



26.26x16.36	1	11	עמוד	11	כותרת	י תד נאמן -	14/09/2016	55108938-9
י' - בעלי קבוצת מאירוביץ' גנורקבוצת מאירוביץ גלנו - 14740								

בעריכת: מ. גרין **כלכלה**

ההסכמים נחתמו - היישום בשטח עוד רחוק

# הסכמי הגג: המציאות העגומה טופחת על פני הממשלה

פחות מרבע מהקרקעות לבנייה בעשרת ההסכמים הראשונים יצאו לשיווק ■ ברמלה לא שווקה אפילו יחידה אחת בשל מחלוקת על סלילת כביש, ובראשון לציון שיווק רק 10% מכמות היחידות

חשש אחר הוא שרוכשים ינהרו לשכונות החדשות, ובהדרגה ייווצר פער בין איכות התשתיות בשכונות החדשות ובין איכותן בשכונות הוותיקות. חלק אחד של העיר יהיה חדש ומודרני, והחלק הוותיק יסבול מהזנחה ומחוסר השקעה.

תופעה זאת, שבה מבודלת שכונה מהעיר הוותיקה, וממצבת עצמה כנפרדת ואיכותית ממנה, מתרחשת במקומות רבים בישראל. אם המושבות מבודלת מהעיר הוותיקה של פתח תקוה, תושבי עיר ימים אינם מרגישים שייכים למרכז נתניה, פסגות אפק היא שכונה שנמצאת בשולי ראש העין ושונה ממנה בתכלית ועוד. חשש נוסף, הנובע מכך, הוא כי לא יהיה צורך לחדש ולשדרג דירות ובניינים בתוך הערים, מה גם שהביקוש למגורים שם יפחת והכדאיות הכלכלית מכיוונם של הקבלנים תהיה מוטלת בספק.

היום חיים מאירוביץ, מנכ"ל קבוצת מאירוביץ-גלנור המתמחה בהתחדשות עירונית, טוען שבמקום ההסכמים הבומבסטיים היה די להגדיל את יחס הדירות החדשות שמוענקות ליזמים בפריפריה. "במקום ללכת על הסכמי גג, הייתה לממשלת ישראל הזדמנות פז לקבוע קריטריונים חדשים להתחדשות עירונית בפריפריה", הוא מציין בתסכול.

לדבריו, "בפריפריה אין הרי כלל כדאיות להתחדשות עירונית. לכן, הממשלה יכולה הייתה, לדוגמה, להעניק ליזמים יחס של 8 דירות חדשות עבור כל דירה שתיהרס, מה שהיה הופך פרויקטים אלה לכדאיים וכלכליים ביותר. כולם היו מרוויחים: גם הפריפריה, גם התושבים, גם היזמים וגם מדינת ישראל. ההתחדשות העירונית הייתה מזניקה את מרכזי הערים הוותיקות בתוך ערי פריפריה, ומצמצמת מאוד את הפערים הכלכליים והחברתיים שנוצרו עם השנים".



ההחלטות כנראה לא הביאו אותה בחשבון - ההחלטה הזו יקרה מאוד, ועלולה לעלות למשק הישראלי בהוצאה של מיליארדים רבים ומיותרים. הסיבה לכך פשוטה בתכלית: תמיד עלות הקמת שכונה חדשה, קל וחומר שכונות ענק שכאלה, תעלה למשק פי 2.5 לערך יותר מאשר הקמה של שכונה באותו גודל בלב העיר או בשוליה. "העלות הנוספת, תבוא, בין היתר, כתוצאה מהצורך לסלול כבישים חדשים, לעתים אף מחלפים וכבישי גישה שקודם כלל לא היו, מערכות תיעול, ביוב וניקוז, תשתיות צמודות בתוך השכונות, כולל שצ"פים ופארקים, מדרכות, שבילים להולכי רגל ואופניים, מוסדות חינוך, מעונות יום, מתנ"סים, בית כנסת ומקוואות. המצרך של כל אלה, לכשעצמו, מעמיד בספק רב את הכדאיות הכלכלית של הסכמי הגג, לעומת התועלת שבעצם הקמת שכונות חדשות".

ביום חמישי האחרון חתמו שר האוצר משה כחלון ושר השיכון יואב גלנט על הסכם גג בעיר עפולה, הסכם שאמור להביא לתוספת של 11 אלף דירות בבירת העמק ולהכפיל את כמות התושבים בעיר. בתמורה, תשקיע המדינה 850 מיליון שקל בפיתוח תשתיות, כבישים ומוסדות בעפולה. מדובר בהסכם ה-11 במספר עליו חותמת הממשלה.

למעלה משנתיים וחצי חלפו מאז נחתם הסכם הגג בקריית גת, הראשון בשורה של הסכמים שנחתמו בין הממשלה לבין העיריות במטרה להאיץ פיתוח תשתיות ולהגדיל היצע הדיור. לפי רשות מקרקעי ישראל עוד שישה אמורים להיחתם עד סוף 2016, ולהוסיף עשרות אלפי דירות באזור הביקוש ומחוצה לו. הסכמי הגג כוללים על העמדת תקציבים מכיוונה של הממשלה - ובתמורה הרשויות המקומיות מתחייבות להעניק היתרי בנייה בתוך 90 יום בלבד.

אלא שתחקיר שערך העיתון "גלובס" מגלה כי הבטחות הממשלה ביצירת עשרות ואפילו מאות אלפי יחידות בתוך כשלוש שנים רחוקה מהמציאות. פחות מרבע מהקרקעות לבנייה בעשרת ההסכמים הראשונים יצאו לשיווק. ברמלה לא שווקה אפילו יחידה אחת בשל מחלוקת על סלילת כביש, השיווקים בעיר מודיעין רחוקים מהמתוכנן, ובראשון לציון שיווקו רק 10% מכמות היחידות. הכוונות עצמן גם הן כמובן טובות, כי חסמי תשתית הם מהמגבלות הרציניות ביותר לבנייה מסיבית, אולם בינתיים כבר מסתמנות גם הבעיות.

"מדובר בכ-240 אלף יחידות דיור ב-18 ערים, שללא ספק חסרות בשוק הדיור וקידומן במהלך השנים הקרובות עשוי לאזן את הביקוש הרב מול ההיצע הדל", אומר שמאי המקרקעין ארז כהן, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין. "אולם קיימת בעיה מרכזית שמקבלי