הדירור שהצרכן מוכן או רוצה לחיות איתם. מעטים החוקים שמשפיעים במישרין ובמשקל כה רב על הארנק שלנו כי כל אחד מאתנו זקוק לקורת גג, משלם משכנתה או שוכר דירה.

מדוע צריכה המדינה להתערב בהחלטת האזרח כמה מרפסות יהיו בדירה או מה יהיה שטחן? למה צריכים פקידים להחליט כמה חניות יהיו לדירה, מה גובה התקרה, מה השטח המינימאלי של דירה או כמה דירות מותר לבנות על מגרש. החוק הקיים מבוסס על ההנחה שפקידי עירייה או ממשלה (שייחד נקראים "המדינה") יודעים טוב מאתנו מה רצוי לנו. החוק הפך את האזרח ואת העדפותיו לאויב קבוע של "המדינה" ובחסותו מתנהלת **מלחמה מתמשכת נגד העדפות האזרחים**: צעיר שרוצה לגור באולם תעשייה לשעבר ("לופט") הופך לעברייך. בעל דירה שמספק פתרונות דיור לצעירים, שמגובלים לשכר דירה נמוך, ומעדיפים דירה מחולקת זעירה בלב העיר – גם הוא עברייך. הצעיר מעדיף פרטיות בדירת חדר זעירה על פני מגורים בדירה גדולה עם שותפים לאסלה – אבל החוק טוען שמי שמסייע לצעירים אלה – עברייך. עליונות חוכמת הפקידים.

הבעיה כלל אינה במספר ועדות תכנון או בחלוקת הסמכויות ביניהן, אלא בהלך המחשבה **שתפקיד המדינה לקבוע במקומנו את סדרי העדיפות שלנו**. התוצאות הרסניות ולא רק כלכלית. חלק ניכר מתושבי ישראל הפכו לעבריינים במסגרת חוקי הבניה השרירותיים: כל מי שהכשיר דירה במרתף, סגר מרפסת, או חילק דירה, הרשימה ארוכה. בתי המשפט עמוסים בתיקי "עברייני בניה" שלא פגעו בזולת ומתקשים לטפל בעברייני בניה אמיתיים שפולשים לרכוש לא להם.

המרכיב הגדול ביותר שניתן לשינוי במחירה של דירה בישראל אינו עלות הבניה, כובד המיסים, או עלות הקרקע – אלא **עלות הרגולציה**. עלות האיסורים השרירותיים מסתתרת

בכל סעיף הוצאות בתהליך הרכישה והבניה. **היצע הקרקעות לבניה הוא אינסופי**. תמיד אפשר לבנות לגובה. כמה גבוה? בדיוק לגובה לו יימצאו קונים, כי מחיר בניית דירה גבוהה – מתייקר. ומי מפריע לבנייה לגובה? חוק התכנון והבניה והאפשרות של יחידים וארגונים להגיש התנגדויות.

סוגיית ההתנגדויות לבנייה מחייבת **מהפך מחשבתי ואידיאולוגי**. היתרי בניה חדשים שחורגים מהתוכניות "המקובלות" מאפשרים למי שרוצה עצמו "נפגע" להתנגד. בעלי דירות ותיקים מתנגדים להיצע חדש של דירות מודרניות מחשש שערך דירותיהם הישנות ירד. עילת התנגדות אחרת מקובלת הם שינויים בנוף הנשקף מהדירה, חסימת השמש והרוח. אלה **סיכונים שרוכש נכס צריך להביא בחשבון**, בדיוק כפי שאזרח שרוכש דירה בקומה ראשונה יודע שבניין חדש במגרש הסמוך יסתיר לו את אור השמש. מחיר הדירה מביא בחשבון שינויים אפשריים בנוף. מי שקונה דירה בקומה ה-40 חשוף פחות לסכנת שינוי הנוף, אבל משלם בהתאם. בנוף, כמו בכל משאב מוגבל, זוכה בעל ההצעה הגבוהה ביותר. **הנוף לא נפגע – הוא בסך הכול מחליף ידיים**. לכן, מחיר דירה בקומה גבוהה – יקר. הנוף הפתוח, הרחק מהמולת הרחוב – שווה כסף. אם בסמוך לבניין בן 30 קומות יקום מגדל של 60 קומות – יוסתר הנוף לדיירי הבניין הוותיק, אך 30 הקומות הנוספות במגדל החדש יזכו לנוף – הנוף החליף ידיים והתייקר בגלל הביקוש. **הנוף מהדירה אינו קניין פרטי לעד**. גם מי שקונה דירה בסמוך לשטח ציבורי, צריך להביא בחשבון שבעתיד אולי יעבור שם כביש רחב או מסילת ברזל. מגבלות בנייה שמתיימרות "לשמור" על הנוף הנשקף אינם "שומרות על הנוף" אלא מקפאות מצב קיים באופן שרירותי **לטובת בעלי נכסים ותיקים**. כך קטן היצע הדירות ומחירן מזנק. אילו זכות ההתנגדות הייתה קיימת לפני שמונים שנים לא הייתה צומחת שום עיר בישראל.

סוחרים מתנגדים להגדלת התחרות מצד חנויות חדשות בעילה של "פגיעה בפרנסה". כך נמנעת ירידת מחירים עתידית עקב התחרות שנבלמת; הנימוק הגיוני בדיוק כמו איסור על מכירת טלפונים סלולאריים כדי שלא לפגוע ביצרני מכשירי הטלפון הקווים. כל פיתוח חדש בא על חשבון מוצרים ותיקים, **מוזיל אותם, משפר את רמת החיים ואת איכותם**.

חוק התכנון והבניה, הוא **הגורם הישיר ליוקר הדירות**, פוגע בכולם מלבד במיעוט – משפחות שבבעלותן מספר רב של דירות – אלה כמעט היחידים שנהנים מההתייקרות. אם בבעלותכם דירה בודדת שמחירה עלה – ה"רווח" שלכם הוא על הנייר בלבד, אלא אם תמכרו ותעברו לדירה באזור זול ותשלשלו את הפרש המחיר לכיסכם.

חוק התכנון והבניה גורם להעשרה ולהעדפה של **בעלי נכסים קיימים על חשבון רוכשי דירות חדשים**, בעיקר משפחות צעירות, שוכרי דירות, ומשפחות שרוצות לשפר דיור. כך נפגעת רמת חיינו בגלל האילוץ להקצות חלק גדול יותר של הכנסתנו החדשית לטובת מימון פתרונות דיור (שכר דירה או משכנתא).

הצעת חוק: כולנו נסבסד צעירים שמעדיפים לגור בתל אביב

ברוב מדינות אירופה "הנאורות" קיימת רגולציה ממשלתית של שוק הדירות להשכרה. כתוצאה, הפך שוק הדיור להשכרה כמעט בכל אירופה לג'ונגל מושחת.

חברי הכנסת רענן כהן ויואל חסון התברגו אל יוזמה של צעירים תמימים שדורשים פיתרון מהיר למצוקת הדיור בתל אביב. קיים פיתרון, אך הוא בכיוון ההפוך למוצע על ידי חברי הכנסת. על פי החוק המוצע, תפוקה עליית מחירים לדיירים קיימים ותוגבל העלאת שכר הדירה בעת חידוש חוזה. יוטלו הגבלות על סיום תקופת השכירות, כך שהוצאת הדייר מדירה תחויב בתנאים מיוחדים שייקבעו בחוק. בנוסף, על פיה ההצעה, יוקם גוף ממשלתי, שיוענק לו סמכויות אכיפה, והוא יפקח על יישום החוק ועל מדיניות השכרת הדירות כפי שתקבע בחוק החדש. הסיוע העיקרי מכוון לצעירים בתל אביב (בה שכר הדירה הגבוה ביותר) למרות שהחוק ינוסח באופן כללי. חברי הכנסת כמובן לא שוכחים להזכיר כי חוקים דומים קיימים ב"נאורות שבמדינות אירופה". הצעת החוק נדחתה בקריאה טרומית בוועדת הכנסת, אך ראשי ערים בתל אביב, רמת גן ועוד ערים שוקדים לקדם "דיור בר השגה" בדרכים אחרות.

ברוב מדינות אירופה "הנאורות" קיימת רגולציה ממשלתית של שוק הדירות להשכרה. כתוצאה, הפך שוק הדיור להשכרה כמעט בכל אירופה לג'ונגל מושחת. המחירים בערים הגדולות טיפסו לשמים וללא תשלום שחור "מתחת לשולחן" לבעל הדירה קשה למצוא דיור סביר. משלם המיסים נאלץ לממן את משכורתיהם של אלפי אוכלי חנים בוועדות שמחליטות מי ראוי לדיור ומה יהיה שכר הדירה. שום בעיה לא נפתרה על ידי רגולציה – נוצרו בעיות חמורות יותר.

בשבדיה צריך להירשם בתור למגורים בשכירות ויש רשימת המתנה של עד 12 שנים! מי שזכה בחוזה שכירות ממאן להיפרד ממנו, אפילו אם עבר לעיר אחרת. החוק מגן עליו מפני פינוי "שרירותי". כך נולדו הסכמי שכירות "יד שנייה". אתם שוכרים דירה מהשוכר המקורי שמשלש את הכסף לכיסו, לא מבעל הבית... הכול שחור, הכול מושחת. יזמים נרתעים מלהשקיע בבניית דירות להשכרה ואז הממשלה נאלצת שוב להתערב ולבנות דירות להשכרה על חשבון העלאת המיסים לכלל האוכלוסייה. דירות ממשלתיות גם נראות כך... אבל גם להן תור ארוך לאכול.

בהולנד הזעירה יש 52 "ועדות השכרה מקומיות", מערכת ניקוד מטורפת שקובעת את גובה שכר הדירה "הראוי". משך ההמתנה הממוצע לדירה קטנה עומד על שנתיים וחצי. באמסטרדם זמן המתנה ארוך יותר ושכר הדירה מהיקרים באירופה. הועדות קובעות את הזכויות לדיור ולמענקים (יש קריטריונים וניירת מורכבת...). פרוטקציה, שוחד ושחיתות הן חלק בלתי נפרד מהסיפור. הדרך היחידה לדיור מהיר היא באמצעות עבירה על החוק.

בדרום אירופה, בספרד ומלטה הרגולציה ו"ההגנה" על זכויות השוכרים גרמו לשיעור שיא של דירות מגורים שעומדות ריקות למרות שתעריפי השכירות בשמים. כלכלנים קוראים

לתופעה: "הפרדוקס הים תיכוני". שום "פרדוקס" – בעלי הדירות פשוט נמנעים מכאב הראש של השכרה ורואים בדייר סכנה לזכות הקניין שלהם. קשה להיפטר ממנו. התסבוכת בספרד מרקיעה שחקים וחקיקה חדשה נועדה "לעודד" בעלי דירות ריקות להשכיר את דירתם... הממשלה משלמת מענק עד 6,000 אירו לבעלים, אם יואיל להשכיר את הדירה לפחות ל-5 שנים. בשנת 2005 הוקמה גם רשות ממשלתית שתפקידה "לגשר" בין בעלי דירות ריקות לבין דיירים (Sociedad publica de alquiler) - פעילותה לא ברורה אבל שפע פקידים מתפרנסים שם... בגלל שהברדק המשיך לחוגג, הוקמה גם קרן לאומית לאבטחת השכירות. הקרן ערבה להתחייבויות הדיירים כלפי בעל הנכס שזוכה לקבל שכר דירה אפילו אם הדייר מפסיק לשלם. הבעיה שהקרן גובה עמלה "צנועה" בשיעור של 20% משכר הדירה כדי לממן את הוצאותיה. הבעיה הגדולה יותר: הסיכון העסקי של בעל הדירה מועבר אל כלל אזרחי ספרד... ממשלת ספרד טוענת שיש לתת זמן לקרן להוכיח עצמה... בינתיים, כידוע, ספרד כבר על סף פשיטת רגל...

את השוק אי אפשר לרמות, גם לא באמצעות חוקים. הגבלת שכר הדירה בישראל תיצור מייד ערך כלכלי לדייר עם חוזה ותיק ששכר הדירה בו נשחק עם הזמן, ושכר הדירה יישחק מהר כי שכר הדירה בשוק הדיור "החופשי" יזנק בתלילות. הקושי בפינוי דייר ייצור מנגנון של "דמי פינוי" – אתה רוצה דירה? שלם לדייר הוותיק "דמי פינוי" מתחת לשולחן. כך למעשה יעלה שכר הדירה מעבר למחיר שהשוק היה קובע ללא החוק החדש. מי ירוויח? בעיקר דיירים תל אביבים ותיקים שישלשו את "דמי הפינוי" לכיסם. יזמים יפסיקו להשקיע במגורים מחשש לאובדן זכות הקניין, מספר הדירות הפנויות יקטן עוד יותר ומחירן ירקע. שכר הדירה "הרשמי" אמנם ירד, אך שכר הדירה בפועל שכולל "דמי פינוי", ותשלומים שחורים אחרים יהיה בשמים.

איך ינהג בעל דירה בעת השכרה מחדש כאשר הוא חושש שהדייר החדש ישהה בדירתו שנים רבות ושכר הדירה יישחק? אין לו ברירה – הוא יאלץ לדרוש שכר דירה התחלתי גבוה יותר כדי לפצות על השחיקה העתידית הצפויה. איזה דייר יעדיפו בעלי הדירות? הואיל וההכנסה הגבוהה תהיה בשנים הראשונות לשכירות (ואחר כך תישחק), תהיה העדפה לדיירים שכנראה יעזבו מוקדם. יעדיפו להשקיע בדירות קטנות שברור שאם הדייר יתחתן הוא יאלץ לעזוב. מי ישתגע להכניס משפחה עם ילדים כדיירים? הרי הם עלולים להתנחל לשנים רבות. ככל ששהיית הדייר תתמשך יגדל התמריץ לבעלים להזניח את הנכס כדי "לעודד" את הדייר לעזוב ולהחליפו בדייר חדש בשכר דירה מעודכן. יצטרכו חוק נוסף שיחייב בעלי דירות לרמת תחזוקה מינימאלית... עוד אלפי פקידים ועורכי דין כבר אמרנו?... באירופה "הנאורה" כבר יש חוקים כאלה.

בשבדיה הוקמו ועדות מיוחדות צריך לקבל את אישורן לשיפוץ הדירה כדי שבעלי דירות לא ישתמשו באמתלת "צורך בשיפוץ" לפינוי דייר בדור "בר השגה". גם שיקולי הדיירים יתעוותו: ככל שהמגורים יתמשכו שכר הדירה הריאלי ירד. דייר יחשוב פעמיים אם לעבור למקום עבודה חדש ומרוחק כי הוא עלול להפסיד את אלמנט הסבסוד כדייר ותיק. הוא כמובן יכול להחליט להיות "עברייך" ולהשכיר את החוזה שלו לדייר משנה בשכר דירה גבוה. העלויות יצמחו גם כתוצאה מ"שכר דירה עקיף", אותו ישלמו כל תושבי המדינה, בצורת מיסים למימון מאות מפקחים, פקידים, מנהלים והיועצים של אותה "רשות פיקוח" מוצעת. יצמחו גם "רשויות פיקוח מקומיות" עמוסות פקידים, מנהלים, לשכה ורכב צמוד. אין ספק

שיקומו גם **"ועדות חריגים"** כדי לאשר העלאות שכר דירה במקרים חריגים "מוצדקים" – תעשיית הרישיונות והמאכערים תפרח. מהעסק ירוויחו גם מאות עורכי דין שיתעסקו עם ה"עבריינים" החדשים. התור בבתי המשפט יתארך.

הסכנה החמורה ביותר בחקיקה מסוג זה היא **שקשה אחר כך להחזיר את הגלגל אחורה**. מספר הדיירים תמיד יגדל בהרבה ממספר בעלי הבתים ולכן הלובי הפוליטי שלהם יהיה חזק יותר; מה עוד שנוצרות אלפי משרות של פקידים שמרוויחים ומתפרנסים מהבלגן, גם הם ילחמו בכל שינוי. חלב שנשפך.

מחירי הדירות באזורי ביקוש מטפסים מסיבה אחת בלבד: הביקוש אינו פוגש היצע מתאים של דירות. היצע הדירות המוגבל אינו אסון טבע, אלא נובע אך ורק ממעורבות היתר של המדינה בשוק המקרקעין. ענף הדיור והבניה שקוע עד צוואר בבוץ הפיקוח והרגולציה הממשלתית. אין ענף דומה בישראל בהיקף הבחישה הפוליטית – והכול כמובן בסיסמאות של "טובת האזרח". 93% מהקרקעות בישראל בבעלות הממסד הפוליטי ("המדינה") ואינן נתונות למסחר החופשי. תחום הבנייה והקרקע הנו מעסיק כבד של בתי-משפט ועורכי-דין, חוקים ותקנות "מסדירים" כמעט כל נושא. עשרות אלפי פקידים, מאות גופים – ממונים על תכנון, פיקוח, אישור ובקרה. הענף עתיר מיסים מכל הסוגים.

הנזק הגדול מכול נגרם על ידי תוכניות-בניין-עיר (תב"ע): ערב רב של תוכניות וטלאים שהודבקו לאורך עשרות שנים שמבוססים כמעט כולן על מגבלות שרירותיות שקשה להצדיקן אובייקטיבית, למעט התשובה "ככה זה – אסור". מדוע אסור לבנות 6 קומות ברחוב מסוים, כאשר מעבר לכביש מותר לבנות 20 קומות? מדוע אסור לגור בדירת חדר של 15 מ"ר? האם קיימת נוסחה מדעית לחישוב של צפיפות דיור רצויה על מגרש? מספר הדירות למגרש? גובה בניינים רצוי? שטח דירה מינימאלי? גובה תקרה? רווח בין בניינים? מספר המרפסות ושטחן? איזה ידע מקצועי נדרש כדי להחליט שמעכשיו מותר לבנות על גג בניין חדר יציאה בשטח של 40 מ"ר במקום 23 מ"ר? או: החל מתאריך מסוים מותר לבנות משרדים בקומת מרתף?

יש תחליף לתב"ע ולמעורבות החונקת של הממסד בענף הבנייה. התחליף האופטימאלי מפורט באריכות בפרק בנייה וקרקעות באתר **קו ישר** ולכן לא נרחיב כאן. אך צריך לדרוש מספר צעדים מידיים "מעשיים": ביטול כל מגבלות הבנייה לגובה במרכזי הערים בישראל. השמים יהיו הגבול. החלטה על תוספת קומות לבניין קיים או על "פינוי בינוי" תדרוש רוב רגיל של בעלי הדירות בבניין (כיום נדרשת למעשה הסכמה פה אחד). ביטול כל המגבלות על שטח מינימאלי או מקסימאלי של דירה, מספר המרפסות ושטחן, מספר החניות לכל דירה, גובה תקרה ועוד מספר מגבלות שמעכבות היתרי בנייה לחודשים רבים. העירייה גם לא תתערב בתמהיל בין דירות למשרדים בבנייה חדשה. מותר יהיה לבנות דירות באזור משרדים או באזור תעשייה אם היזם חושב שימצאו קונים. הסרת המגבלות תיצור היצע כמעט בלתי מוגבל של דירות באזורי ביקוש. מוגבל רק על ידי עלות הבניה לגובה (שמתייקרת). קיימים כ- 870 יישובים כפריים (270 קיבוצים ו- 600 מושבים) כאשר ברוב היישובים בין 50 ל- 100 משפחות שסביבן שטחים ריקים לרוב. תוסר מיידית המגבלה על התרחבות היישובים הכפריים. מי שרוצה לבנות – שיבנה ושיממן גם את מלוא עלות התשתיות הנוספות (החל מכבישי גישה ועד לקווי חשמל וביוב). בנוסף, יש לבטל מייד את מס השבח ואת היטלי

ההשבחה. אין כל בעיה טכנית להרחיב כל יישוב ב- 1,000 בתים או דירות. כך נקבל היצע פוטנציאלי מידי של מיליוני דירות!

הצעירים המודאגים נקראים להמשיך במלחמתם ביוקר הדיור, אבל לשנות את הכיוון: לאמץ תוכנית של צמצום הרגולציה. רק כך יגדל היצע הדירות. אני מהמר שמחירי הדירות ירדו למחצית מחירן כיום ואף פחות. יוקר הדירות נובע מהרגולציה המסובכת של המדינה על שוק המקרקעין והדיור. ידע אזרח שאין בבעלותו דירה, או שרוצה לשפר את מגוריו, שההפרש בין המחיר החלומי לבין המחיר הנוכחי הוא למעשה מס-רגולציה. מחיר התערבות המדינה והפוליטיקאים בשוק המקרקעין. כסף מיותר שיכול היה להישאר בכיסנו.

כולנו נסבסד צעירים שמעדיפים לגור ברמת גן

עיריית רמת גן החליטה כי 20% מהדירות החדשות שייבנו ברמת גן יושכרו במחיר מסובסד. דיוור בר השגה לצעירים. החליטו, אבל מי ישלם את מחיר הסבסוד?

עיריית רמת גן החליטה כי 20% מהדירות החדשות שייבנו ברמת גן יושכרו במחיר מסובסד. **"דיוור בר השגה"** (קישור באתר www.kav.org.il "קו ישר") לצעירים. החליטו, אבל מי ישלם את מחיר הסבסוד? נניח שיכריחו את היזם להשכיר חמישית מהדירות בחצי מחיר, כלומר – יכריחו אותו להפסיד, והרבה. כיום, אפילו בשכר דירה מלא – לא כדאי ליזם לבנות להשכרה. כאשר שכר הדירה ייקבע על ידי וועדה פוליטית, הוא **יישחק מהר מאד**. בתנאים אלה **לא יהיה כדאי לתחזק** את הדירות המושכרות ברמה נאותה – מי משוגע להגדיל את הפסדיו? הבניין המוזנח יתדרדר מהר מאד לסלאמס. קונים פוטנציאליים של יתר הדירות (יתרת 80%) יידעו את התסריט מראש וכמובן שלא ימהרו לקנות בבניין בו יש "דיוור בר השגה". לכן, גם יתר הדירות יימכרו במחיר נמוך יחסית, שיגרור גם **בניה באיכות נמוכה יותר**. נניח שעיריית רמת גן תחליט לצ'פר את היזם מראש ותבטיח לו "אחוזי בניה" מוגדלים בתנאי שישכיר חמישית מהדירות בחצי מחיר. אבל, אם תיווצר כאן הטבה אז גם בעלי הקרקע שמוכרים את המגרש ליזם יידעו זאת, ולכן מחיר המגרש ליזם יעלה. תיקו.

יכולת העירייה "להעניק" אחוזי בניה "מוגדלים" מחזקת את טענתנו שמגבלות הבניה ובכללן "אחוזי בניה" ו"צפיפות בניה" נובעות **מחוקים שרירותיים לחלוטין**. אם הגדלת מספר הדירות על מגרש מסוים אפשרית, אז בבקשה – תאפשרו להגדיל את ההיצע מראש, ללא חקיקה מעוותת ואז כל המחירים ירדו.

ה"מקורבים" שוב ירוויחו

מי יקבע את דמי השכירות הנמוכים? כמובן ש"וועדה ציבורית". מי יחליט על הזכאים לדיוור מוזל? אותה ועדה. התור לדיוור מסובסד יתארך והעיתונות תתמלא בכרוניקה של שחיתות: זיוף בקשות לדיוור, שוחד לחברי ועדות, דילים פוליטיים להקצות דירות למגזרים מסוימים. וכמובן, **חלוקת הג'ובים** החדשים בוועדות לחברי המפלגה.

אישור פרויקטים כאלה במרכזי הביקוש יקטין את היצע ה"דירות הנורמאליות". המחסור יעלה את מחירי הדירות האחרות ואת שכר הדירה החופשי מפיקוח שאותו יצטרכו לשלם רוב השוכרים (אלה שלא הצליחו "לעבוד" על ועדת הדיוור העירונית כדי להיכלל ברשימת הזכאים). הדיירים המאושרים **לעולם לא יפנו סתם כך דירה** בשכר דירה מצחיק. "דמי פינוי" שמנים יחליפו ידיים מתחת לשולחן. העיתונות ה"חברתית" תזעק על בני עשירים מקושרים שמחזיקים דיוור בר השגה במחיר מגוחך (כפי שהסתבר בניו יורק: ראש העיר לשעבר אד קוץ' החזיק בדירה שקיבל במסגרת "דיוור בר השגה" תוך כדי כהונתו...), נקרא על שוכרים שבכלל גרים בחו"ל ומשכירים לדיירי משנה במחיר מפולפל וגורפים את השמנת לכיסם. כך משבשת **בחישה פוליטית בכלכלה** את כוחות השוק ויוצרת **חברה עבריינית**.

"חלב שנשפך"

כל ראש עיר יהיה מעוניין (קישור באתר www.kav.org.il "קו ישר") ב"דיוור בר השגה" משלו. זה מצלצל טוב פוליטית. כל תושבי המדינה ישלמו מיסים נוספים למימון מאות מפקחים, פקידים, מנהלים ויועצים של "רשויות הפיקוח", "וועדות הדיוור" וגם "ועדות חריגים" – כדי לאשר העלאות שכר דירה במקרים חריגים "מוצדקים". מהעסק ירוויחו גם מאות עורכי דין שיתעסקו עם ה"עבריינים" החדשים. התור בבתי המשפט יתארך. הסכנה החמורה ביותר בחקיקה מסוג זה היא **שקשה אחר כך להחזיר את הגלגל אחורה**. מספר הדיירים תמיד יגדל בהרבה ממספר בעלי הבתים ולכן הלובי הפוליטי שלהם יהיה חזק יותר; מה עוד שנוצרות אלפי משרות של פקידים שמרוויחים ומתפרנסים מהבלגן, גם הם ילחמו בכל שינוי. חלב שנשפך.

אין מחסור בקרקעות לבניה - יש מחסור באישורים

מחירי הדירות באזורי ביקוש מטפסים מסיבה אחת בלבד: הביקוש אינו פוגש היצע מתאים של דירות. היצע הדירות המוגבל אינו אסון טבע, אלא נובע אך ורק **ממעורבות היתר של המדינה** בשוק המקרקעין. ענף הדיוור והבניה שקוע עד צוואר בבז' הפיקוח והרגולציה הממשלתית. אין בערי ישראל "מחסור בקרקע לבניה" יש מחסור באישורים לבניה. למה צריכה עיריית רמת גן לצ'פר קבלן ב-20 אחוזי בניה נוספים? שתצ'פר את כל היזמים בעיר, ההיצע יגדל והמחירים ירדו בלי צורך בוועדות.

ידע אזרח שאין בבעלותו דירה, או שרוצה לשפר את מגוריו, שרוב מחיר הדירה הנוכחי הוא למעשה מס-רגולציה. מחיר התערבות המדינה והפוליטיקאים בשוק המקרקעין. כסף מיותר שיכול היה להישאר בכיסו.

מחירי הדירות בתל אביב ימשיכו לעלות - מדוע?

החקיקה הקיימת בתחום הבניה, וגם רוב זו המתוכננת, מגבילה את ההיצע ולכן ימשיכו המחירים לעלות. הממסד והציבור שבויים בתפיסות שגויות בדבר הכורח באיסורים הקיימים על שוק הבניה, תוך התעלמות ממחיר הגבלת החופש.

למען הזהירות והכסת"ח, אציין מראש, כי אין בכתבה זו משום המלצה או הזמנה לרוץ ולהשקיע בדירות בתל אביב... וכפי שמקובל במקומותינו, אדגיש כי מין הראוי להתייעץ בטרם קניה עם "מומחים" לנדל"ן שהוסמכו כדין על ידי הממשלה בירושלים.

הסברנו בכתבות קודמות, ונמשיך גם בעתיד לסקור היבטים שונים של הנזק הכלכלי שגורמים חוקי התכנון והבניה בישראל לכל אחד מאתנו ולכלכלת ישראל. בעצם, לא "לכל אחד מאתנו" כי אם למישהו "נגרם נזק" אז בדרך כלל יש גם מרוויחים. בצד הרווח במשוואה נמצאים אזרחים שמחזיקים בדירות כהשקעה (מעבר לדירת המגורים) וכמובן, הממסד הפוליטי אשר החוק הקיים מעניק לו את הכוח לחלק הטבות לדיו, לאשר אחוזי בניה מוגדלים ולדאוג לצרכי הדיו של תומכיו. ח"כ שלי יחימוביץ', לדוגמה, בונה את כוחה הפוליטי על יוזמות "חברתיות" ומציעה פיקוח ממשלתי (קישור באתר "קו ישר" www.kav.org.il) על גובה שכר הדירה – דמוגיה שנובעת מחוסר הבנה לגורם העיקרי לעלויות המחירים: השיטה הכלכלית בה היא דוגלת – תכנון ופיקוח מרכזי של שוק הדיו והמקרקעין.

בראש פירמידת הביקוש לדירות נמצאת תל אביב. בכל העולם יש נהירה אל מרכז העיר הגדולה. תל אביב היא העיר הגדולה בישראל ומרכז תעסוקה ותרבות. מעטים עוברים דירה מתל אביב לעפולה, אבל לעומת זאת יש תנועה ערה בכיוון ההפוך, בייחוד של צעירים.

אילו לא הייתה רגולציה כה מכבידה ומעורבות כה אינטנסיבית של הממשלה בשוק המקרקעין, אילו קרקעות המדינה היו נמכרות למרבה במחיר, אילו לא היו מגבלות על בניה לגובה, לא מס שבח ולא היטלי השבחה, אילו לא היו איסורים חונקים על שימושים בקרקעות (הפרדה של מגורים-מסחר-משרדים-מלונאות-חקלאות-תעשייה וכו') – ועוד כמה "אילו" מסוג זה – היה הביקוש הרב למגורים בתל אביב נענה בבניה מסיבית מצד יזמים. יזמים היו בונים את כל סוגי הדירות לפי ביקוש צרכני הדיו. דירות זעירות היו נבנות לצעירים עם תקציב מוגבל, דירות ענק לעשירים, דירות בקומות הנמוכות של מגדל המגורים לזוגות צעירים ודירות בשחקים לאזרחים מבוססים שרוצים לגור גבוה, מעל ומעבר להמולת העיר. כתוצאה מכך, אולי היו גרים היום בתל אביב פי שלושה או פי חמישה תושבים מאשר כיום (כ- 370,000 תושבים).

בתנאי חופש כלכלי לא יכול להיווצר "מחסור" בקרקע לבניה כי השמים הם הגבול לגובה הבניינים. ולכן, מימוש תמידי של פוטנציאל המגרשים לבניה יגדיל את היצע והמגוון של הדירות, בהתאם לביקוש, והשוק יבלום התייקרות. אם בתל אביב היו גרים מיליון או מיליון וחצי תושבים – אז יתר הערים היו משופעות בבניה נמוכה וטבולים במרחבים ירוקים. אלגברה פשוטה.

כידוע, המציאות הפוכה. כל החוקים הקיימים, וגם אלה המתוכננים, מבטיחים את המשך עליות המחירים כי ההיצע מוגבל וחסום. "הארגונים הירוקים" והאינטרסנטים הנספחים להם מצליחים להכשיל ולהגביל את הבניה לגובה. חוק התכנון והבניה מקבעים לרוב את גובה הבניינים במרכז העיר לשלוש עד חמש קומות בהסתמך על אידיאולוגיה עמוסת באגים ותוכניות בניין עיר רומנטיות והזויות שאושרו לפני למעלה משמונים שנים. בתי משפט פוסקים פיצויי עתק ל"נפגעים" מבניה חדשה. "הירוקים" שמונעים בניה לגובה ומתנגדים לבניית בניין אחד של 80 קומות מאלצים, במקום זאת, בניית 10 בניינים של 8 קומות – גזילה יקרה ומיותרת של שטחי קרקע שגוררת גם את התייקרות הדירות.

המלחמה המסתמנת על אלפי האזרחים שפיצלו דירות, בסיוע הקמפיין הסטליניסטי לעידוד ההלשנות – עלולים להצליח, לשמחת רשת עיתון "הארץ" (הלוחם נגד "פיצול דירות") – ואז מובטח שמספר הדירות הקטנות בתל אביב יקטן עוד יותר ויתרום לעליית מחירים קבועה. גם "הכבדת הענישה" על מגורים בלופטים (אולמות תעשייה לשעבר) עלולה להצליח ולתרום את חלקה להקטנת ההיצע.

התיירות בשנים האחרונות מתגברת ואישורים לבניית בתי מלון גדולים חדשים ניתנים רק ליחיד סגולה (למה בכלל צריך אישור לבניית בית מלון?). אולי זקני צפת זוכרים מתי נבנה בית מלון גדול בתל אביב. **המחסור מייקר את מחירי הלינה במלונות הותיקים** – כתוצאה, בעלי דירות בעיר מגיבים לסיפוק המחסור: מאות דירות בעיר מוסבות לדירות מלונאות ומושכרות לזמן קצר בסכומי עתק (שעדיין נמוכים ממחיר שהייה במלון). במקרים רבים שכר הדירה בדירת 2 חדרים לתיירים מגיע לכ- 5,000 ₪ לשבוע! כל דירה שמוסבת לדירת תיירות **גורעת ממלאי הדירות להשכרה** ותורמת להקפצת שכר הדירה. המגמה רק תגדל. לא רחוק היום שהשכנים יתבקשו על ידי השלטונות (בעידוד התאחדות המלונאים) להלשין על דירות לתיירים בבניין.

בתי המשפט פוסקים בשנים האחרונות פיצויי עתק לטובת דיירים שגרים סביב כל פרויקט בינוי חדש ומודרני. הפיצויים, כמו במקרה של **פרויקט בניין אסותא** (קישור באתר "קו ישר" www.kav.org.il) בתל אביב – שם ייקרו הפיצויים לשכנים הגובלים בפרויקט את מחיר הדירות ב- 7 אחוזים בממוצע. גם משך הבנייה המתארך והגדלת אי-הוודאות של היזם, כתוצאה מהגשה של מאות התנגדויות לבניה, מוסיפים ליוקר הבנייה. והמגמה רק תגבר.

בהיחבא ובאין רואה, מסתתר הגורם שיתקע את **המסמר הסופי בקיבוע מגמת העלייה של מחירי הדירות בתל אביב**: התוכנית לחיזוק בניינים נגד רעידות אדמה, הידועה כתמ"א 38. התוכנית מוסיפה לכאורה עד שתי קומות לכל בניין מחוזק (ובתל אביב קומה אחת בלבד, כלומר – תוספת של דירה אחת או שתיים, דירות גג יקרות). באופן אבסורדי, התוכנית מבטיחה שבעתיד הנראה לעין (עשרות רבות של שנים) **אי אפשר יהיה להוסיף קומות לבניין** שחוזק נגד רעידות אדמה מעבר לאותה קומה בודדת. ככל שהתוכנית "תצליח" ויגדל מספר הבניינים שחוזקו – כן יוגבל גובהם של הבניינים לעשרות שנים. היצע הדירות בטווח הקצר אמנם יגדל במקצת, אך **המחסור** בטווח הבינוני והארוך רק יגדל – לשמחת בעלי הנכסים בתל אביב.

יש כמובן גורמים מלאכותיים נוספים שמגבילים את היצע הדירות בתל אביב. ראוי לציין את הצלחת המסע הרומנטי של מיעוט אליטיסטי שהצליח לכפות חוקי שימור מחמירים

"קרקעות הלאום" הן קרקע של "אף אחד"

בתוכנית הבוקר בערוץ 2 רואיינו חיילים על ההחלטה לפסול את יואב גלנט כרמטכ"ל. רשמתי את דברי אחד מהחיילים המרואיינים: "גלנט מתאים להיות רמטכ"ל... מה כבר עשה?... לקח כמה קרקעות שלא שייכות לאף אחד..."

בתוכנית הבוקר עם דן שילון בערוץ 2 (3/2/11 שעה 07:17) רואיינו חיילים במדים לדעתם על ההחלטה לפסול את יואב גלנט כרמטכ"ל. רשמתי את דברי אחד מהחיילים המרואיינים: "גלנט מתאים להיות רמטכ"ל... מה כבר עשה?... לקח כמה קרקעות שלא שייכות לאף אחד..."

חייל צעיר זה מבין, טוב מרוב אזרחי ישראל ונבחריהם, את המשמעות המעשית של "בעלות העם" על קרקעות, או השם המפוצץ המקובל "קרקעות הלאום". מדבריו משתמע שאילו הקרקע הייתה כן שייכת למישהו, אז מעשה גלנט כן היה "בעיה". אילו אותם מאות המטרים או הדונמים היו קניינו של אדם פרטי – אין ספק שיואב גלנט, ולא רק הוא, לא היה מעז לפלוש אליהן. האדם הסביר חש באופן טבעי מתי יש הפרה של הזכויות הטבעיות של הזולת שאחת מהן היא זכות הקניין. **קרקע של כולם, של "הלאום", היא קרקע של אף אחד.**

93 אחוזים מהקרקעות במדינת ישראל אינם בבעלות פרטית – הן קרקעות של "אף אחד". שלוש סיבות עיקריות לכך: האחת – השלטון הטורקי והבריטי הקשו רוב הזמן על מכירת קרקעות ליהודים ולכן הן נותרו "ציבוריות", הסיבה השנייה – חלק ניכר מהקרקעות שנרכשו על ידי יהודים לא נרכש באופן פרטי, אלא על ידי הקרן הקיימת ומוסדות ציוניים אחרים אותם ירשה למעשה מדינת ישראל. המקור השלישי והעיקרי לקרקע הממשלתית הוא הכיבוש בכוח הנשק של קרקעות (זה של 1948), מעבר לגבולות החלוקה של האו"ם.

רוב הקרקעות היו בבעלות "אף אחד" גם תחת השלטון הטורקי והבריטי – אותם ירשה מדינת ישראל. בניגוד למדינות "גן העדן הסוציאליסטי" בברית המועצות ומזרח אירופה, בהן הולאמו כל הקרקעות הפרטיות והפכו בכוח הזרוע ל"אדמת הלאום הרוסי" – בישראל לא הולאם קניין פרטי, הקרקע "נולדה" ציבורית. התרגלנו למצב זה בגיבוי האידיאולוגיה ששלטה ביישוב היהודי. החותם האידיאולוגי בהלך הרוח בישראל הוטבע בציבור החל משנות השלושים של המאה הקודמת, עת שלטו בהסתדרות הציונית ובמדינת ישראל, מפלגות בעלות **אידיאולוגיה מרכסיסטית-סוציאליסטית**. אותם "אבות מייסדים" האמינו באמת ובתמים באידיאולוגיה המבטיחה שנשבה ממוסקבה. עיקרה – עליונות הקולקטיב, "העם" – על פני זכויות הפרט ושליה של זכות הקניין הפרטי. ממשיכיהם כבר פחות האמינו, אבל המשיכו באותה רטוריקה; **ומשיקולי כוח פוליטי**, הרגל ונוחות אישית המשיכו גם הם להגן על רעיון "קרקעות הלאום".

"הלאום" הוא גוף ערטילאי – אי אפשר לדבר אתו, להקשיב לו או להזמין למסעדה, גם לאף אחד אין זכות קניין בו או בחלקו. לכן, מישהו צריך לפעול בשם אותו גוף מופשט – לתכלית זו ברא אלוהים ביום השמיני פוליטיקאים ועסקנים. אלה מחזיקים בקרקעות בשם "הלאום". אחיזתם חזקה ועיקשת כי היא נותנת בידם את הכוח לחלק קרקעות בשם "הלאום" **למי שהם חפצים ביקרו**. בעבר הרחוק יותר חולקו קרקעות בעיקר לפי מפתח מפלגתי-פוליטי;

על כ- 1,500 בניינים במרכז תל אביב. חוקי השימור אוסרים על הריסת הבניינים ומייקרים מאד את עלויות השיפוץ. הרומנטיקנים הצליחו להשיג הכרה מאונסק"ו (ארגון החינוך המדע והתרבות של האו"ם) כ"אתר מורשת עולמית" של סגנון הבאוהאוס בארכיטקטורה ורוב שטח מרכז העיר הוכרז כ"עיר הלבנה" – משמעות ההכרזה היא **איסורי בניה** כדי "לשמר את המרקם האורבאני". "פעילי השימור" מוסיפים לרשימה מעת לעת בניינים חדשים, אפילו בנייני רכבת ("שיכונים"). אין פלא שבניינים שזועקים בכיעורם כמו בניין עיריית תל אביב בכיכר רבין, או בניין הסוכנות היהודית בקריה (ובעתיד כנראה... בית הועד הפועל של ההסתדרות ברחוב ארלזרוב...) זוכים להגנה כבעלי "ערך היסטורי". לאחרונה גם החלו להילחם בהקמת בניינים מודרניים בסמוך למבנים לשימור כדי שהחדשים לא יגמדו את הרומנטיקה ה"עתיקה" בת שמונים השנים. ספק אם מגיעים לארץ עשרה תיירים בשנה כדי לשזוף עיניהם בפלאי **"העיר הלבנה"** (קישור באתר "קו ישר" www.kav.org.il). ספק אם צעירי תל אביב מבינים שהשמירה הקנאית על סגנון בניה מסוים מהעבר **עולה להם** אלפי שקלים בשנה כתוספת לשכר הדירה. אפשר לעשות דברים נפלאים רבים אם מתעלמים מעלותם ואם אלה שמשלמים בעצם לא יודעים שהם משלמים.

נראה שמקבלי ההחלטות מנותקים לחלוטין מהבנת תוצאות מעשיהם. קרוב לוודאי שרובם פשוט לא מבינים שהמחיר הכבד שמשלמים אזרחי ישראל מידי חודש, בשכר דירה ובמשכנתא, הוא תוצאה ישירה של האידיאולוגיה שהם מקדמים. יש מחיר כבד לאיסורים שמקטינים את היצע הדירות.

"צמצום הבירוקרטיה" וזירוז הנוהל לאישור "סגירת מרפסת" – "הרפורמה בבניה" שנתניהו מנסה לקדם הם בהחלט תרופה, אבל **למחלה הלא-נכונה**. יהיה אולי קל יותר לסגור מרפסת, אבל מחירי הדירות בתל אביב ימשיכו לנסוק. ייתכנו תנודות זמניות, אבל מגמת עליית המחירים לשנים ארוכות מאד – מובטחת. מקבלי ההחלטות ורוב הציבור שבויים בתפיסות שגויות בדבר הכורח באוסף המגבלות הקיים תוך התעלמות מוחלטת **מהמחיר של הגבלת החופש** לבנות. לא פלא איפה ש"הפתרונות" המוצעים הם בעצם סדרת הגבלות נוספות כגון פיקוח על שכר דירה והגדלת המיסוי על כלל האוכלוסייה לצורך סבסוד דירות בצורות שונות ובכללן רעיון הנפל של "דיוור בר השגה".

ומכיוון שהתנועות הסוציאליסטיות שלטו כמעט בלעדית ביישוב היהודי במשך כ- 60 שנים, אז עיקר החלוקה של קרקעות הייתה "למגזר" שלהם – "לחברנו". לכן, לדוגמה, לא כמה מאז שום מושבה חדשה או כפר יהודי – רק יישובים קולקטיביים (מושבנים וקבוצים) שלמתיישבים בהם אין זכות קניין בקרקע. "הקצאת קרקע" שימשה כמנוף לחיזוק העורף הכלכלי של מפלגות הפועלים, לביצור שלטונם ביישוב היהודי ובמדינה, וכמובן – ליצירת **תלות של המתיישבים במנגנונים הפוליטיים.**

לאחר קום המדינה החל הממשל הפוליטי "להקצות" קרקעות גם ליזמים פרטיים, ובעיקר אם היו **"משלנו"**. בעשורים האחרונים עברה מדינת ישראל לעידן "הסבך הביורוקראטי" – קשה יותר להקצות קרקע, סתם כך, כתמורה פוליטית או כטובה אישית לעסקן בכיר. הפכנו ל"מדינת חוק" מסודרת וביורוקרטית: ועדות מקומיות מחוזיות וארציות, מאות תקנות וחוקים, בתי משפט ובג"ץ, לוביסטים ורגולטורים, ארגוני "זכויות" וארגונים "ירוקים", אינטרנט ופייסבוק – מאבק של כולם בכולם תקע את העגלה עמוק בבוץ. מי שהשתלט – כבר השתלט ונהנה, ומי שקיבל קרקע בחינם – לא יזוז. כבר 30 שנה מפנים קומץ יהודים מכפר שלם ומשכונת סומייל בלב תל אביב ובאורח פלא צצים "בעלי זכויות" חדשים; כבר 20 שנה דנים בקרקעות הלא-מעובדות של קבוצים ומושבים; שרי שיכון בקושי "מפשירים" קרקעות. ככל שהזמן חולף, קשה יותר לנהוג כימים ימימה – רמת התחכום והתחמון הנדרשים עולה וכך גם הסיכון – הולך ונעשה קשה יותר לגנוב... אבל רק ליהודים... בדואים וערבים מצליחים להתמיד בזחילתם לעומק "קרקעות הלאום", הקרקעות של "אף אחד".

כאמור, כ-93% מהקרקעות במדינת ישראל הן בבעלות ה"מדינה". המילה מדינה הוכנסה במירכאות כפולות הואיל והשאלה היא מי מפיק את **התועלת** מהקרקע ולא מי רשום **פורמאלית** כבעלים. קרקע היא משאב מסחרי שניתן להפיק ממנו רווחים; ורווחי עתק כאשר רק יחיד סגולה זוכים בהקצאה או במכרזים המוגבלים בתוקף שלל האיסורים הקיימים. השילוב של משאב יקר, יחד עם **שליטה פוליטית על צינורות המכירה** (או החלוקה) וההיתרים, יוצר מקור כוח פוליטי אדיר לאוחזים ב"ברז" וכן אינטרס פוליטי מובהק לשליטה במנהל מקרקעי ישראל וביתר ה"ברזים" בוועדות השונות. שחיתויות, הטבות למקורבים, קשרי הון-שלטון, ו"חריגה מנוהלים" מלווים את כל צומתי-הכוח הפוליטיים שמשפיעים על חלוקת קרקע והתרת השימוש בה מאז קום המדינה. לכן, למרות בעלות "המדינה" על רוב משאבי הקרקע – **הבעלות המעשית** היא בידי הממשל הפוליטי ולא בידי הגוף הערטילאי הנקרא "לאום".

פעם לא הייתה "שחיתות" בתחום הקרקעות כי מה שמכונה היום "שחיתות" הייתה אז הנורמה. היה ברור שקרקע בגליל "מקצים" לקיבוץ "משלנו" ולא לסתם קבוצה של אזרחים. ולכל היותר לקיבוץ של תנועת המזרחי (דתיים) במסגרת "השותפות ההיסטורית" בקואליציה; קרקע בתל אביב "מקבלים" חברי דן ואגד, וקרקע ברמת חן "מקצים" לקצינים בכירים בצה"ל וגם למספר "בכירים" אחרים (בתקופה שכל קצין בכיר היה גם מקורב למפלגה הנכונה).

יואב גלנט פעל בעיתוי שגוי – לפני חמישים שנה הוא היה מצליח גם לפלוש וגם להתמנות לרמטכ"ל – העניין היה נסגר בין מזכיר מועצת הפועלים של פרדס חנה לבין ציגלר מקרן קיימת. במחשבה שנייה, אולי "ציגלר" עדיף על פני "מדינת החוק" הביורוקראטית של היום בה הכול תקוע.

הקרקעות בבעלות מעשית של הממשל הפוליטי וממסד זה כיום תקוע – עורקי המערכת הולכים ומסתיידים בסבך הביורוקראטי. "עקירת" מוצלחת של הפרוטקציה והשחיתות תגבה מאתנו מחיר כבד במחסור בתשתיות ציבוריות, בתשתית עסקית-פרטית ובמחסור גובר בדירות. במצב של שיתוק ביורוקראטי רק שחיתות יכולה להוציא בלוקים לבניה מהבוץ. יש שחיתויות "גדולות" בהן פשוט עוברות מעטפות של מזומן לאנשים הנכונים, יש שחיתויות קטנות בהן מתגמלים את הארכיטקט המקושר לעירייה ויש שחיתויות נסתרות בהן היזם שניגש למכרז יודע כבר מראש כמה אחוזי בניה "מוגדלים" הוא יוכל לזכות בעתיד – כך הוא יכול להציע את המחיר הזוכה במכרז.

שוק המגורים סובל כבר כעת מהיעדר היצע של דירות נוכח הביקוש הגואה – והמחירים עולים. הפרטת הקרקעות משמעותה הפקעת הקרקע מידי הממשל הפוליטי. סילוק הפוליטיקה מתחום המקרקעין. זה רק צעד ראשון. כאשר תגדל כמות הקרקעות שבבעלות פרטית גם יגבר הלחץ של בעלי הקרקעות להתרת הסבך הביורוקראטי, סחירות הקרקעות בשוק תעלה, יגדל היצע הדירות והמחירים ימותנו.

מכירה פומבית לכל המרבה במחיר

כל הקרקעות שאינן שמורות טבע, אזורי ממשל או שטחי תשתיות ציבוריות – צריכות להימכר. יופרטו הקרקעות. אלה באזורי הביקוש הגבוה יחולקו למגרשים קטנים ובינוניים; קרקעות שהן כיום חקלאיות יוצאו למכירה בגושים גדולים יותר וכך גם קרקעות באזורים מרוחקים. המכירה תהיה גלויה ופומבית (לא מעטפות סגורות במכרז) ולכל המרבה במחיר וללא "אותיות קטנות" – כמו מכירה פומבית של חפצי אומנות. כדי להפיג את חששם של הפוחדים מהשתלטות "עוינת" על קרקעות ניתן לסייג את ההפרטה ולאפשר חרמת קרקע אם מאחורי הרכישה עומד אזרח מדינת אויב, אזרח מדינה או ישות עוינת, או קונה הקשור לגורם עוין. די בחוק כזה "על הנייר" – כדי שלא יהיה צורך ליישמו לעולם.

רוכשים יוכלו לחלק מגרשים גדולים לחלקים קטנים ולמכור אותם, או לעשות בהם שימוש כרצונם ובכפוף לחוק. מאות אלפי ישראלים יוכלו להשקיע ברכישת מגרש בהתאם ליכולתם הכספית, אפילו אם היא מצומצמת. המסחר הער ושפע הקרקעות הנסחרות, יזילו את מחירי הקרקעות בישראל לרמות נמוכות.

הון עתק של עשרות או מאות מיליארדי שקלים יוזרם לממשלה. הון שיגמד את כל ההכנסות הצפויות מהפקת גז. סכומים אלה יושקעו אך ורק בתשתיות של כבישים, רכבות וכדומה.

המחסור בדירות: פיצויים חונקי קידמה ופיתוח

"הסתרת הנוף" לבניין ווטיק [וגם חסימת אוויר ואור] הוא טיעון מנצח נגד בניה גבוהה חדשה. שופטים פוסקים פיצויי עתק לבעלי דירות גובלות בבניה חדשה. אילו פסקו כך לפני 80 שנים לא הייתה צומחת שום עיר. מרשם לשיתוק העיר.

אילו היו מתחילים ליישם לפני 80 שנה את העקרונות המגבילים כיום בניה – שום עיר לא הייתה מתפתחת כי כל בניין חדש חייב להסתיר משהו מהנוף של קודמיו והיה מחויב בפיצויים לבעלי הבניין הוותיק. רוב הכבישים לא היו נסללים או מורחבים בגלל התנגדויות מאורגנות. ארץ ישראל הייתה נשאר "טבעית", ירוקה, מלאת ביצות – אך עם הרבה פחות יהודים בגלל יוקר הבניה והפיצויים.

הנימוקים השזורים בהתנגדויות לבניה, כגון: "שמירת המרקם הקיים", "שמירה על ערכים היסטוריים וחברתיים", "הגדלת עומסי התנועה והרעש", "הצללה" שגורם בניין חדש על בניין ווטיק נמוך, "מבנה מנוכר הפוגע קשות ברקמת החיים השכונתית", "בעיות אקלימיות" ועוד. כל אלה היו מונעים בניית "מגדלים" בני שלוש וארבע קומות כבר במחצית הראשונה של המאה הקודמת.

למזלנו, השכל של המתיישבים היהודים בפלסטינה-א"י התעקם כנראה ללא תקנה, רק בשלב מאוחר יותר – לאחר הקמת המדינה. בינתיים, הספיקו העיריות לאשר בניית "מגדלים" של 4-3 קומות שהפכו לסטנדרט מקודש שסטייה ממנו עלולה לגרור ענישה של היזם.

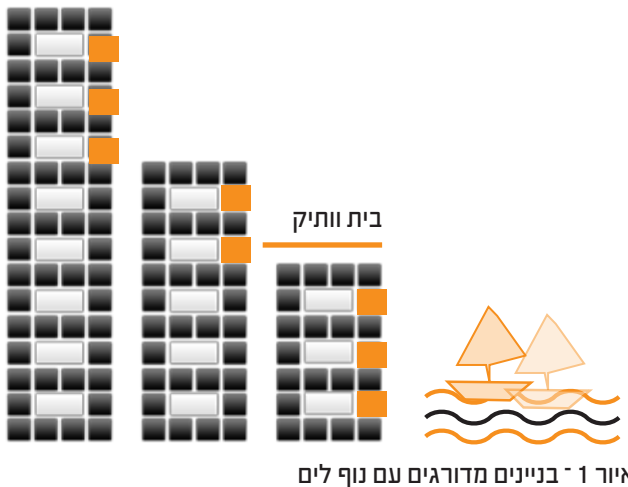
הבל "הסתרת הנוף"

הטיעון המנצח נגד כל בניה גבוהה חדשה הוא "הסתרת הנוף" לבניינים הוותיקים על ידי הבניין החדש. "הסתרת נוף" במובנה הרחב – מראה נשקף, אור שמש וחשיפה למשב רוח. אינטואיטיבית, הטיעון קליט ו"צודק" – השקענו את מיטב כספנו בדירה בקומה שלישית; והנה מגיע יום תאב-בצע, ובונה לצידנו בניין של 5 קומות שחוסם את הנוף שנשקף במשך עשרות שנים מהמרפסת שלנו. בטח שמגיע לנו "פיצוי" על "ירידת ערך". ואכן, בתי המשפט והרשויות רואים בכך עילה מוצדקת לתביעת פיצוי. הגדיל לפסוק השופט המחוזי עודד מודריק **שקבע תקדים** (קישור באתר "קו ישר" www.kav.org.il): לא רק נכס שממש גובל בתוכנית בניה חדשה זכאי לפיצוי על "ירידת ערך", אלא גם נכסים רחוקים יותר שנמצאים בחלקות סמוכות לתוכנית הבניה החדשה.

הגיון דומה יכול בעתיד להניב פסק דין שכל בניין מודרני מעמיד בחיתות דירות ישנות יותר. ביקוש לבניה מודרנית ואיכותית גורר ירידת ערך לבניינים ותיקים ולכן יש להקים "קרן פיצויים" שתגבה קנסות מכל יזם בניה. הקרן תחלק "כספי איזון" לבעלי הדירות הוותיקות לפי שטח הדירות וגילן. רעיון חדש לח"כ שלי יחימוביץ'.

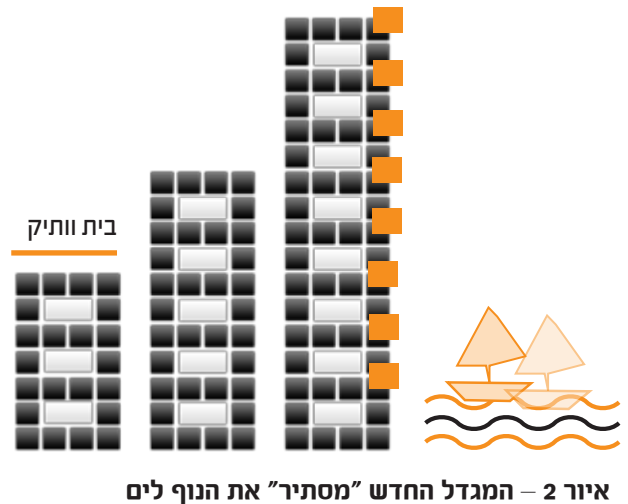
איור 1 מציג בניין ווטיק דו קומתי, בניין 1, עם נוף לים מכל קומה(המרפסות הכתומות מצינות דירה ממנה ניבט נוף פתוח). אחריו נבנה בניין גבוה יותר, בניין 2, שרק משתי קומותיו הגבוהות והיקרות יותר ניבט נוף. לבסוף נבנה "מגדל" בן 8 קומות, בניין 3, שרק בשלוש הדירות

העליונות והיקרות מאד נשקף נוף. כל קונה דירה חדש, שרוצה לזכות בנוף, צריך לשלם מחיר גבוה יותר עבורו. בשלושת הבניינים יש 8 דירות עם "נוף" ו-8 דירות להן הנוף מוסתר.



עכשיו נעיין באיור 2. נניח שהבניין הנמוך הוותיק, בניין 1, נבנה רחוק יותר מהחוף, ובמשך שנים נהנו שלוש דירותיו מנוף לים. יום בהיר אחד נבנה לפניו בניין גבוה בן 5 קומות, בניין 2. הנוף לבניין 1 הוותיק נחסם כולו. השנים חלפו ונבנה בניין שלישי – מגדל חדש בן 8 קומות שמסתיר עתה לשני קודמיו את הנוף לים. הפלא ופלא – גם כעת, למרות המגדל החדש, יש 8 דירות שנהנות מהנוף ו-8 דירות להם נחסם הנוף.

איור 2 - המגדל החדש "מסתיר" את הנוף לים



בשני המקרים הנוף הוא אותו נוף והים אותו ים וגם מספר הדירות בשכונה זהה. הנוף לא הושחת ולא נפגע כתוצאה מבניית המגדל ב"קו ראשון לים". השינוי

היחיד הוא בזזות הנהנים מהנוף. כדי לשמור על "זכויות הנוף" של הבניין הוותיק (באיור 2) צריך היה לאסור כל בניה במגרשים שבינו לבין הים. למעשה, לשלול את זכות הקניין שלהם.

נוף הוא מצרך מוגבל כמו משאבי טבע אחרים. החוק הקיים "מקצה" את הנוף לפי הוותק. כלומר, מגביל את גובה הבניינים באופן שרירותי לפי האזור בעיר, כפי שנקבע שרירותית

לפני עשרות שנים. כל שינוי של הסטאטוס-קו **גורר התנגדויות** (קישור באתר "קו ישר" www.kav.org.il), ובמקרה הטוב – "רק" דרישה לפצות את הוותיקים.

כאשר יש משאב מוגבל, וזה המצב כמעט תמיד, צריך לאפשר למנגנון השוק לתמחר את המוצר ולסחור בו חופשי ממעורבות השלטון. אנחנו למודי ניסיון **מכישלון השיטה הקומוניסטית** שגרסה כי משאבים ומוצרים יוקצו לאזרחים לפי תכנון מרכזי "לכל אחד לפי צרכיו". הכישלון ניכר גם בתחום הבניה, אלא שאף אחד לא מייחס את הכשל **להשקפה הריכוזית** השלטת שמסרה לידי המדינה את הרגולציה על גובה הבניה.

יוקר הדירות בישראל, אינו נובע מ"מחסור בקרקע לבניה" – היקף הקרקע לבניה הוא אינסופי (במלוא משמעות המושג) – כי השמים הם גבול הבניה לגובה. אחת הסיבות העיקריות למחירים המטורפים היא הגבלת גובה הבניה. מגבלה זו, מחייבת את היזם המאושר שזכה בהיתר לבניית "מגדל", לתכנן בו דירות יוקרה בלבד משתי סיבות: ההיתר נדיר, ואם כבר זכה בו אז כדאי לייעד אותו לאוכלוסייה מצומצמת ועשירה. הסיבה השנייה היא עלות הקרקע הגבוהה – היזם משלם מחיר גבוה על הקרקע כי גם המוכרים יודעים שיקום שם "מגדל לעשירים". סיבה נוספת שמייקרת את הבניה הנדירה לגובה היא **עלות הפיצויים** (קישור באתר "קו ישר" www.kav.org.il) שישולמו ל"נפגעים", התמשכות תהליכי הבניה בגלל ההתדיינות המשפטית בהתנגדויות ומקדם אי-הוודאות שכל יזם צריך לקחת בחשבון בתמחור הדירה העתידית (התנגדויות השכנים יעלו לרוכשי הדירות במתחם אסותא בתל אביב, יותר מ-20 מיליון שקל) – כל דירה תתייקר בממוצע ב-7 אחוזים.

שינוי הבסיס הרעיוני המקובל

הגישה הרווחת שמקדשת את וותק הבניין מובילה למבוי סתום: להתייקרות מתמדת של מחירי הדור, לבלימת מודרניזציה של ערים, לשחיתות מקיפה עקב התמריץ המתמיד לזכייה ב"אחוזי בניה מוגדלים" (כמעט כל ה"שחיתויות" מקורן בתמריץ זה), בצמיחה לא גיונית לגובה באזורים בהם אין כלל אילוץ כלכלי לבנות לגובה, ובלחצים לבניה על שטחים פתוחים בהעדר אפשרות לבנות באזורים עירוניים.

ביטול המגבלה לבניה לגובה מחייב **שינוי תפיסה רעיוני**. "נוף" יהיה שייך זמנית למי שמשלם עבורו את המחיר הגבוה ביותר. גם כיום, דירה עם נוף שווה הרבה יותר מדירה שמולה מרפסות של שכנים. הדגש הוא על המילה "זמנית" כאשר ה"זמנית", יכול להיות גם שנות דור. שינויים בנוף הם **סיכון שכל רוכש נכס צריך להביא בחשבון**, בדיוק כמו אזרח שרוכש דירה בקומה ראשונה של בניין, יודע שבעתיד יבנו בניין גבוה במגרש הריק הסמוך שיסתיר לו את אור השמש. המחיר שמשלמים עבור הדירה מביא בחשבון שינויים אפשריים בנוף. מי שקונה דירה בקומה ה-40 חשוף פחות לסכנת שינוי הנוף, אבל משלם בהתאם. אם בסמוך לבניין בן 30 קומות יקום מגדל של 60 קומות – יוסתר חלק מהנוף לדיירי הבניין הראשון, אך 30 הקומות הנוספות במגדל החדש יזכו לנוף – הנוף החליף ידיים – מישוה היה מוכן לשלם מחיר גבוה יותר עבורו (כמו הדוגמה באיור 1).

אין זה מתפקידה של המדינה להבטיח לאזרחים וותיקים חסינות מפני שינויים בנוף, בצפיפות, שינויים באורחות חיים או הגנה על מקורות פרנסה (הגנה על בעלי כרכרות הסוסים מתחרות של מכונות). צידו השני של מטבע ה"הגנה" על בעלי דירות ותיקים הוא פגיעה

בכל האוכלוסייה על ידי תופעות הלוואי שסקרנו ובראשן – התייקרות אסטרונומית של הדיור ושחיתות נלווית מקיפה. יוקר הדיור גורר את העמקת הרגולציה והתייקרות נוספת עקב פתרונות הזויים כגון "דיור בר השגה" ואפילו צורך בהגבלת החופש לגור. **מגורים באמסטרדם מצריכים לעיתים "רישיון"** (קישור באתר "קו ישר" www.kav.org.il).

אזרח שרוצה לגור בסביבה כפרית שלווה רשאי לבחור לעצמו מקום מגורים מחוץ לעיר, אך הוא אינו רשאי לכפות על כל החפץ לגור בעיר מחירים מטורפים בגלל התנגדותו לבניה לגובה. אזרח שרוצה להבטיח לעצמו נוף לתקופה ממושכת **צריך לשלם את מחיר השוק של הנוף**: לרכוש דירה בקומה גבוהה מאד, או לגור מול שמורת טבע, או בקו ראשון מול הים – ולשלם בהתאם. הוא רשאי גם לרכוש את המגרשים הריקים שמפרידים בינו לבין הנוף ולא לבנות עליהם.

החוק צריך להשתנות בהתאם. כל מי שגר בעיר **לא יוכל לדרוש פיצויים על גובה הבניה של שכניו**. כל מי שגר בבניין שגובל בשטחים ציבוריים צריך להביא בחשבון שיום אחד ישמש האזור לצרכי ציבור ובכלל זה לכביש רחב. **מחיר השוק של הדירה ישקף מראש שינויים עתידיים צפויים**. הדרך החוקית היחידה למנוע בניה גבוהה בשכונת וילות תהיה הסכם בין בעלי הבתים שמחייב אותם, לדוגמה, שלא למכור את המגרש לבניה גבוהה במשך 20 השנים הבאות. יזם שבונה שכונת וילות חדשה יוכל להחתים את הקונים על הסכם דומה (שיטה זו נהוגה בעיר יוסטון שבטקסס, במקום תב"ע). אבל ככל שהבית שלכם קרוב לגבול השכונה – תצטרכו לקחת בחשבון שיום אחד מישוה יבנה בסמוך בניין גבוה. לא תהיה לכם זכות להתנגד והשוק יתמחר בהתאם וילות במרכז השכונה לעומת וילות בהיקפה. לתושבי שכונת נווה צדק בתל אביב אין כל זכות להתנגד לבניית מגדלים בשולי השכונה. התנגדותם היא פגיעה בוטה בזכויות הפרט של בעלי הקרקע, בזכות הקניין.

מראה המרקם האורבאני והכפרי אם תוסר מגבלת הבניה לגובה

ה"צפיפות" תיקבע על ידי חוקי ההיצע והביקוש ללא מעורבות השלטונות. בתחום ליבת-הביקוש, מרכז העיר, הצפיפות תעלה, שטח הדירות יקטן, מחיר מטר מרובע יתייקר **ולכן גובה הבניינים** יעלה כדי לנצל את השטח הקרקע באופן מקסימאלי. אם תהיה בנייה "צפופה" בלב העיר, אז במעגל המרוחק יותר תהיה בנייה מרווחת, ויותר שטחים ירוקים. "צפיפות" בלב העיר משמעותה גם פחות נסיעות ושימוש ברכב מצד אזרחים שמעוניינים לעבוד או לבלות במרכז, אך נאלצים כיום לגור רחוק ממנו.

רק מרכז הביקוש יצמח לגובה. נבחן כיצד היה נראה גוש דן המורחב **אילו הוסרו מגבלות הבניה** לגובה לפני 60 שנה (נתניה בצפון עד לרחובות בדרום ועד לפתח תקווה במזרח). מרכז העיר תל אביב היה כיום בנוי ממגדלים של 60 עד 100 קומות ויותר. אוכלוסיית תל אביב הייתה מונה אולי פי חמישה ויותר תושבים. כלומר, כ-1.5 מיליון במקום 370 אלף כיום. רוב מגדלי המגורים לא היו מגדלי יוקרה עם בריכת שחיה, שוער, אולם אירועים וחדר כושר, אלא בנייני מגורים **למעמד בינוני**. בקומות הגבוהות מאד היו גרים אלה שידם משגת לשלם עבור דירה שלווה, הרחק מעל להמון הסואן. כתוצאה מכך, בגבעתיים וברמת גן לא היה קם אפילו מגדל אחד, ייתכן שרוב הבניינים שם היו בני קומה אחת עד 3 קומות. במעגל

עיריית תל אביב מנסה להתחכם לכוחות השוק: מתכנתת לכפות בנייה להשכרה

נשמע אהלה: היצע הדירות יגדל ואולי לבסוף מחירי השכירות ירדו במשהו, אך ניסיונות של ממשלות ופקידים להנדס את השוק מסתיימים תמיד בנזק שלא תמיד ניכר מיד...

לאחרונה פורסם כי עיריית תל אביב החליטה לחייב יזמים שבונים מתחמים חדשים בדרום העיר להקצות כ- 740 דירות לטובת השכרה ל"זוגות צעירים ולסטודנטים". נשמע אהלה: היצע הדירות להשכרה יגדל ואולי לבסוף ירדו מחירי השכירות במשהו. לפני כשנה גם התארגנה קבוצת צעירים תחת השם "רנט קונטרול", עוד לפני מחאת האוהלים בשדרות רוטשילד בתל אביב. מטרתה, הפעלת לחץ על ראש העיר לחייב קבלנים להקצות דירות בבנייה חדשה לצעירים. הגדיל לעשות פאר וייסנר, סגן ראש עיריית תל אביב ממפלגת הירוקים, שמציע לתת עדיפות לדיוור בתל אביב לבנים של תושבי תל אביב...

ניסיונות של ממשלות ופקידים "להנדס" את השוק מסתיימים תמיד בנזק שלא תמיד ניכר מיד. זה הניסיון בכל העולם. פוליטיקאים טובים בזיהוי מצוקות הבוחרים וממהרים לעתים קרובות להציע פתרונות שווי-לב וכותרות שמניבים תועלת פוליטית בטווח הקצר. הרוב לא מבין שלהתערבות פוליטית בכוחות השוק מחיר גבוה. הכותרת נשמעת טוב רק כאשר **מתעלמים** מהתמונה המלאה, ננסה לחשוף אותה.

כיום **לא כדאי** ליזמים לבנות דירות להשכרה כי התשואה שמניבה השכרה למגורים נמוכה מהתשואה החלופית בהשקעות אחרות (אחרת לא היה צורך בכפיה). כאשר פוליטיקאים מאלצים את היזם להקצות חלק מהפרויקט לצרכי השכרה הוא יאלץ לפצות את עצמו בהציעו מחיר קנייה נמוך יותר במרכז לרכישת הקרקע (אם הקרקע ציבורית). כך תקטן ההשקעה הראשונית בפרויקט והתשואה על ההשכרה תגדל. אם הקרקע פרטית והעירייה תכפה על בעל המגרש שינוי בתב"ע שיוריד את ערכה – הוא יהיה זכאי לדרוש פיצוי מהעירייה על ירידת הערך. בכל מקרה, העירייה, או מינהל מקרקעי ישראל, מסבסדים למעשה את רכישת המגרש. מי ישלם את מחיר הסבסוד? כמוכן שכולנו – כלל משלמי המיסים. התערבות ממשלתית בשוק תמיד מזיקה.

אך גם לשיטתם של הדוגלים בסוציאליזם ובמעורבות המדינה בשווקים מתעוררות שאלות כבדות: אם כבר מסבסדים, אז למה לסבסד את אלה שרוצים לגור בתל אביב? למה לסבסד דיוור לסטודנטים (שרובם לא מסכנים) באופן גורף? למה לסבסד זוג צעיר שמצבו בדרך כלל טוב מאם חד-הורית או מאדם בודד? אולי יש מטרות ראויות יותר לסבסוד? ההחלטה השרירותית על הקצאת 740 מהדירות למטרת השכרה תקטין באופן שרירותי את היצע הדירות למכירה באותו מספר בדיוק. הקטנת ההיצע תגרום להתייקרות הדירות למכירה באותו אזור. אותם זוגות צעירים, שמעדיפים לרכוש דירה באזור, יאלצו גם הם לשלם את מחיר ההחלטה הפוליטית.

הסיפור לא נגמר כאן. "הכוונה המקורית" של העירייה על פי הכתבות בעיתונות היא שלא להתערב בגובה שכר הדירה, אלא רק להגדיל את ההיצע. אם כך, איך זה עוזר

הרחוק יותר – פתח תקווה, רחובות, והרצליה – ספק אם היה קם בניין שגבוה משתי קומות וגם זאת, עם מרחבי ירק סביבו. כך גם היה קורה במרכזים עירוניים אחרים, כגון ירושלים וחיפה, בהם היה הביקוש למגורים במרכז העיר גואה – חתך נוף העיר היה בצורת פעמון שהיקפו נמוך ומרכזו גבוה.

בהעדר מגבלות, ההצדקה היחידה לבניה לגובה היא ביקוש רב יותר למגורים באותו אזור מאשר באזור מרוחק יותר. הבנייה מתייקרת ככל שבונים קומה גבוהה יותר. אם אין מגבלות גובה, יזם בגדרה לא היה בונה בניין בן 5 קומות, כאשר בכל הסביבה הבתים בני קומה אחת. הוא פשוט לא היה עומד בתחרות מול יזם שבונה שכונה דו-קומתית שמציעה דירות באיכות דומה, זולות משמעותית עם פחות דיירים בבניין. השיקול של יזם לאיזה גובה לבנות היה הופך לשיקול של תחרות כלכלית בלבד. בניגוד למצב כיום בו בונים לגובה רק בגלל ש"יש היתר" – זכייה בטוחה בפיס. העובדה המזדקרת כיום שבפתח תקווה, או בגבעתיים ואפילו בבאר שבע יכול לצמוח מגדל מגורים לגובה רב, בלב אזור מגורים נמוך, מעידה על עיוות יסודי בשוק בנדל"ן שנובע ישירות מהאיסור על בניה גבוהה והתרתה ליחיד סגולה. אילו מותר היה בירושלים, לבנות ללא מגבלת גובה, היה מרכז העיר בלבד צומח לגובה – אבל אולי לא הייתה הצדקה כלכלית לבנות את **פרויקט הוילנד** (קישור באתר "קושר" www.kav.org.il) הצפוף והמפורסם שרחוק יחסית מהמרכז. הפעלתנות המיוחסת לאהוד אולמרט לא הייתה נדרשת...

מגבלות בנייה לגובה שמתיימרות "לשמור" על הנוף הנשקף לא "שומרות על הנוף", אלא **מקפיאות מצב קיים לטובת דיירים ותיקים**. הקפאת מצב קיים מקטינה את היצע הדירות ומייקרת אותן. תקנות כפופות אלה גורמות להעשרה של בעלי נכסים קיימים על חשבון רוכשי דירות חדשים שנכנסים לשוק. פגיעה ברמת החיים של רוכשים חדשים ושל משפחות משפרי דיוור בגלל האילוץ להקצות חלק גדול יותר של הכנסתם החודשית לטובת מימון פתרונות דיוור (שכר דירה או משכנתא).

כך נראים "פתרונות דיור" ממשלתיים

"פתרונות דיור ממשלתיים" היו תמיד פיתוי לפוליטיקאים ולממשלות וזכו גם לגיבוי אידיאולוגי. התוצאה הייתה זהה בכל מקום בו פוליטיקאים "בנו" דירות: שיכונים ממשלתיים מכוערים, אפילו באמריקה.

בעיית הדיור, בייחוד לשכבות החלשות, הייתה תמיד בעיה קשה, ותמיד ממשלות וגופים אחרים כמו עיריות ניסו ל"פתור" את הבעיה. תכנית ה"סופרטאנקר נגד הבירוקרטיה" (קישור באתר "קו ישר" www.kav.org.il) של נתניהו היא רק הדוגמה האחרונה (בינתיים). הנה דוגמה לתכנית אחרת, משנות ה-1950, בארה"ב. ידוע שברוסיה הקומוניסטית ניהלה הממשלה הכול (עבודה, שיכון, בריאות, הכול). האידיאולוגיה הפרוגרסיבית (כפי שנקרא הקומוניזם בארה"ב) הייתה מאד חזקה, ואנשי הממשל האמריקאי קינאו ב"יעילות" וב"הצלחה" של הפעילות הממשלתית הישירה בברה"מ, כפי שדיווחו עליה מרבית כלי התקשורת (דיווח שקרי ומונע אידיאולוגית). הם החליטו לקחת את העניינים בידיים ולגשת במרץ לפתרון בעיית הדיור לעניים, בשיטות סובייטיות.

ככה קמו פרויקטים ציבוריים גדולים, ברבות מערי ארה"ב, לפינוי (בכוח) של שכונות עוני מכוערות במרכזי הערים, סלאמס, ולבניה של שיכונים "מתקדמים" ו"מודרניים" ישירות על ידי העיריות. לכל שטות מוצאים שם יפה שמעיד על הכוונות והיעדים הטובים של התכנית, אם כי לא על התוצאות. בארה"ב קראו לתכניות אלה "חידוש עירוני" *urban renewal*. כדיעבד אנו יודעים שהשם הנכון היה צריך להיות "חורבן עירוני".

הנה סיפור של פרויקט אחד, פרויט-אינואה, בעיר סט. לואיס בארה"ב.

(Pruitt-Igoe-housing-project). ראש

העיר, דארסט, רצה להציל את מרכז העיר מהידרדרות לשכונות עוני, ולהקים פרויקט נוצץ ויוקרתי שכונה "מנהטן על המיסיסיפי". הוא שכר את מיטב האדריכלים (יאמאסקי, שעתידי היה לתכנן גם את מגדלי התאומים בניו יורק). אלה הפיקו תכנית מפוארת לפי האופנה האדריכלית של אותם ימים, שהייתה מושפעת מאד מרעיונותיו של האדריכל השווייצר-צרפתי-קומוניסטי לה קורבוזיה, שנחשב אז (וכנראה עדיין היום) לאלוהים, בחוגי הארכיטקטורה. התכנון (משנת 1951) זכה לשבחים גדולים ביותר בכל הז'ורנלים



הארכיטקטוניים. התוצאה לאחר שנבנתה, הייתה אופיינית לאדריכלות של אותן השנים: שורה של בלוקים "רכבת" רבי קומות, מכוערים ובלתי אנושיים. הפרויקט הושלם ב-1956. למרות שהדיור נבנה למען מיעוטי יכולת, ונמסר להם במחיר מסובסד, כמעט בחינם, סירבו העניים לעבור לשיכונים אלו, בגלל הכיעור. הוא מעולם לא אוכלס ביותר מ-60%. תוך שנים

לסטודנטים ולזוגות? הרי שכר הדירה נקבע על ידי השוק וכולם בעיר ייהנו מ"ההוזלה" התיאורטית לגמרי. ואם ירצו בכל זאת "לעזור" לאוכלוסייה הסלקטיבית הזאת יצטרכו לבנות מנגנון שיעניק להם זכות ראשונית לשכור את הדירות הללו. כלומר, היתרון לא יהיה בשכר הדירה, אלא בהעדפה לספק את הדירות למגזר זה. כאשר הביקוש גבוה גם זה משהו. אבל מי ואיך יחליטו מי יהיו ה"זכאים" – עם זה כבר יש לנו ניסיון עשיר בישראל: הבעיה תיפטר על ידי קשרים, פתקים, פרוטקציה ומאכערים. אם תיווצר "זכאות" כזאת, ואם זו אכן תהיה העדפה בעלת ערך, אין ספק שהשוק יתמחר אותה כיאות (את השוק אי אפשר לרמות) – ייווצר מנגנון של "דמי פינוי" – דיירים "זכאים" יהיו מוכנים לצאת מהדירה, ולהעבירה לאחר, רק אם יוצעו להם דמי פינוי נאותים שמבטאים את שווי "הזכות" שהם מחזיקים בידם. **שחיתות היא חלק בלתי נפרד של כל התערבות שלטונית במשק.**

הצעת חוק מטופשת: איסור מכירת דירות לתושבי חוץ

הצעת חוק חדשה הועלתה על ידי "ישראל ביתנו" באמצעות חברי הכנסת טרטמן ורותם. החוק יתיר לתושבי חוץ לקנות דירות בישראל רק אם הם יהודים.

הצעת חוק חדשה הועלתה על ידי "ישראל ביתנו" באמצעות חברי הכנסת טרטמן ורותם YNET (קישור באתר "קו ישר" www.kav.org.il): לאסור על זרים לקנות דירות בישראל. החוק יתיר לתושבי חוץ לקנות דירות בישראל רק אם הם יהודים. זה הפיתרון לדעת "ישראל ביתנו" למחירי הנדל"ן מרקיעי השחקים, כך ימנע המחסור בדירות ויוקל על זוגות צעירים. מדברי ההסבר לחוק עולה כי גויים רשעים עומדים לקנות דירות פאר בישראל, לא מתכוונים להתגורר בארץ ואף לא להשכירן לישראלים, אלא לחכות שמחירי הדירות יזנקו ולמכורן לכל המרבה במחיר. ניצול איום ונורא של מגבלותיה הטריטוריאליים של המדינה.

לדעתנו, יש צורך בחקיקה נוספת: נודע לאחרונה כי רבים מאותם גויים, הצרים על נכסי הנדל"ן, גם מעיזים ברוב חוצפתם להחזיק במניות ישראליות ואף לסחור בבורסה שלנו! ממש יום-יום. כך הם הופכים לבעלים של חברות ישראליות. הם אחראים להזנקת מחירי המניות לרמות שאילולא התערבותם היו בהישג ידם של השכבות החלשות. ועל כן, אנו מציעים למנוע מהזרים הרשעים להתערב בעניינו הפנימיים ולאפשר לנו לרכוש ני"ע במחיר שווה לכל נפש.

חוק מיותר יוצר עבריינים

אם החוק יתקבל, שר המשפטים ימנה ועדה שתוכל "לאשר חריגים". בוועדה יכהנו גם נציגי "ישראל ביתנו". המאכערים יתפרנסו, אסתרינה טרטמן ושות' יחלקו אישורים... אזרח חוץ ללא הקשרים "הנכונים" יוכל תמיד לקנות דירה באמצעות "שותף מקומי"... מחירי הדירות יתייקרו שוב בגלל הגדלת הביורוקרטיה והגורמים המתווכים. עוד ישראלים שומרי חוק יתווספו לרשימת ה"עבריינים".

למה מחירי הדירות מזנקים?

מחירי הדירות בישראל עולים כי הביקוש אינו פוגש בהיצע מתאים. רוב הקרקעות בישראל (93%) מוחזקות על ידי המדינה (הממסד הפוליטי) ואינן נסחרות בשוק, מעת לעת מוקצה חלקן לפי החלטות פוליטיות. חוקי הבניה המסורבלים מקשים ומאריכים את משך הבניה. אסור לבנות גבוה כי השכנים מתנגדים, אסור לרוחב כי האוויר יגמר. אסור לבנות מחוץ לעיר כי הירוקים מתנגדים, אסור לבנות חנויות חדשות כי בעלי העסקים הותיקים מתנגדים. אסור לבנות מרכז מסחרי כי הקרקע מיועדת לתעשייה, אבל תושבי היישוב הסמוך מתנגדים למבני תעשייה. הותיקים בסביון מתנגדים להגדלת השכונה מחשש לירידת ערך בתיים ובדרום תל אביב מתנגדים לבנייה כי עדיף פארק ענק שגודלו כשליש העיר.

מעטות הוא הפך לפרונקל, מלוכלל, עזוב, מלא פשיעה, מסוכן. בסוף שנות ה-60 עזבו אותו שאריות הדיירים, ובליט ברירה הוא נהרס כליל בשנת 1972.



זה מה שקורא כאשר פקיד ציבורי, מחליט לפתור בעיות בכוחות עצמו, ולכנות שיכונים מכסף ציבורי, עבור "העניים" שאת פיהם כמובן אין צורך לשאול בדבר העדפותיהם בנושא הדיוור, כי הם עניים, כי הפקיד יודע יותר טוב, וכי "לסוס שמקבלים במתנה לא בודקים את השיניים". זה לא היה הפרויקט היחידי מסוג

זה, פרויקטים רבים כמו, בערים רבות באר"ב, והתוצאה הייתה תמיד אותו דבר: סלאם איום פי כמה מזה שהוא החליף. יש פה חיבור בלתי קדוש בין אידיאולוגיה טוטליטארית, לאדריכלות איומה. בסיפור שבקישור יש קישורים לפרויקטים אחדים נוספים מסוג זה.

קישור מקוצר לסרטון:

<http://youtu.be/g7RwwkNzF68>

או חפשו ביוטיוב:

Official Trailer - the Pruitt-Igoe Myth: an Urban History

קישור באתר "קו ישר" www.kav.org.il

אין בישראל מחסור אובייקטיבי בקרקעות לבניה. "המחסור" נוצר כולו על ידי פוליטיקאים וחוק התכנון והבניה. ענף הנדל"ן והבניה הוא מהענפים עמוסי הרגולציה והפיקוח. אלפי פקידים מתפרנסים מבירוקרטיה שאוסרת, מקשה, מייקרת ומאריכה את הבניה. אלפי אזרחים אחרים, עורכי דין, יועצים, ומאכערים עסוקים בתחמוץ המערכת בדרכים יצירתיות. מאות אלפי ישראלים הופכים לעבריינים (גם אלה שהפכו את המרפסת לחדר נוסף). לכך נקדיש מאמר נפרד. רק נציין, לדוגמה, שאם מחר בבוקר תוסר ההגבלה על בנייה לגובה ועל כל בניין ניתן יהיה לבנות לכל גובה שנרצה (בכפוף לתקנים הנדסיים), יסתבר שהיצע הקרקעות לבנייה, כולל על גגות בניינים, הוא אינסופי. ממש כך. אם אפשר להוסיף קומות הרי שהשמים הם הגבול. הגבול המעשי הוא מחיר הבנייה לגובה: הבנייה מתייקרת ככל שבונים גבוה. בתנאים אלה, מחיר דירה יתקרב לעלות בניית קומה נוספת בבניין. עלויות הבניה (2014) הן כ- 6,000 שקל למ"ר ברמת גימור למעלה מבינונית וגם הן מוגזמות מסיבות ידועות.

הדרך להגדלת היצע הדירות והוזלתן הוא ביטול רוב הבירוקרטיה ומגבלות הבנייה. פחות מעורבות ובחישה של המדינה והפוליטיקאים בעסקי הבנייה ולא הגברת מעורבותם. לא חוקים נוספים, אלא ביטול מרבית החוקים הקיימים.

רכישת דירות או נכסים אחרים, מניות או חברות עסקיות על ידי זרים מבורכת. ההון שזורם לכיס יזמים ואזרחים ישראלים מגביר את הצמיחה בכל התחומים ומעלה את רמת החיים בישראל. אין שום הבדל כלכלי בין יצוא עגבניות או תוכנה לבין "יצוא" דירות.

פוליטיקה ולא "טובת העם"

קשה להאמין שחברי "ישראל ביתנו" טיפשים, ודאי שלא ח"כ אסתרנינה בעלת ההשכלה הרחבה (קישור באתר www.kav.org.il). חלקם הגדול יוצאי ברית המועצות והם יודעים לאן מתדרדרת כלכלה בה שולטים פוליטיקאים. לכן, עולה חשד קל באשר למניעים האמיתיים להצעת החוק ולהכרזתם כי גילו את הסיבה למצוקת הדירות. כנראה שיש לנו כאן פשוט עסק עם חבורת פוליטיקאים ציניים שמעוניינים בכותרת נוספת כמצילי הציבור מ"חוסר הצדק הקפיטליסטי" בעת שהם מתייצבים איתנים אל מול בעלי ההון הגויים אשר גונבים את דירותינו! סיסמאות קליטות מאד.

המלחמה בפיצול דירות שיא חדש בעריצות השלטון

בשיאו של המחסור, דווקא כאשר שכר הדירה מטפס בעקביות, כאשר אלפי צעירים מחפשים גג בייאוש - החליטו "הרשויות המוסמכות" למחוק משוק ההשכרה אלפי דירות קטנות. מאות בעלי דירות "עבריינים" מוזמנים לבית המשפט.

בשיאו של המחסור בדירות קטנות להשכרה, דווקא כאשר שכר הדירה מטפס בעקביות, כאשר צעירים בראשית דרכם מחפשים בייאוש קורת גג - החליטו "הרשויות המוסמכות" למחוק משוק ההשכרה אלפי דירות קטנות. בימים אלה (2011) מקבלים מאות "עבריינים", בעלי דירות שהוסיפו בתוך רכושם הפרטי מטבח ואסלה נוספים, זימונים לבית המשפט. **משרד המשפטים פרסם הנחיה** (קישור באתר www.kav.org.il) לקנוס בעלי דירות שפיצלו את דירתם במאות אלפי שקלים. בעלי הדירות המפוצלות נדרשים "להחזיר מצב לקדמותו", הגדיל לעשות בית המשפט העליון שהורה לנתק את החשמל לסטודנטים בדירות מפוצלות (דה-מרקר 13.7.11). כל איחוד מחדש של דירה מפוצלת יסיר מהשוק 3 דירות קטנות ויוסיף דירה אחת גדולה במקומן.

המחסור בדירות להשכרה לצעירים בערי גוש דן צפוי להרקיע שחקים. **שכר הדירה ינסוק לשיאים חדשים** - כאשר אלפי צעירים מפונים, שחטאו ברצונם לגור בפרטיות, יתמודדו על קומץ הדירות הקטנות "החוקיות".

"חוק זה חוק" טוענים הבירוקרטים בקומות הגבוהות בקריית הממשלה ובעירייה וחותרים על גזר הדין נגד בעלי הדירות "העבריינים". "חוק זה חוק" טען סטאלין שאסר על גידול ומכירת ירקות באופן פרטי באוקראינה בשנות השלושים. איכרים "עבריינים" הוגלו לסיביר, אחרים שניסו לספק את הביקוש למזון באופן פרטי ("ספסרים") הוצאו להורג. הקומוניסטים פעלו ליישום אידיאולוגיה שוויונית שראתה ברווח הפרטי חטא ובעליונות המדינה על פני זכויות הפרט ערך עליון, אפילו כאשר מדובר בביתך. חוות שיתופיות נכפו על האיכרים ותכנון ייצור המזון הועבר לממשלה כדי "שיהיה סדר ובקרה". כ-5 מיליון אוקראינים (שליש מהאוכלוסייה) **מתו ברעב** (קישור באתר www.kav.org.il).

הרוח הבולשביקית נושבת חזק באידיאולוגיה השלטונית במדינת ישראל. חוק התכנון והבניה הוא כזה. "למדינה", דהיינו לפקידי העירייה והוועדות, נתונה הסמכות להחליט כמה מטבחים יהיו בדירתך. בנייתם שני מטבחים - אתם עבריינים וראויים לקנס של מאות אלפי שקלים. לא סתם עבריינים - אלא עבריינים כבדים: אפילו על שודדים, רוצחים, ואנסים לא פורסמה "הנחיה" לקנסות בסדרי גודל אלה.

כל מחסור במוצר כלכלי בשוק נגרם כתוצאה מתכנון או רגולציה ממשלתית ריכוזית. **השוק החופשי מתאים תמיד את ההיצע לביקושים** ולכן לא יכול להיגרם "מחסור". כאשר הביקוש למוצר גדל, עולה מחירו. המחיר שהתייקר מאותה ליזמים להגביר את הייצור ולספק את הביקוש ואז המחירים יורדים שוב. האידיאולוגיה השוויונית של סטאלין אסרה על יזמים ואיכרים לענות לביקוש למזון - המדינה לקחה על אחרייתה לתכנן את אספקת המזון. אבל

פקידי ממשלה לעולם יהיו פחות מוכשרים מהאיזונים שהשוק יוצר באמצעות החלטות של מיליוני הצרכנים והיצרנים. התוצאה – מחסור תמידי במזון, עד לרעב.

“המחסור” בדירות בישראל נגרם אך ורק בגלל סמכויות היתר שהמדינה לקחה על עצמה לנהל, “להסדיר” ולתכנן את שוק הנדל”ן. כך נוצר מחסור בדירות קטנות, שכן הדירה התייקר ואלפי יזמים קטנים (“בעלי דירות”) נרתמו לספק את המחסור. כך הפכו ל”עבריינים”.

האידיאולוגיה הרוסית נשמעה הגיונית לאינטלקטואלים ולאזרחים רבים ברוסיה ובעולם, כך גם האידיאולוגיה שגורסת שהמדינה צריכה לעשות “סדר” בשוק הדירות. רוב הציבור שם וקאן מתקשה להבחין היכן ה”באג” בשלל הסיסמאות החיוביות. אבל, המדינה היא הבעיה. אין מחסור בקרקע לבניה בישראל, השמים הם הגבול לגובה הבניינים בלב אזורי הביקוש. בנוסף, די אם כל יישוב כפרי יוכל להוסיף 500 או אלף בתים כדי שנגיע לפוטנציאל של מיליוני דירות (שאף אחד לא זקוק להן בטווח הנראה לעין). אבל אסור. החוק אוסר על בנייה בהתאם לדרישות הצרכנים וכמו ברוסיה – פקידי ממשלה הם שקובעים. כך שאם יש ביקוש לדירות קטנות בתל אביב – אסור לבנות או לפצל דירה גדולה. אם יש ביקוש לבתים פרטיים באזורים מחוץ לגוש דן – אסור לבנות. אסור לבנות לגובה בגלל שהשכן מתנגד ואסור לבנות לרוחב כי הקיבוץ או המושב עלולים להרוויח.

בעלי הדירות שפיצלו את דירתם פעלו בדיוק כמו האיכר האוקראיני שניסה לגדל באופן פרטי, בלתי חוקי, תפוחי אדמה ונענש. שניהם ניסו לספק את המחסור שהתכנן והפיקוח הממשלתיים גורמים באופן בלתי נמנע.

מדינת ישראל נטלה לעצמה במסגרת חוק התכנון והבניה את הסמכות לקבוע כמה דירות “צריך” בכלל לבנות, כמה דירות מותרות על מגרש מסוים, כמה חדרים “חייבים” לבנות בדירה, כמה חניות “צריכה” כל דירה, מה יהיה גובה התקרה, וכמובן כמה מטבחים מותר לבנות בדירה. יזם הבניה, כמו האיכר האוקראיני, הפך לאויב העם. יזם הבניה יודע טוב מכל פקיד בעירייה מה נחוץ לצרכן. טוב מכל “מתכנן” בוועדות שאינו מסכן אגורה מכספו אם הוא טועה. גם האיכר האוקראיני לא היה זקוק לממשלה ולוועדה המחוזית כדי להחליט אם לגדל תפוחי אדמה או גזר – הוא ידע טוב מכל פקיד מה הצרכן רוצה. אך, מה לעשות, האידיאולוגיה של עליונות המדינה דוחקת את זכויות הפרט.

בדירת 4 חדרים יכולה לגור, גם על פי החוק המעוות הקיים, משפחה עם 6 ילדים ושתי מכוניות או 4 סטודנטים שותפים כשלכולם יש גם חברות... שום שכן או פקח עירוני לא יכולים לפעול חוקית נגדם. אבל אם הם יבנו לנוחיותם, ולמען פרטיותם, מטבח ואסלה בכל חדר – יגוחו מייד הקומיסרים והשכנים המלשינים ויתבעו את ה”עבריינים”. הנימוק “המעשי” המופרך הוא “עומס על התשתיות” או “אובדן בקרה” של העירייה. האם שלושה יושבים בדירה מעיקים יותר על ה”תשתית”, או על השכנים, אם לכל אחד מהם תהיה אסלה פרטית? יבורך “אובדן הבקרה” של פקידי העירייה. “הבקרה” שלהם היא הגורם היחיד למחסור בדיוור.

כדי ליישם את מנגנון החושך בנה סטאלין משטרה חשאית ומערך עממי של מלשינים שתוגמלו. רובם גם שוכנעו אידיאולוגית בצדקת ההלשנות. אפילו מורים בבתי הספר תודרכו לשאוב מידע מפליל מילדים תמימים על “עבירות” של הוריהם. חוק זה חוק. במקרים רבים

הילד כבר לא מצא את הוריו בבית אחרי הלימודים. הכול היה חוקי. הבעיה הייתה החוק והאידיאולוגיה, ואולי בסדר הפוך.

עיתון “העיר” בתל אביב פרסם כבר לפני כשנתיים כתובת מייל וטלפון כדי לעודד הלשנות על בעלי דירות עבריינים שפיצלו את דירתם. אחד מראשי העיר בגוש דן קרא לשכנים “שומרי חוק” להלשין על שכניהם. תמיד ימצאו שכנים טובים שישמחו לחסל חשבון ישן מתוך קנאה או על רקע סכסוך אחר מהעבר. ה”הצדקה” תהיה כמובן אידיאולוגית.

קשה היה להיפטר מסטאלין – מחוק התכנון והבניה הנוכחי אפשר וחייבים להיפטר. אין צורך שהחוק או העירייה יאסרו או “יסדירו” את “הדרישות לפיצול דירות” ולמגורים בלופטים תעשייתיים לשעבר. מה דעתכם פשוט לא להתערב? כל צעיר בתל אביב שמחפש דירה יודע מה טוב עבורו יותר מכל פקידי העירייה והממשלה גם יחד. עיתונאים ו”מומחים” כותבים בזעזוע ש”העירייה תאבד את הבקרה”. זה בדיוק מה שנדרש – צאו לנו מהמטבח ומהאסלה – “הבקרה” שלכם מיותרת, מזיקה, גורמת למחסור בדירות ומייקרת לנו את החיים. די אם תדאגו לתשתיות ציבוריות (שגם בכך אתם מתקשים) ולא תקבעו עבורנו כמה מטבחים ובתי שימוש להתקין בדירה שבבעלותנו.

אין בישראל מחסור אובייקטיבי בקרקעות לבניה. “המחסור” נוצר כולו על ידי פוליטיקאים וחוק התכנון והבניה. ענף הנדל”ן והבניה הוא מהענפים עמוסי הרגולציה והפיקוח. אלפי פקידים מתפרנסים מבירוקרטיה שאוסרת, מקשה, מייקרת ומאריכה את הבניה.

הדרך להגדלת היצע הדירות והוזלתן הוא ביטול רוב הבירוקרטיה ומגבלות הבנייה. פחות מעורבות ובחישה של המדינה והפוליטיקאים בעסקי הבנייה ולא הגברת מעורבותם. לא חוקים נוספים, אלא ביטול מרבית החוקים הקיימים.

רוצים עוד?

קו ישר - קרקעות ובניה www.kav.org.il

למה הכל עקום? ואיך אפשר אחרת?

מקומי < קרקעות ובנייה < מים <
< תקשורת < חינוך < בריאות < סעד <
ומשפט < מיסים < צבא < תעשייה ועסקים

דמוקרטיה < שלטון
חקלאות < תחבורה
ורוחה < משטרה

kav.org.il

חפשו אותנו בפייסבוק



עיקרי התוכנית שלנו

1. **ביטול** המגבלה על בניה לגובה בכל מרכזי הערים בישראל [בכפוף לתקני בטיחות וחוזק].
2. **ביטול** המגבלה על הרחבת יישובים חקלאיים. בעלי קרקעות בקיבוצים ובמושבים יוכלו להוסיף יחידות דיור כרצונם ובתנאי שהקרקע בבעלותם.
3. מכירה מיידית של כל הקרקעות שבבעלות המדינה (למעט שמורות טבע, מתקני צבא וממשל וכדומה). מכירה לכל המרבה במחיר. והמחיר יהיה זול מאד בגלל ההיצע העצום. הכנסות העתק יושקעו בתשתיות ציבוריות.
4. **ביטול** מגבלות על שימוש למגורים בבניינים שיעודם המקורי היה אחר. מי שרוצה לבנות לעצמו דירה בבניין משרדים או בבניין תעשייתי (לופט) - זה עניינו בלבד.
5. **ביטול** האיסור על פיצול או איחוד של דירות. למרות שהביקוש לכך יהיה זניח במצב בו יש שפע של דירות בכל הגדלים.
6. **ביטול** מס שבח על דירות (המס זניח יחסית בהיקף הגבייה שלו, אך אדיר בהיקף הביורוקרטיה והמכשולים שהוא יוצר).
7. **ביטול** היטל השבחה על דירות (בתנאים החדשים לאחר הסרת המגבלות הכול למעשה "ושבח"). המס העירוני היחיד יהיה ארנונה.
8. **ביטול** מעורבות החוק בקביעת שטח דירות, מספר קומות, היקף ושטח מרפסות, מספר מקומות החניה, גובה תקרה וכדומה - מי שיקבע את אופי הדירות יהיו הצרכנים ולא פקידי מדינה.
9. **הגדרה מחדש** של זכות השכנים להתנגד לבניה.
10. ב"עיירות הפיתוח" שבנגב, ואולי גם באחרות - תקבל כל משפחה מגרש בהיקף העיירה. אין מחסור בקרקע סביב ירוחם ודימונה. התנאי למימוש בניה יהיה אטימת דירת "שיכוני הרכבת" הישנה. פינוי-בינוי הדרגתי של חרפת התכנון הממשלתי בשנות ה-50.

קרקעות ימכרו במכירות פומביות גלויות למרבה במחיר, ובתנאי שלא מסתתר מאחורי הקונה גורם עוין למדינה. מכירת מאות אלפי מגרשים קטנים וגדולים, ללא העדפה של "גרעיני שליטה", תאפשר ביזור של הבעלויות. כל משפחה בישראל שתרצה לגוון את השקעותיה תמצא מגרש מתאים לתקציבה: מגרש בערבה או חלקה ליד הרצליה.

מחירי הדירות יצנחו ובעקבותיהם המשכנתאות. מאות מיליארדי השקלים שיוזרמו לקופת המדינה יקטינו את החוב הלאומי ויושקעו בתשתיות תחבורה. מהלך נועז שיעלה את התוצר ואת רמת החיים בישראל בקפיצת מדרגה.