

מחיר למשתכן יכניס דור שלם " למעגל שיכול לקנות דירה

פרופ' רחל אלתרמן מהטכניון מאמינה מאוד בתוכנית של השר כחלון, אולם מצרה על תנאי מיותר שהצטרף אליו, ולפיו אסור למכור את הדירות 5 שנים

אורי חודי 25/08/2015, 07:59



פרופ' רחל אלתרמן / צילום: אוריה תדמור

שתכן שהחייה מחדש

שר האוצר משה כחלון. פרופ' רחל אלתרמן מהטכניון, מומחית בין לאומית לתכנון ומשפט וחוקרת בכירה במוסד שמואל נאמן למחקרי מדיניות לאומית, מאמינה מאוד בתוכנית, אולם מצרה על תנאי מיותר שהצטרף אליו, ולפיו אסור למכור את הדירות 5 שנים.

"מחיר למשתכן היא תוכנית טובה", אומרת אלתרמן, "ואני חושבת ששר האוצר כחלון, בלי לשים לב, עשה משהו חשוב עם התוכנית הזו כי הוא למעשה חוזר אחורה לעשורים הראשונים של המדינה ומעניק סבסוד רחב לאוכלוסייה רחבה. פעם זה נעשה הרבה בישראל, גם בשיווק הקרקע וגם בפיתוח. אבל אחרי ההתמודדות עם גל העלייה הגדול מברית המועצות בשנות ה-90, זה לאט לאט השתנה".

- איך זה השתנה?

"בעשורים הראשונים, ואני לא מדברת רק על שנות ה-50 אלא גם על שנות ה-70 וה-80, המדינה תפסה את תפקידה אחרת. בהרבה מקומות סבסודו תשתיות ופיתוח והסיבה היתה שזה

לא נתפס כסבסוד אלא כתפקיד המדינה לבנות ולפתח. לדעתי זו תפיסה נכונה יותר. עוד דבר שהשתנה הוא שממצב בו משרד השיכון שיווק חלק גדול מהקרקע, הכל עבר למינהל והטיפול בכלל שכבות האוכלוסייה פחת".

- יש סיכוי לתוכנית להצליח?

"כשקראתי ששר האוצר אומר שכל מכרזי הקרקע יהיו מחיר למשתכן שפשפתי את העיניים ולא האמנתי. זה מהלך חכם - זה יכניס דור שלם למעגל שיכול לקנות דירה, ויאפשר למדינת ישראל להיות מדינה שבה הרוב הגדול של משקי הבית הם בעלי דירה. אבל התנאי שקובע שאסור למכור דירה חמש שנים עשוי להזיק לתוכנית".

- למה?

"הדור של ההורים שלנו, כולו קיבל סבסוד כזה או אחר. הרוב הגדול היו בשלב זה או אחר בשיכונים וקיבלנו סבסוד. בקנה מידה של מדינה, מזל שלא אמרו לאנשים שמי שקבל סבסוד בעבר, אסור לו למכור, כי זה היה מחליש את כוח ההתפתחות הכלכלית של ישראל. לתוכנית הזו יש שני יעדים מרכזיים, ואת שניהם אפשר להשיג בלי המגבלה הזו. יעד ראשון הוא להוציא לשוק כמה שיותר יחידות דיור, והיעד השני הוא לתת לזוגות הצעירים פלטפורמה אפשרית לרכישת דירה. שני היעדים הללו לא יפגעו אם לא תהיה הגבלה על המכירה".

- החשש הוא שאם לא תהיה מגבלה, אנשים "יעשו סיבוב" על ההטבה.

"צריך להפסיק ולהסתכל בכיס של האנשים ולעשות הכל כדי שהשכן לא ירוויח. קודם כל, גם אם יהיה סיבוב הוא יהיה קטן הרבה יותר ממה שחושבים. מעבר לכך, המגבלה על מכירה דווקא תגרום מצב גרוע יותר ונזקים. ראשית, יהיה קשה מאוד לפקח על כך, כי יש דרכים לעקוף את זה, ופיקוח עולה לא מעט כסף. מי שירצה למכור יעשה עסקה בלי רישום ברשם המקרקעין, והרישום ייעשה רק לאחר אותן חמש שנים. זה סיכון אבל אפשרי. שנית, הפיקוח בעולם נעשה ברוב המקרים לא על ידי פקחים אלא דווקא על ידי הלשנות מצד השכנים. זה רק ייצור המון מתחים בין האנשים. ושלישית, אמנם יאסרו על מכירה במשך חמש שנים, אבל לדעתי יהיו לפחות 20%-30% שישכירו אותה, ואז כל מי שלא יכול למכור ישכיר, וכל השוכרים לא יתייחסו לדירה הזו כמו לדירה בבעלות והטיפול בהתאם. זה מתכון לירידת ערך של בניינים".

- מה דעתך על צעד אחר של כחלון, העברת מינהל התכנון לאוצר?

"זה טוב. אני רואה בכך הזדמנות. הנטייה לקדש את מה שיש, כלומר להיאבק על הישגים מינהל התכנון במשרד הפנים, מגוחכת. זה קרה במדינות אחרות לא פעם ושום מקום לא קבע שמשרד הפנים הוא הנכון לגוף התכנון. גם עצם הטלתה שגורם המעבר היא טובה. מערכות

נוטות במשך הזמן להסתגר בתוך עצמן והשינוי עכשיו יהיה טוב לגוף ולאנשים. אני שומעת את זה גם מאנשים בתוך המערכת".