

יזבש תכנוני

ירושלים וחיפה

רישוי מול תכנון

שיווק מול תכנון

שיווק מול מכירה

תכנון מול מכירה

רישוי מול מכירה

גידול שנתי בהיצע דירות

אזור המרכז

רישוי מול תכנון

שיווק מול תכנון

שיווק מול מכירה

תכנון מול מכירה

רישוי מול מכירה

גידול שנתי בהיצע דירות



בנייה בחולון.
התוכניות לא
עומדות בקצב
(צילום:
תמר מצפי)

13 דירות קיבלו היתר,

אחד הפקקים
הגדולים בצנרת
התכנון הינו כמוכר
מתן היתרי בנייה
והכנת תוכניות
בניין עיר, ונתונים
חדשים חושפים
את עומק הבעיה;
"הורדת סמכויות
התכנון לרמת
הרשות המקומית
יכולה להיות חלק
חשוב בפתרון
בעיית הדיור"
/ אודי שישון

נ תונים חדשים מוכיחים שוב את קוצר ידה של המדינה לספק היצע של דירות חדשות שיענה על הביקוש הגובר, ומעוררים דאגה באשר ליכולת להגדיל את ההיצע במהירות. הנתונים נאספו ממאגרי הלמ"ס, משרד הבינוי ורשות מקרקעי ישראל (רמ"י), והם מתייחסים לשנים 2011-2014. את האיסוף והייעוץ עשתה חברת הניהול והייעוץ העסקי AVIV AMCG. הנתונים מעמידים בסימן שאלה את הטענות הרווחות על כך שרק רפורמה בתכנון, פירוק המינהל ומהלכי ייעול דומים הם שיביאו את הפתרון למצוקת הדיור. אחד הפקקים הגדולים בצנרת, כך נראה, הוא כמתן היתרי בנייה ברשויות המקומיות, ובהכנת תוכניות בניין עיר.

חולון בראש

הניסיון של המדינה להנחית כעת תוכניות דיור גדולות על ראשן של הערים, בין השאר באמצעות ועדות ארציות עם סמכויות על תכנוניות ועוד, עלול רק לחדר את כוחו והשפעתו של השלטון המקומי ביצירתן והפקטן של דירות

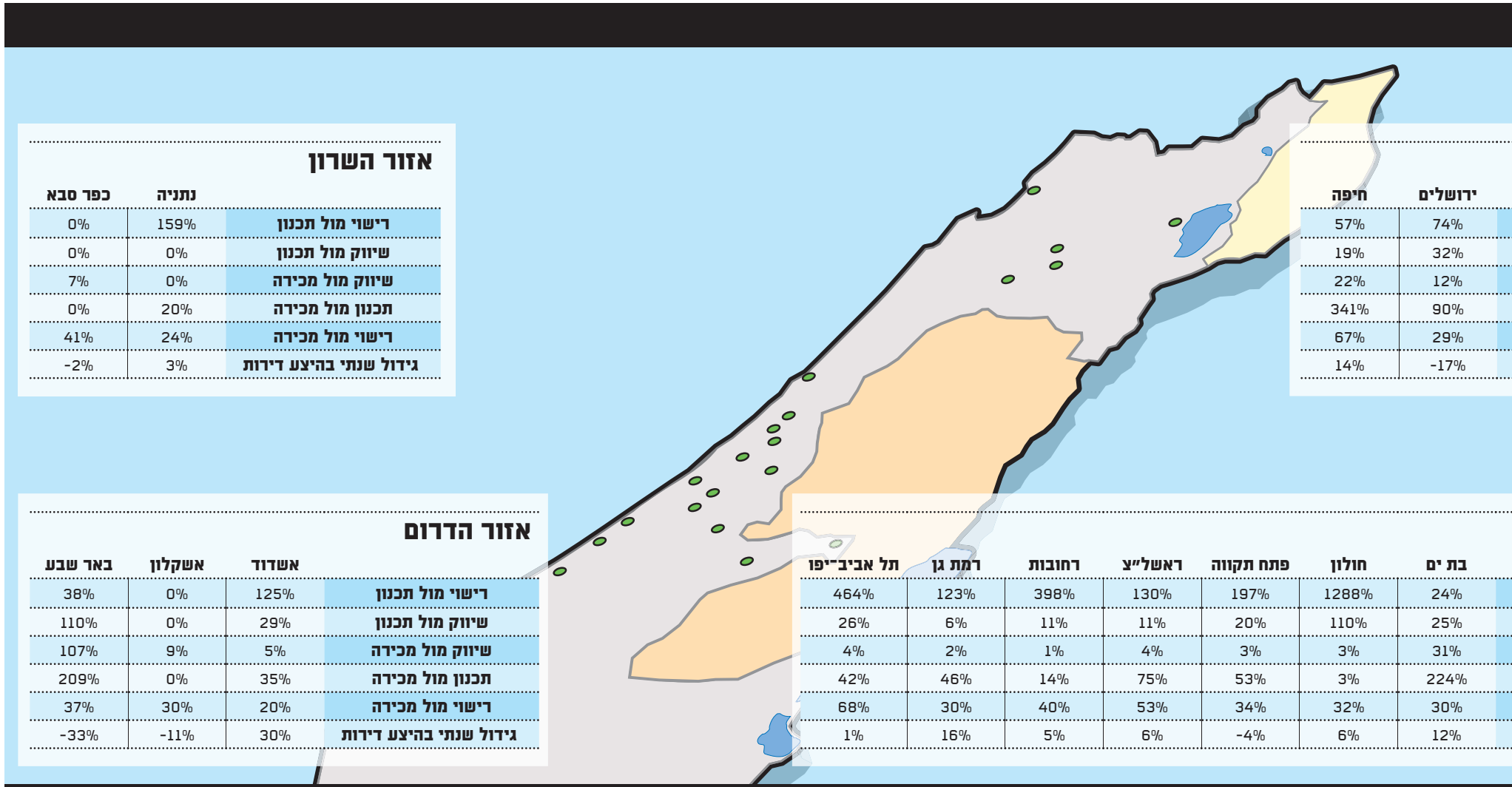
מגורים, באמצעות מתן היתרי בנייה, טופסי אכלוס ועוד. נצלול פנימה. נתוני ארבע השנים האחרונות מעלים, בין היתר, תמונה מדאיגה בנוגע להיצע הדירות העתידי בערים השונות. חולון מובילה בהפרש ניכר על שאר הערים ביחס שבין מספר הדירות שניתן להן היתר בנייה לבין מספר הדירות המאושרות מתארי (בתוכנית בניין עיר - תב"ע). בארבע השנים האחרונות עמד ממוצע היחס שם על כמעט 1,300%, משמע, על כל 13 דירות שמקבלות היתר בנייה היום, נכנסת למאגר התכנוני דירה אחת בלבד. במספרים מוחלטים מדובר על למעלה מ-2,800 דירות שאושרו לבנייה במהלך התקופה האמורה, לעומת 222 דירות שאושרו לתכנון. גם בתל אביב אין על מה לבנות, תרתי משמע, עם יחס היתרים-תכנון של 464%. מול כ-13 אלף היתרים שניתנו בעיר הכי מבוקשת בארץ, אושרו לתכנון פחות מ-2,800 דירות לדורות הבאים.



טל ונגר, מנהלת חטיבת תכנון וסביבה ב-AVIV AMCG, אשר מייצעת בין היתר לרשויות מקומיות, אומרת כי ממצאי הבדיקה מצדיקים הורדת סמכויות לרמה המקומית: "אמנם אין להשוות בין כמות ההיתרים הניתנים בעיר גדולה במרכז הארץ לעיר קטנה בפריפריה, אולם בחינת היחס בין מתן ההיתרים למלאי התב"ע מלמד על יכולתה של רשות מקומית לדאוג לעצמה. "תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה העניק סמכויות נרחבות לוועדה המקומית בתוך מרחב התכנון שלה, ועשה בכך דבר נכון. חולון, שם הוועדה המקומית עברה הליך התייעלות רציני בשנים האחרונות, היא דוגמה לוועדה שידעה להתנהל בעילות עוד לפני התיקון לחוק, ומראה שהורדת סמכויות התכנון לרמת הרשות המקומית מייצרת עבודה יעילה ויכולה, כחלק ממאמץ לאומי, להיות חלק חשוב בפתרון בעיית הדיור".

אם צעירי חולון ותל אביב

חושבים להקים את ביתם בערי הלויין האחרות של גוש דן, ואף בפריפריה, הרי שגם שם הם צפויים לעמוד בפני בעיה: ברחובות, יחס הדיירות המאושרות לבנייה אל מול אלה המאושרות מתארי עומד על 400% (דירה אחת בשלבי תכנון מחוזי על כל 4 היתרים קיימים), בפתח תקווה עומד היחס על כ-200%, בנתניה על 160%, ובראשון לציון, אשדוד ורמת גן, שם המצב נראה יציב יותר, עומד היחס על 130%, 125% ו-123% בהתאמה. בצד השני של המטבע, ישנן עיריות שאינן מנפיקות היתרי בנייה בקצב התואם שקיים למלאי התכנוני הגדול שקיים בתכניות המחוזיות. כך למשל בבת ים, שם ניתנו ב-2014 רק 54 היתרי בנייה, ומספר ההיתרים שניתנו בארבע השנים האחרונות מהווה 24% בלבד ממספר הדירות המאושרות מתארי בשטחה. כלומר, עיריית בת ים יכולה להנפיק פי 4 יותר היתרים, אולם לא עמדה בכך. בבאר שבע ניתנו בשנה האחרונה 270 היתרי בנייה, ושם היחס עומד על 38%; בחיפה, עם כאלף היתרים, עומד היחס על 57%; וכירושלים עומד היחס על 74%,



רק דירה אחת בתכנון

כשב־2014 ניתנה העירייה למעלה מ־2,500 היתרי בנייה.

קרקעות בסימן שאלה

רק לפני חודשים אחדים התפאר משרד הבינוי בראשות השר דאז אורי אריאל, בשיווק קרקעות ללמעלה מ־50 אלף דירות בשנת 2014. ואולם, יותר מחצי שנה אחרי ההכרזה, חלק גדול מהשיווקים עדיין לא נסגרו, ואף דירה עוד לא שווקה בהן. פילוח נוסף שערכה חברת AVIV מבקש אפוא לבחון את יעילות שיווק הקרקעות אל מול התכנון המחוזי והארצי. על פי הנתונים, רק בחולון ובבאר שבע שיווקה רמ"י קרקעות בקצב התואם ואפילו מקדים את התכנון המחוזי והארצי, ובשתיהן עומד היחס על 110%. ואולם, בשאר הערים מפגר שיווק הקרקעות אחרי התב"עות: בירושלים עומד היחס על 32% (ועל כל שלוש דירות שמאושרות בתב"ע, משווקת לקבלנים קרקע ליחידת דיור אחת בלבד), באשדוד על 29%, בתל אביב על 26% בבת ים 25%, בפתח תקווה 20%, בחיפה 19% וברחובות ובראשון לציון

בארבע השנים האחרונות עמד ממוצע היחס בחולון על כמעט 1,300%, משמע, על כל 13 דירות שמקבלות היתר בנייה נכנסת למאגר התכנוני דירה אחת בלבד. במספרים מוחלטים מדובר על למעלה מ־2,800 דירות שאושרו לבנייה, לעומת 222 דירות שאושרו לתכנון

עומד היחס בין שיווק הקרקעות לתכנון המחוזי על 11%. לגבי שאר הערים לא נמצאו נתונים. על רקע הטענות המוטחות בקבלנים על החזקת קרקעות ומשיכת זמן עד לבנייה, הנתונים מראים כי ברוב המקרים הקבלנים דווקא בונים, ומהר. רק בבאר שבע מספר הדירות שמשווקת רמ"י לקבלנים עולה על מספר הדירות הזמינות למכירה, עם יחס של 107%. בשאר הערים היחס שלילי, כשהגבוה בהם הוא בבת ים, שם על כל קרקע ליחידת דיור שמשווקת רמ"י, מוצעות למכירה שלוש יחידות חדשות. אחר כך מדורגות חיפה (22%), ירושלים (12%), אשדוד (5%), תל אביב וראשון לציון (4% כ"א). נזכיר, כי שר האוצר כחלון מודע לקצב השיווק הנמוך של רמ"י. אחד המהלכים הגדולים שהוא מתכנן בחודשים הקרובים הוא יצירת תחרות שיווק לרמ"י באמצעות חברות ממשלתיות כמו "דירה להשכיר" או עמידר, מה שאולי נותן שביב של תקווה להתפתחות מנגנוני שיווק יעילים יותר. ההשוואה נוספת מתייחסת ליחס בין מספר יחידות הדיור המאושרות מתאריית בכל רשות, למספר הדירות הזמינות בהן

למכירה. למעשה, נתון זה בוחן את היצע המגורים העתידי ברשות המקומית, בהשוואה לזה הקיים בה היום. חיפה מובילה בהשוואה זו, עם יחס של 341% בין תכנון לזמינות מכירה – כלומר יותר משלוש דירות מתוכננות להיכנות בעיר על פי תב"ע מאושרת, על כל דירה אחת שזמינה בה היום למכירה. **עודף היצע בחיפה** בנוסף, נזכיר שהשבוע גם הספיק השר כחלון להודיע כי חתם על הסכם שיקוע מסילת הרכבת בעיר חיפה, היוצרת רצף בין שטח העיר התחתית לרצועת הים, במהלך שכלל אישור לבניית 7,700 יחידות דיור חדשות ברחבי העיר. כלומר, בהינתן שההצטרות אכן יקרמו עור וגידים, נראה שלחיפה צפוי מלאי מגורים לא מבוטל לשנים הקרובות, מה שגם עלול ליצור לחץ לירידת מחירים. אחרי חיפה מדורגת בת ים, עם יחס של 224% בין תכנון לדירות זמינות למכירה, באר שבע עם 209%, ירושלים עם 90%, ראשון לציון עם 75%, פתח תקווה עם 53% ורמת גן עם 46%.

על רקע הטענות המוטחות בקבלנים על החזקת קרקעות ומשיכת זמן עד לבנייה, הנתונים מראים כי ברוב המקרים הקבלנים דווקא בונים, ומהר. רק בבאר שבע מספר הדירות שמשווקת רמ"י לקבלנים עולה על מספר הדירות הזמינות למכירה, עם יחס של 107%

בתל אביב נראה כי היצע הדיור העתידי ורוד פחות מזה של היום, כאשר המלאי התכנוני מהווה 42% ממספר הדירות הזמינות בה למכירה כיום. באשדוד עומד היחס כל 35%, בנתניה על 20%, ברחובות – 14% ובחולון, שם כאמור המלאי התכנוני קטן ביחס לכמות ההיתרים שניתנו בשנים האחרונות, בה עומד היחס בין התכנון המחוזי למספר הדירות הזמינות למכירה על 3% בלבד. ההשוואה האחרונה נעשתה בין מספר יחידות הדיור שאושרו בהיתר אל מול אלה הזמינות למכירה, ובוחן למעשה את יעילות מחלקות התכנון העירוניות ביחס לקצב הבנייה בהן. תל אביב מובילה בבחינה זו, כאשר מספר ההיתרים מהווה 68% ממספר הדירות הזמינות למכירה. אחר כך מדורגות חיפה (67%), ראשון לציון (53%), באר שבע (37%), רמת גן (30%), ירושלים (29%) ואשדוד, שסוגרת את הרשימה, עם יחס של 20% בלבד בין מספר היתרי בנייה שניתנו כארבע השנים האחרונות למספר הדירות הזמינות בה למכירה באותה תקופה. ●