

# "צריך להטיל דיוך ברהשגה על יזמים בערים, או לנהל משא ומתן מולם, אבל משרד המשפטים מונע את זה"

פרופ' רחל אלטרמן מהטכניון: "מערכת קבלת ההחלטות בתחום הדיוך מתבססת על השוואות שגויות והרבה מיתוסים"

זה כן מתמקד בבעלות. אני לא מתנגדת לקצת פרויקטים של שכירות ארוכת טווח, אבל לא יהיו כאן 40% דיוך להשכרה ארוכת טווח. יש גם דברים פחות חיוביים בתוכנית: הרכב סוצי-אקונומי דומה בשכונות - לא טוב; שכונות סגורות הן לא טובות. האילוח של אי-מכירה במשך חמש שנים - לא טוב. חלק גדול לא ישמור את ההנחה במחירים. זה לא טוב לערים השונות אם זה יהיה במאסה גדולה. פרויקטים נקודתיים זה בסדר." ●



פרופ' אלטרמן. "מערכת ריכוזית"

**"יש בעיית תחזוקה חמורה במגדלים. היום אין דרך לכלל האוכלוסייה לשלם את עלויות התחזוקה הנדרשות. אני חושבת שמי שלא שייך למאיון העליון, שלא יקנה דירה במגדלים"**

מודרנית ופתוחה. המודל הקרוב ביותר לכאן הוא של סין. אין תורה מפורטת בתחום הקרקעות. עשינו עבודה נרחבת על הבעלות הלאומית על הקרקע ועל מחירי הדירות, והנתונים מראים שככל שהבעלות על הקרקע ריכוזית יותר על ידי המדינה המחיר עולה." על התוכנית "מחיר

למשתכן" אמרה פרופ' אלטרמן כי מדובר ב"צעד קדימה ואחרונה ברזמנית". לדבריה, "שר האוצר, שאני מאוד מעריכה, יש לו חושים טובים ועשה שיעורי בית. בפלטפורמה הזו של אילוצי רשות מקרקעי ישראל, זו מדיניות טובה לטווח קצר כי היא כן חוזרת למדיניות של שימוש במקרקעי ישראל למינוף סבסוד.

בגלל מחירי הקרקע, ובעבר בגלל מחירי הריבית הגבוהים. בישראל שכירות לטווח ארוך תצליח רק בסבסוד רחב מאוד,

אבל זה עשוי לגרום לפער חברתי גדול מאוד. אין בישראל דיוך ברהשגה שמוטל על יזמים או כמו"מ מולם, אבל את זה חוסם משרד המשפטים, כי מחלישים את השלטון המקומי."

## "הבנייה לגובה - ניסוי בבני אדם"

פרופ' אלטרמן התייחסה גם לבנייה לגובה ולבנייה מגדלים מגורים. "ישראל עוברת 'הלם ורטיקאליות', יהיו לזה השלכות רבות על הדיוך ועל המשק כולו", אמרה. "אנחנו פתאום קופצים לגובה, בדומה לסינים, אגב. עוד מעט כמעט כל הדיוך בערים יהיה במגדלים. זה לא נכון להשוות למנהטן וללונדון, אנחנו לא ארה"ב ולא אנגליה. הבנייה הזאת לגובה היא ניסוי בבני אדם. אין בשום מקום בעולם צירוף של בעלות פרטית ודמוגרפיה כמו בישראל. אין התייחסות נכונה לגידול

הדמוגרפי, לא בתחבורה ולא בתכנון. אף משרד ממשלתי לא בוחן את השאלה הזאת. יש גם בעיית תחזוקה חמורה בבניינים הללו. היום אין כלים משפטיים טובים דיים ואין דרך לכלל האוכלוסייה לשלם את עלויות התחזוקה הנדרשות. אני חושבת שמי שלא שייך למאיון העליון, שלא יקנה דירה במגדלים."

בכל הנוגע לקרקעות בישראל, אמרה פרופ' אלטרמן: "אין בעולם, מאז שנות ה-90, דפוס של בעלות כמעט על כל הקרקע, כמו שיש בישראל, יחד עם שוק חברה

## חאת אורי חודי

"מערכת קבלת ההחלטות בנושאים של מדיניות הדיוך, התכנון והמקרקעין לוקה בסינדרום המנהרה. כלומר, לא רואים את הסביבה, לא מקומות אחרים בעולם, רק קצת אור בקצה זהו. יש כל מיני השוואות שגויות בענף. יש הרבה מיתוסים בענף הנדל"ן, גם בקרב מקבלי ההחלטות", כך אמרה פרופ' רחל אלטרמן, חוקרת בכירה בטכניון, מתכנתת ערים, משפטנית וכלכלנית, בכנס של חטיבת המחקר של בנק ישראל.

"מערכת התכנון והבנייה ריכוזית באופן קיצוני בישראל, הכי ריכוזית ב-OECD, והשלטון המקומי בישראל מאוד מוחלש", אמרה פרופ' אלטרמן והוסיפה כי יש גם בעיה של נתונים בענף הנדל"ן בישראל. "אף אחד לא רוצה לשאול שאלות יסוד על

הבעלות הלאומית על הקרקע או בנושאים חשובים אחרים כמו למשל מערכת התכנון".

כדוגמה להשוואות השגויות שנעשות בתחום הנדל"ן, נתנה אלטרמן את נושא הדיוך להשכרה. "תמיד אומרים שבמנהטן יש פיקוח על השכירות, או למה לא בישראל? קשקוש, יש שם קצת פיקוח, מימי מלחמת העולם. במדינות אחרות גם יש מעט מאוד. אבל אנחנו לא שייכים לשם. תרבות הבעלות על דירות היא התרבות השלטת בעולם. המדינות שבהן המצב שונה הן המיעוט של המיעוט. אנחנו במזרח התיכון, ואי-אפשר להשוות לאזורים אחרים. זה לא נכון. שכירות ארוכת טווח לא מתאימה למשקיעים בישראל