

26.27x14.83	1	עמוד 11	הארץ - the marker	26/02/2014	41285507-2
עיריית הרצליה הראש עיריית הרצלי - 604					

כנס תשתיות, תחבורה ונדל"ן

"בלב מנהטן יש דירות בפיקוח – אז אצלנו אי אפשר?"

סגן החשבת הכללית באוצר אמר כי מטרת מרכזי הדיור להשכרה לטווח ארוך שמפרסם המשרד אינה להוריד את מחירי הנדל"ן, אלא לשפר את חלופת השכירות • ח"כ סתיו שפיר: "צריך לתת לשוכרים מענה עכשיו, בפרויקטים קיימים"

התחיל גל גדול של מכרזים לפי רויקטים בתחום התשתיות – כמו כביש 6 ואחרים – אבל הפריחה נגמרה ונכון להיום אין פרויקטים בכלל. לדבריו, "המכרזים להשכר" זה בהרצליה, ברמת השרון ובחיפה הם רק ההתחלה. זו לא בשורה. משרד האוצר צריך להבטיח 3,000 יחידות חדשות מדי שנה, וכל המיכרזים העתידיים צריכים להיות באותה מתכונת. אנחנו צריכים שוק יציב וצנרת של פרויקטים".

עמית בירמן, סמנכ"ל כסי פים בחרת שפיר הנרסה, צייר את הפרופיל של חברות הנדל"ן שפרויקטים מהסוג הזה יכולים להתאים להן: "צריך יזמים חזקים עם חוסן כלכלי שמנסים בבנייה, במימון ובתחזוקה של פרויקטים. מהצד השני צריכה להיות רשת ביטחון גדולה שיגדילו את שיעור רי המימון של היזמים ואת התשואה שלהם מהפרויקטים האלה".

יחידות דיור בגליל ים, ואחת המטרות שלי היא שבעשר השנים הקרובות נוסף להרצליה 20 אלף יחידות דיור, כולל 12 אלף יחידות דיור בשדה התעופה שיתפנה".

קובי שלום, סמנכ"ל בכיר ומינהל תחום אשראי והשקעות לא סחירות בקבוצת כלל, שייצג את המוסדיים בפאנל, התייחס לבעיה שעד היום מוסדיים לא מיהרו להשתתף במכרזים של דיור להשכרה: "אתם תראו את השוק המוסדי במימון לצד הבנקים. זה בדיוק הפרויקטים שהחוסכים של השוק המוסדי צריכים לטווח הארוך. הבעיה היא שאם לא יהיה פה שוק ותרבות של שכירות ופ"ר ורויקטים ארוכי טווח במסות – לא יקרה כלום".

שלום אמר כי החשש שלו הוא שגורלם של פרויקטי ההשכרה יהיה דומה לזה של פרויקטי התשתיות, כאשר לפני כעשר שנים



פאנל פרויקטי תשתית למימון דיור להשכרה צילום: חיים טרגן

השירותים הגבוהות והארנונה הנמוכה לעומת שטחי משרדים ומסחר. לדבריו, "בעשר השנים האחרונות עזבו את הרצליה 1,500 צעירים. העיר מזדקנת, וצריך להביא צעירים. חתמנו על הסכם לשיווק קרקע בשכירות ל-270

שום כשל שוק שמפניו כולם מתריעים. בלב מנהטן יש דירות בפיקוח – אז אצלנו אי אפשר?" ראש עיריית הרצליה, משה פדלון, התייחס לטענה שראשי ערים לא אוהבים לפתח שכונות מגורים חדשות, בגלל עלויות

חלק מתנאי המכרז הוא הסכם שכירות שמייצר יתרונות לשוכר, כמו ודאות לגבי מחיר השכירות ועלייתו לאורך תקופת השכירות ושמירה על רמת תחזוקה".

ח"כ סתיו שפיר (העבודה), בירכה על המהלך, אך מתחה עליו ביקורת. שפיר אמרה בפאנל כי "בהצעה של משרד האוצר יש הסדרה של השכירות בכמה פרויקטים, וזה ייקח זמן עד שזה יקרה. צריך לתת לשוכרים מענה עכשיו בפרויקטים קיימים". לדברי שפיר, הצעת החוק שלה ושל ח"כ אורלי לוי-אבוקסיס (הליכוד) מסדירה את מערכת היחסים החוזית בין המשכיר לשוכר. "יש אפס הסדרה בישראל, לא על דמי השכירות, לא על רמת האחזקה ולא על כלום. עשינו מחקר משווה בינלאומי, ומצאנו שבגרמניה ובצרפת יש הסדרה של השוק שלא יצרה

רו סומולסקי

«חשוב לנו לייצר ענף של שכירות קונצרנית, שלא קיים בישראל. המטרה המרכזית של מרכזי הדיור להשכרה לטווח ארוך אינה להוריד את מחירי הנדל"ן, שבן מחירי הנדל"ן הם פונקציה של ההיצע» – כך אמר אושק בן עטר, סגן החשבת הכללית באוצר, אתמול בפאנל בנושא פרויקטי תשתית למימון דיור להשכרה בכנס התשתיות. מנחה הפאנל היה שאול בן שיר מוך, שותף מנחה מחלקת מימון פרויקטים וחוב תאגידו ב-BDO וזו האפטה.

לדברי בן עטר, המכרזים שמפרסמים לדיור להשכרה לטווח ארוך בהרצליה, רמת השרון וחיפה, נועדו "לשפר את חלופת השכירות, שנמצאת בנחיתות מול חלופת הבעלות על דירה. לכן,