

נדל"ן

בשנת 2016 נרשמו כ-52,400 התחלות בנייה

כך עולה מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. עוד עולה מהנתונים כי בסוף 2016 נמצאו בתהליכי בנייה פעילה כ-112 אלף דירות. מומחים מתחום הנדל"ן קוראים בתגובה לעצור את תכנית "מחיר למשתכן" ולהפוך את התמ"א למנוף אמיתי לפינוי בינוי

תמי מאור

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה פרסמה בשבוע שעבר כי בשנת 2016 עמד מספר התחלות הבנייה על כ-52,400 דירות (באומדן שנתי ראשון), הסתיימה בנייתן של כ-45,500 דירות (4% יותר מבשנת 2015) וכ-112,000 דירות נמצאו בבנייה בסוף השנה.

בלמ"ס מציינים כי, האומדן השנתי הראשון של התחלות הבנייה, הינו נתון ארעי בלבד, ועל פי ניסיון העבר עשוי להתעדכן. כאשר העדכון נובע בדרך כלל מדיווח המתקבל בפגור, שאת חלקו קשה להעריך מראש.

כאמור, בשנת 2016 הוחל בבנייתן של כ-52,400 דירות. מתוכן כ-24% דירות נבנות בבניינים בני 2-1 דירות (בתים בודדים ובתים דו-משפחתיים), וכ-21% נבנים בבניינים גבוהים, בני 10 קומות ויותר. מספר הדירות שהוחל בבנייתן ב-2016 היה קרוב לזה שנרשם בשנת 2015 (כ-52,800 דירות). בהשוואת נתוני המגמה של המחצית השנייה של 2016, המחצית הראשונה של אותה שנה, עלה מספר הדירות שהוחל בבנייתן בשיעור של 4.7%.

המספר הגדול ביותר של דירות שהוחל בבנייתן בשנת 2016 נרשם במחוז המרכז המהווה כ-25% מכלל הדירות, ואילו במחוז ירושלים – כ-9% בלבד מסך כל הדירות. בהשוואה לשנת 2015, נרשמה ירידה של כ-11% בכל אחד מהמחוזות חיפה והצפון ושל כ-4% במחוז תל אביב, בעוד שבמחוז ירושלים



תמונה להמחשה: iclipart 52,400 התחלות בנייה

מאור מחייב 'שינוי דיסקט' וזה אומר: לבטל לאלתר את מחיר למשתכן ולעבור לסיוע דיפרנציאלי, לקדם התחדשות עירונית כוללת ולסייע לעירויות ורשויות מקומיות במרכז, היכן שיש ביקוש אדיר לקדם תב"עות גדולות למגורים. ללא פעולות אלה, תקרת הזכוכית של 50-60 אלף התחלות בנייה לשנה לא תישבר."

חיים מאירוביץ, בעלי קבוצת "מאירוביץ" וחבר הנהלת קבלני ר"ג גבעתיים ובני ברק: "הממשלה מסתובבת כמו סביבון סביב 'רצפטים' שאבד עליהם הכלח. לדוגמה, הפלונטר סביב תמ"א 38 מוכיח עד כמה הממשלה לא רצינית בכוונותיה לקדם התחדשות עירונית. רק הפיכת התמ"א למנוף אמיתי לפינוי בינוי, עם תוספת משמעותית של זכויות ליזמים וקיצור לבירוקרטיה, תביא לתוספת התחלות הבנייה."

יהודה הרציג, בעלי "הרציג נדל"ן": "מבדיקה שערכתי נמצא כי ניתן בפריפריה לבדה לקדם כחצי מיליון דירות חדשות במסגרת התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות. הממשלה טועה טעות אסטרטגית כשהיא הולכת באופן גורף על הסכמי גג ברוב ערי הפריפריה, מה שיחסום סופית אפשרות להתחדשות עירונית במתחמים הוותיקים, וספק רב אם העלויות האדירות של אותם הסכמי גג, יהיו מוצדקות. לכן הייתי ממליץ למקבלי ההחלטות לשקול הרחבת הזכויות ועידוד יזמים לבנות בפריפריה מטבריה בצפון ועד קריית גת, ובאר שבע בדרום."

(יולי-דצמבר) נרשמה עלייה של 15% במספר הדירות שהסתיימה בנייתן, בהשוואה למחצית הראשונה של אותה שנה (ינואר-יוני). המספר הגדול ביותר של דירות שבנייתן הסתיימה, בשנת 2016, היה במחוז המרכז – כ-28% מכלל הדירות היו במחוז זה, בעוד שבמחוז ירושלים – כ-10% בלבד.

דירות בבנייה פעילה – מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בסוף דצמבר 2016 ב-112.2 אלף דירות לערך, והיה הגבוה ביותר מאז סוף דצמבר 1996, כאשר היו בבנייה פעילה 108.7 אלף דירות לערך.

"דרוש שינוי דרסטי"

בתגובה לנתונים קוראים המומחים בתחום לבטל את תכנית מחיר למשתכן, להפוך את התמ"א למנוף אמיתי לפינוי בינוי ולעודד יזמים לבנות בערי הפריפריה.

ארו כהן, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין: "מטרידה במיוחד העובדה שהשנה היו רק 52 אלף התחלות בנייה, זאת למרות המאמצים האדירים של הממשלה. המספר הנמוך

חלה עלייה של כ-7%. עוד עולה מהנתונים כי בשנת 2016, כתוצאה מהריסה והקמת בניין חדש, הוחל בבנייתן של 5,190 דירות, עלייה של כ-7% לעומת שנת 2015. מתוך דירות אלה, כ-53% נבנו במחוז תל אביב, וכ-24% ו-17% במחוזות המרכז והיפה, בהתאמה. מתוך הדירות שהוחל בבנייתן, כתוצאה מהריסה והקמת בניין חדש, כ-2,970 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38/2, כ-10% יותר בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

בנוסף, בשנת 2016, הוחל בבנייתן של כ-2,780 דירות, כתוספות בנייה לבניינים קיימים, ירידה של כ-4% לעומת שנת 2015. מתוך דירות אלה, כ-30% נבנו במחוז ת"א, וכ-27% במחוז המרכז. מתוך הדירות שהוחל בבנייתן כתוספות בנייה לבניינים קיימים, כ-1,540 דירות נבנו במסגרת תמ"א 38, ירידה של כ-5% לעומת שנת 2015.

גמר בנייה – בשנת 2016 הסתיימה בנייתן של כ-45,400 דירות, 4.0% יותר מאשר בשנת 2015. כ-28% מהדירות נבנו בבניינים בני 2-1 דירות. במחצית השנייה של שנת 2016