

עצות שוות זהב

מחירי הדיור: האם תהיה הזולה?



צילום: יפרח בן צבי

עודכן 31/03/2014 11:11

עצות שוות זהב, נענע 10

האם 729 הדירות שאישרה מועצת מקרקעי ישראל יצילו את שוק הדיור בישראל? ליאור עמידור המתמחה בנדל"ן עונה ומנמק

שירותי ניקיון ואחזקה

נופר שירותים מספקת שירותי אחזקה וניקיון באיכות גבוהה!

<http://www.nofar-service.co.il>

בשוק הנדל"ן של מדינת ישראל בעיית הדיור היא הנושא החם, שלא משתנה ולא משתפר. מועצת מקרקעי ישראל קיבלה החלטה טובה להקצות קרקעות בשלושה מרחבים, אך השאלה אם זה מה שייתן לנו בסופו של יום את הפתרון לבעיית היעד יחידות דיור?

עו"ד ליאור עמידור, מתמחה במקרקעין, מסביר לנו איך תשפיע ההחלטה ולמי היא מתייחסת.

מהי הבעיה והאם יש פתרון?



צילום: פוטוליה

איפה: מועצת מקרקעי ישראל קיבלה החלטה על הקצאת קרקעות לדיור: 729 דירות שמיועדות להשכרה, מתוכם 25%, כלומר 182 דירות, יוקצו לדיור בר השגה, ולכל עירייה קיימת אפשרות תוספת דירות לזכאים. מדובר על 215 דירות בהרצליה, 268 דירות במבואות הדרומיים של חיפה ו-246 דירות במזרח מורשה ברמת השרון.

בעיה מרכזית: ברור לנו שכמות הדירות הן טיפה בים, מסוג הדברים שבסופו של דבר לא יעשו לשוק הנדל"ן את מה שכולנו מצפים לו - התמתנות בשוק הדיור. הבעיה שעומדת מולנו היא היעדר תכנון, גם אם משרד מנהל מקרקעי ישראל בחסות משרד האוצר היה מכפיל ומשלש את מספר יחידות הדיור, הרי זה עדיין לא מגיע לכמות הדירות ששוק ישראל צורך בביקוש, שעומד היום על בין 45 ל-50 אלף יחידות דיור בשנה. כמות כזאת לאורך זמן יצרה גירעון שמורגש כרגע, המענה לגירעון הוא תכנון קרקע או הוצאת יותר יחידות דיור לשוק.

השאלה: המחוקק שידוע כרגולטור מעולה בתחומים אחרים אינו מתערב במקרה הזה ואינו עושה סדר בוועדות המקומיות. במקרים לפנינו, מדובר על מתחמים לא מורכבים, אלא מתחמים שיש בהם קרקע זמינה. יש היום מצוקה של קרקעות במדינה, קרקעות לא מתוכננות, והבעיה תיפתר עבור העשירון התשיעי, השמיני והשביעי בעזרת תכנון נכון של קרקעות.

***עו"ד ליאור עמידור הוא מתמחה במקרקעין:

lior@amidor.co.il

