

הבנייה לגובה תורמת לעלייה במחירי הדיור בישראל

דה מרקר

הממשלה מצהירה כי היא מעוניינת להוריד את מחירי הדירות ולהגדיל את ההיצע, אך המגדלים שממלאים ערים רבות גורמים למכירת דירות יקרות יותר ■ אנשי מקצוע מדברים על יצירת האשליה של היצע דירות

07:17

18.10.2013

מאת: אריק מירובסקי

בעוד שהטענה החוזרת ונשמעת בשנים האחרונות היא שעליית מחירי הדירות הגדולה שפקדה את המדינה נובעת במידה רבה ממחסור בהיצע דירות, נתונים שפורסמו השבוע מראים כי המדינה מעודדת הקמת מבני מגורים שאינם מתאימים לרוב האוכלוסייה. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הלמ"ס), הבנייה לגובה צוברת תאוצה גדולה, וכיום יותר מעשירית מהדירות שמוקמות נמצאות במגדלים של 16 קומות ויותר. מדובר בדירות שמחיריהן גבוהים, כמו גם עלויות אחזקתן, ובסופו של דבר הן אינן אקטואליות לבני מעמד הביניים ולזוגות הצעירים, שהם הסובלים העיקריים מעלויות המחירים.

על פי הלמ"ס, במחצית הראשונה של 2013 הוחל בהקמת 2,258 דירות במגדלים בני 16 קומות ויותר. מדובר ב-11.5% מסך הדירות שבבנייתן הוחל בתקופה זו. ב-2012 הוחל בהקמת 3,668 דירות כאלה - כ-9.5% מכלל הדירות שהוקמו; ואילו ב-2011 נקבע שיא של 6,617 דירות שבבנייתן הוחל במגדלים של 16 קומות ומעלה - כמעט 15% מכלל הדירות שנבנו באותה השנה. אם נשווה לנתוני 2000-2003, שבהן שיעור המגדלים שהוקמו היה קטן מ-3%, ברור שמדובר בתופעה שמתפתחת במהירות רבה, וכעת צריך לבחון אם היא חיובית או לא.

לכתבות נוספות באתר TheMarker

איפה תמצאו פלאפל, צ'יפס או פיצה ב-5 שקלים?

"מחירי הדירות חייבים לרדת - כוחות השוק חזקים יותר מכל האינטרסנטים"



שכונת אם המושבות בפתח תקוה
צילום: מיכאל יעקובסון

עוד כתבות בנושא

• נתניה - שיאנית הבנייה לגובה: 1,858 דירות במבנים של יותר מ-16 קומות | 14.10.2013 | 20:20

הנתונים האלה בולטים במיוחד על רקע העובדה שגל הרכישות הגדול של תושבי החוץ, שהגיע לשיאו באמצע העשור הקודם, חלף זה מכבר. למעט פרויקטים מגה-יוקרתיים בקו החוף של תל אביב, חלקם של תושבי החוץ ברכישת דירות במגדלים קטן והולך. והנה, למרות זאת, מספר המגדלים עולה בהתמדה.

בשיח הציבורי המתקיים סביב המגדלים, שמתקיים בעיקר בגופים התכנוניים והיזמיים, אין בכלל ספק שמדובר בתופעה חיובית. "מגדלים הם צורך לאומי, ויש להפוך אותם לנחלת הכלל", נכתב במצגת מלפני שנה, שנערכה על ידי ד"ר רינה דגני, מנכ"לית גיאוקרטוגרפיה. באותה מצגת מציינים את הסיבות לחיוניות המגדלים: היעדר קרקע, התחדשות עירונית ותמ"א 38.

מבלי להיכנס לוויכוח על נכונות הטיעונים ועל אינטרסים שמנחים גורמים שונים באותו שיח, כפי שקורה פעמים רבות, מה שמכונה "שיח ציבורי" מנותק לחלוטין מצרכים חברתיים, והקמת מגדלים סותרת במובהק את הצורך להוריד את מחירי דירות. אין צורך להיות איש נדל"ן מדופלם כדי לדעת שקיימת רמת מתאם גבוהה בין גובה הבניינים לבין מחירי הדירות שבהם, כלומר ככל שהמבנה גבוה יותר - מחירי הדירות בו גם הם גבוהים יותר.

מבדיקה שערכה דגני בסוף 2012, עלה כי מחירי דירות ממוצעים במגדלים, גבוהים בעשרות אחוזים ממחירי דירות במבנים נמוכים. לפיכך, כבר מהיבט זה ניתן להקיש כי הגידול במספר הדירות שמוקמות במגדלים, מפחית בפועל את היצע הדירות שמתאים לרוב האוכלוסייה. "זה נכון", אומרת דגני. "אך צריך לקחת בחשבון שהקבלנים לא פועלים בחלל הריק, שיש ביקושים גדולים לדירות האלה ושאנשים מוכנים לשלם את הסכומים הנוספים עליהן".

עוד קומה - עוד כסף

מחיר ממוצע לדירה לפי מספר הקומות בבניין, במיליוני שקלים



לדברי המשפטנית ומתכננת ערים, פרופ' רחל אלתרמן, מהמרכז לחקר העיר והאזור בטכניון, "יוצרים אשליה של הגדלת היצע דירות, אך הדירות במגדלים יקרות יותר באופן מובהק ואינן מתאימות לחלק גדול מהציבור".

אלתרמן מדברת על בניית מגדלים כעל יצירת אשליה. "האשליה מורכבת מהשילוש הבלתי קדוש ממשלה-רשויות מקומיות-קבלנים. הממשלה נוטעת בציבור את האשליה שהקרקות מנוצלות בצורה טובה יותר באמצעות הקמת מגדלים, ומסמנת 'וי' על יותר יחידות דיור. אחר כך גם מצביעים על כמה דירות קטנות יותר שנבנות במגדלים האלה כעל הגדלת היצע הדירות הקטנות. הרשויות המקומיות מעוניינות במגדלים, כי בכך הן מצטרפות לטרנד של יוקרה ושל 'למי יש גדול יותר'. הקבלנים בוודאי שעושים 'וי', משום שהמבנה הגבוה יותר מאושר בדרך כלל בתוכניות נקודתיות קטנות, והם לא משלמים את מחיר השפעתו הסביבתית, אלא מטילים אותו על הציבור. זה בדיוק מה שקורה כיום ביהוד, בבאר יעקב, בפתח תקוה ובערים נוספות", היא מסבירה.

ואולם לא רק המחיר הגבוה של דירה במגדל מוציא אותה מכלל אפשרויות הרכישה של הציבור הרחב. מחקר שערך צוות מהמרכז לחקר עיר ואזור בטכניון בהזמנת משרד הפנים, בראשות אלתרמן, לפני שמונה שנים, העלה כי רכישת דירה במגדל כרוכה בעלויות אחזקה שבדרך כלל אינן נצפות מראש על ידי הרוכשים, שמשמען העלאת דמי ועד הבית או ניהול הבית בעשרות אחוזים ביחס לסכומים המשולמים לניהול בתים נמוכים. ועוד משהו שצריך להביא בחשבון: דירות במגדלים שלא מתוחזקים היטב מאבדות מערכן הרבה ומהר.

בספר "מגדלים כושלים" שהוציאה אלתרמן בעקבות אותו מחקר, היא הזהירה כי כבר כיום ניתן לראות מגדלים שהוקמו בעשורים קודמים, ושדייריהם לא מצליחים לתחזק אותם. לטענתה, בעתיד התופעה הזו תתרחב, משום שעלויות אחזקת מגדלים הן מעבר ליכולת הכלכלית של חלק גדול מהאוכלוסייה.

במחקר ההוא נמצא כי מערכות המעליות, המים, כיבוי השריפות והאחרות מתבלות, ויש להחליפן פעם ב-15 שנה בממוצע, או לשפץ באופן יסודי. המחירים של אלה, מעריכים בטכניון, יגיעו למיליון דולר למגדל (במחירי 2005), או ל-20% משווי הדירות שבו. במחקר עלתה בעיה שקיימת בפרויקטים עממיים ויוקרתיים - מחשבה לגבי השיפוצים הכוללים שיצטרכו לערוך בפרויקטים אחרי 15 שנה, ומניסיון העבר בישראל, רובם יידרדו ברמת התחזוקה שלהם, מחירי הדירות שבהם יידרו בצורה דרסטית והם ייהפכו למפגעים הן לתושבים הן לסביבה.

חוקרי הטכניון חילקו את התחזוקה הנדרשת בבתים לארבע רמות: הראשונה היא האלמנטרית, שכוללת את הניקוי וטיפול הגינה; השנייה כוללת שיפוצים ותיקונים תקופתיים, כמו זיפות הגג; השלישית כוללת תיקונים יסודיים והחלפת מערכות, כדי להחזיר את הבניין לתפקודו הראשוני (למשל החלפת מעליות ושיפוץ חיצוני כולל); הרביעית כוללת עדכונים ושיפורים שביאו את המבנה הישן לרמה של מבנים מקבילים חדישים.



שכונת עיר ימים בנתניה

צילום: נמרוד גליקמן

הבעיה העיקרית שנמצאה נעוצה ברמה השלישית, שכאמור דורשת מדיירי הבית להשקיע כספים רבים בביצוע אותם תיקונים. גם כיום, רוב ועדי הבתים וחברות הניהול מתעלמים מהרמה הזו, ונעצרים ברמה השנייה. כמה אנשים יכולים להרשות לעצמם לתחזק מגדל מגורים? אלתרמן סבורה שלמעט בפרויקטים יוקרתיים בתל אביב, רק דיירי מגדלים מועטים יכולים לעמוד בעלויות האחזקה ארוכות הטווח שיוטלו עליהם.

“אם אדם אומר שכיום הוא גר בבניין בן שבע קומות ומשלם 200 שקל בחודש ועד בית, והוא רוצה לעבור לגור בבניין של 20 קומות ולשלם 500 שקל בחודש ועד בית, הטענה שהוא ישלם כפול ויותר עבור ועד הבית היא מדויקת, אבל אני מציע להסתכל על דברים מנקודת מבט אחרת. בדרך כלל המגדל ממוקם במרכז העיר, ובכך הוא חוסך לאנשים זמני נסיעה ארוכים ויקרים, ולכן בחישוב הסופי הדבר כדאי”, אומר האדריכל גיל שנהב, המשמש יו”ר הפורום הישראלי לגורדי שחקים.

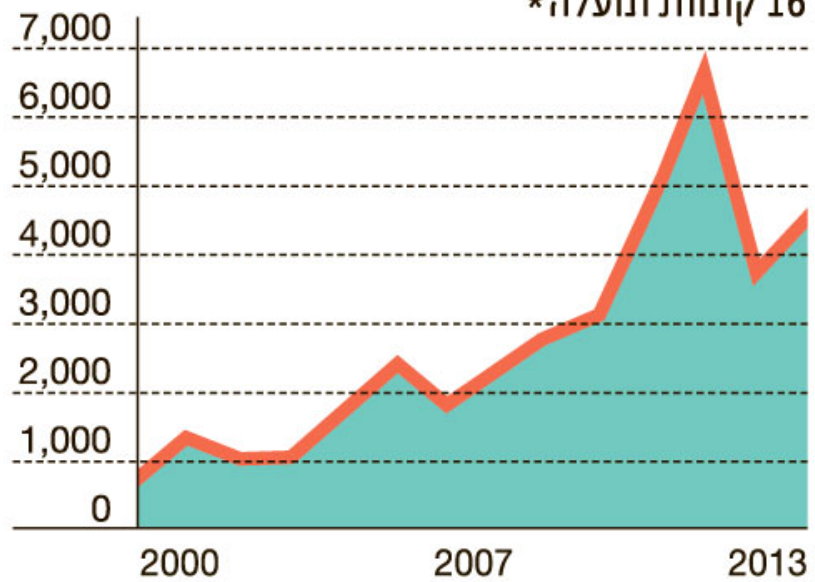
ואולם בחלק גדול מהמקרים, מגדלים מוקמים במקומות שאינם מרכזי ערים - בבאר יעקב, באם המושבות בפתח תקוה, בצור יצחק ובקרית השרון בנתניה. אלה מקומות שלכאורה לא היו אמורים להקים בהם מגדלים. “הבעיה היא שאין מדיניות ארצית בנושא הזה, ומה שקורה זה שמגדלים צצים לא היכן שצריך, אלא היכן שאפשר”, אומר שנהב. “אם לא היו בונים מגדלים במקומות האלה, המצב היה חמור שבעתיים”.

בסופו של דבר, לא ניתן להתכחש לעובדה שנמצאים רוכשים גם לדירות במגדלים, ושהקבלנים לא היו מקימים את המגדלים האלה אלמלא שוכנעו שיש להם ביקוש. “אחת הבעיות הגדולות שלנו היא העיניים הגדולות”, אומר שנהב. “יש אצלנו כל הזמן שאיפה לשדרוג ולא לשנמוך של דירות. האם אנשים היו מוכנים לוותר על חדר שירותים נוסף, כדי להוזיל את הדירה? לא. כולם רוצים בניין יוקרתי עם לובי מפואר. בנייה נכונה לגובה יכולה להיות זולה יותר מבנייה נמוכה. המחירים הגבוהים של דירות במגדלים נובעים במידה רבה מעלויות הקרקע ומהמיסוי, ולא מהבנייה”.

בונים לגובה

מספר הדירות שנבנו בשנה במגדלים בני

16 קומות ומעלה*



מקור: הלמ"ס

TheMarker

כך או אחרת, ברור מכל זה שחלק לא זניח ממה שמכונה "היצע הדירות", אינו באמת עונה על הצרכים - בייחוד לא בתקופה שבה הממשלה מכריזה פעם אחר פעם שתפעל להורדת מחירים.