חוק פיצול הדירות ימשוך משקיעים – ויצמצם את היצע הדירות לזוגות צעירים

האפשרות לפיצול דירות תגדיל את מספרן בגוש דן, אך גם תקטין משמעותית את גודלן הממוצע ● כחלון הורה על שיווק כלל קרקעות המדינה במסלול מחיר למשתכן, בעלות של 1.2 מיליארד שקל השנה ● ההנחות יהיו דיפרנציאליות – בטווח של 10% באזורי ביקוש עד 60% בפריפריה

נמרוד בוסו

שורת ההצעות שיובאו לאישור קבינט הדיור מחר כוללת הצעה שמאפשרת לבעלי דירות לפצל את דירותיהם ללא צורך בהיתר הרשות המקומית. הכשרת פיצולי הדירות צפויה לעורר מאבקים רבים, בעיקר מול גופי השלטון המקומי – ובייחוד מול עיריית תל אביב־יפו, שבה צפויים להתבצע מרבית פיצולי הדירות.

ככלל, המהלך עלול להוביל לעליית מחירי הדירות במרכזי הערים. עם מתן האפשרות לפיצול, הדירות ייהפכו להרבה יותר אטרקטיביות להשקעה – באופן שעלול לבטל את השפעת המהלך של שר האוצר, משה כחלון, להעלאת מס הרכישה על המשקיעים, שאושר בממשלה.

אך ההצעה שמרכזת את העניין הציבורי הגדול ביותר ושעלותה היא הכבדה ביותר היא הצעת ההחלטה על שיווק כלל קרקעות המדינה במסלול מחיר למשתכן – אם כי בכמה שינויים לעומת המסלול שהיה נהוג בעבר. בתקופתו של שר הבינוי אריאל אטיאס, מחיר הקרקע במסלול מחיר למשתכן נקבע על 50% משווייה השמאי – והיזמים התחרו ביניהם מי יציע מ"ר בנוי במחיר הנמוך ביותר. כעת, ההנחות צפויות להיות דיפרנציאליות, כאשר באזורים היקרים יותר יהיו הנחות מינוריות של 10% ממחיר הקרקע, ואילו באזורי הפריפריה ההנחה עשויה להגיע ל־60%. בסך הכל, על פי הערכות המדינה, צפויה העלות להיות כ־1.2 מיליארד שקל (באובדן הכנסות) השנה.

לפי ההצעה, כלל הדירות שישווקו באופן זה יימכרו לחסרי דירה. קריטריון מיצוי כושר ההשתכרות שקבע שר האוצר הקודם, יאיר לפיד, כדי להגדיל את הסיכוי של משקי בית שבהם שני בני הזוג ערבדים לרכוש דירה במכרזים אלה – בוטל. מנגד, גם לא החזר קריטריון ותק בנישואין שיזם בעבר אטיאס, שהעניק עדיפות למגזר החרדי.

שמאי המקרקעין עו"ד חיים מסילתי מעריך כי שיווק מסיבי של קרקעות בדרך זו עשוי להוביל להורדת מחירים גם בשוק הפרטי. לדבריו, "ההחלטה הולכת בכיוון הנכון כדי לפתור את משבר הדיור בקרב הזוגות הצעירים. אם התוכנית של כחלון תצא לפועל והמדינה תשווק מסה אדירה של יחידות דיור בשיטת מחיר למשתכן, גם מחירי הקרקעות הפרטיות יירדו, ובטווח הארוך מחירי הדיור יכולים לרדת לרף שפוי יותר".

יו"ר מרכז הבנייה הישראלי, ערן רולס, אמר כי "נראה ששר האוצר מוביל סוף סוף מהלך אמיתי שמטרתו להפסיק לחלוב את ציבור רוכשי הדירות בישראל, ושהתקבלה אצלו החלטה אסטרטגית לוותר על חלק משמעותי מהכנסות המדינה מהקרקע – דבר שהבטיחו רבים לפנינו ולא קיימו. עם זאת, יש לשים לב שלא ייווצר מצב שבמכרזי המנהל יוקפץ גובה היטלי הפיתוח, כפי שנעשה לאחרונה".

מחירי השכירות עשויים לעלות

רומה שאין מחלוקת על כך שפיצולי הדירות צפויים לצמצם משמעותית את מספר הדירות המתאימות לזוגות עם ילדים. כפי שפורסם, ההחלטה קובעת כי חוק התכנון והבנייה יתוקן באופן שיאפשר כי בכל יחידת דיור ששטחה גדול מ־75 מ"ר, יהיה ניתן לתחום יחידת משנה בשטח של 25 עד 40 מ"ר ללא צורך בקבלת הסכמה כלשהי.

ברברי ההסבר נכתב כי "תיקוני החקיקה יסייעו להגדלת היצע הדירות למגורים. הגדלת ההיצע תסייע להורדת מחירי הדירות למגורים ומחירי השכירות למגורים". אמירה זו היא ודאי נכונה מבחינה מתמטית, שכן פיצולן של אלפי ואולי אף עשרות אלפי יחידות דיור שהחוק אמור לאפשר, יוביל למספר רב יותר של יחידות דיור.

ואולם במרבית הדירות שבהן יבחרו הבעלים לבצע את הפיצול האמור, ייוותרו שתי יחידות שיוכלו לשרת משקי בית של נפש אחת או שתיים. אם ניקח את יחידת הדיור המינימלית הניתנת לפיצול על פי החוק, כלומר דירה שכוללת סלון ושני חדרי שינה בשטח 75 מ"ר, ושבה עשוי להתגורר זוג צעיר עם ילד אחד או שניים, הרי שלאחר פיצולה יתאפשר רק ליחידים או לזוגות ללא ילדים להתגורר בה.

אם ניקח דירה גדולה יותר, בשטח של כ־100 מ"ר, שעשויה לאכלס גם משפחה של חמש נפשות, הרי שלאחר פיצול שייערך בה, נגיע ליחידות של 70 ו־30 מ"ר, תתאים הדירה הגדולה מבין השתיים לזוג עם ילד לכל היותר.

המשמעות היא שעיקר הגידול בהיצע יהיה עבור סטודנטים, רווקים, זוגות ללא ילדים, ולהבריל – אזרחים מבוגרים. אך עבור זוגות צעירים עם ילדים עשוי ההיצע הדלוונטי בערים דווקא להצטמצם, ומכאן שמחירי השכירות בדירות שיתאימו להשכרה לאוכלוסייה זו עשויים דווקא לעלות.

במבט על הערים המרכזיות שבהן צפוי יישום של הצעד – תל אביב בראש בפעד גדול, אחריה רמת גן וגבעתיים, ובמידה פחותה בערים כמו הרצליה או ראשון לציון, הקטנת גודלן הממוצע של הדירות במרכזי הערים הולמת את ההתפתחויות הדמוגרפיות בקרב הציבור החילוני המהווה רוב בערים אלה, ובהן עליית הגיל הממוצע לנישואין ולילודה, עלייה בשיעור הלא־נשואים, עלייה בשיעורי הגירושים ועלייה במספר התאים המשפחתיים החד־הוריים.

הצעד תואם גם את המציאות שיוצרת העלייה בתוחלת החיים בכלל האוכלוסייה, כאשר מספרם של הזוגות שילדיהם כבר אינם מתגוררים עמם עולה גם הוא. עבור זוגות כאלה, שאינם זקוקים עוד לשטחי המגורים הנרחבים שנדרשו להם לשם גידול ילדיהם, ההצעה לחלק את דירתם עשויה לאפשר להם מקור הכנסה נוסף, והם צפויים למצוא אותה משתלמת במיוחד.

"פתרונות דיור בתוך מרקמי הערים"

בגופי השלטון המקומי יש מי שתוקפים את כחלון על קידום הצעת פיצול הדירות ללא בדיקה מספקת של השלכותיה האפשריות. "האקט הזה יכניס את ערי ישראל לכאוס תכנוני אדיר", מזהיר מנכ"ל פורום הערים העצמאיות (פורום ה־15), איתן אטיה. לטענתו, שר האוצר כלל לא התייעץ בעניין עם ראשי ומהנדסי רשויות מקומיות.

"כל היכולת של ערים לתכנן מתבססת על הידיעה כמה דירות יש להן, פלוס כמה דירות ניתן עוד לבנות בעתיד. כל זה צפוי להתבטל. עכשיו כל בעל דירה שימצא לנכון לפצל את הדירה יעשה זאת, מבלי שלרשות יש בקרה על האופן שבו הגדלת מספר הדירות תואם את רמת התשתיות בבניין או בשכונה", אומר אטיה.

עוד תוקף אטיה את ההגיון החברתי של הצעד, ואומר כי "הצעד לא מוסיף שום דבר ליכולת של חסרי הדירות לרכוש דירה. זה רק נותן יותר למי שכבר יש בבעלותו דירה, ואגב כך זה צעד שצפוי להוביל לפגיעה קשה באיכות החיים של התושבים שמתגוררים בבניינים ובשכונות שבהם יפוצלו דירות".

לטענה כי לתוכנית גם היבט חיובי, שלפיו מספר הדירות אכן צפוי לעלות במרכזי הערים עם יישומה בטווחי זמנים קצרים, משיב אטיה כי "לטווח הקצר הזה יש השלכות לעשרות שנים קדימה. להפוך את ערי ישראל לחולות זה לא פתרון למשבר הדיור".

ממשרד האוצר נמסר בתגובה לטענות כי "עליית מחירי הדיור בשנים האחרונות נובעת בין היתר מהיצע מצומצם מדי של דירות שלא עונה על הביקושים לדיור, על רקע סביבת הריבית הנמוכה שמייצרת ביקושים עודפים. לצד הגדלת והרחבת שיווקי הקרקעות על ידי המדינה, תוכניתו של שר האוצר כוללת גם יצירה אינטנסיבית של פתרונות דיור בתוך מרקמי הערים, באמצעות פיצול דירות והמרת משרדים, תוך שמירה על סטנדרט מגורים ראוי.

"פעולות אלה הן נכונות כלכלית ויסייעו להקל את הלחץ, מכיוון שהן מבוצעות בלב המרקמים הבנויים. האוהדות מפני כאוס תכנוני הן משוללות יסוד, ומהנדסי הערים יהיו מעורבים ביישום הפעולות האמורות".

החלטה נוספת שצפויה לעלות לדיון עלולה גם היא לעורר התנגדות, אבל הפעם דווקא מכיוון היישובים החקלאיים. מדובר למעשה בצעד שעליו המליץ בעבר צוות 90 הימים של לפיד ושנגנז במהלך החקיקה, שלפיו יוזרז פריקת קרקע חקלאית שייעודה שונה לשימושים אחרים.

לפי הצעת החוק שגנגנזה, כאשר מקודמת תוכנית בתוך תחום של קרקע המיועדת להשבה, יש לתת מגישי התוכנית הודעה לחוכר החקלאי בנושא – ואז יחלו מגעים להתימת הסכם להשבת הקרקע במהירות, תוך מתן פיצויים מוגדלים. אך אם לא ייחתם הסכם בפרק הזמן המוגדר, תוסמך המדינה לתת פוש חזקה בקרקע באופן חד־צדדי.

עוד החלטה שתעלה לדיון בקבינט היא הגדלת הלחץ על יזמים לעמוד בלוחות זמנים מהירים לבנייה מרגע שרכשו את הקרקע, זאת בין היתר תוך גביית עדבויות ביצוע על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי. על חולטו במקרים שבהם לא עומד היזם בהתחייבויותיו. לבסוף, צפוי הקבינט לאשר את המלצות צוות 120 הימים לטיפול בסוגיות דיור ביישובי המיעוטים.

"הגדלת ההיצע תסייע להורדת מחירי השכירות" צילום: תומר אפלבאום

שר האוצר, משה כחלון צילום: דודו בכר

הצעדים שבהם צפוי לדון קבינט הדיור

הרחבת תוכניות הדיור במחיר מופחת
קרקעות המדינה בייעוד מגורים ישווקו בהתאם ליזמת מחיר למשתכן, שתייצר הנחה משמעותית במחירי הדירות. הדירות ישווקו לחסרי דירה בלבד

חוק פיצול דירות
בעלי דירות בשטח 75 מ"ר ומעלה יורשו לתחם יחידת משנה בתוכן, ללא צורך בהיתר

האצה של השבת קרקע חקלאית שייעודה שונה לידי המדינה
המדינה תגדיל את הפיצויים לחוכרים חקלאיים שיפנו את המקרקעין במהירות, ותמנגד – יזמים יחויבו להפקיד ערבויות ביצוע, שיחולטו על ידי המדינה במקרה של עיכובים חריגים

תוכנית לעידוד בנייה מהירה
תינתן הנחה רטרואקטיבית במחיר הקרקע ליזמים שאיכלסו דירות במהירות, ומנגד – יזמים יחויבו להפקיד ערבויות ביצוע, שיחולטו על ידי המדינה במקרה של עיכובים חריגים

אימוץ תוכנית הדיור הממשלתית במגזר הערבי
תאומץ תוכנית דו"ח צוות 120 הימים, הכוללת שיווק מואץ והכשרה בדיעבד של תריגות בנייה