



"הרגולציה בענף הבנייה עלולה לחזור כמו בומרנג למי שרוצה להוריד את מחירי הדיור"

"כמעט לכל רגולציה יש כוונה טובה, אבל חלק מהתוספות הרגולטוריות בענף הבנייה לא באמת משפיעות על מחירי הדיור", אומר עו"ד יצחק מירון שמשרדו מתמחה בנדל"ן למגורים | לכן, "החוכמה האמיתית", לדבריו, היא לדעת ליצור חקיקה נכונה ואפקטיבית שתאפשר תחרות אמיתית בענף" **מאת סתיו כהן**

בשנת 2021, התקנות החדשות ייצרו תקופת ביניים, שבה מונעים מהאנשים גישה ברכב למרכזי הערים הגדולות בשל מצוקת חניה, למרות שעוד אין להם איך להגיע בצורה נוחה אחרת. לכן צריך לדחות את כניסת תקני החניה החדשים לתוקף.

מירון מעריך, כי "שינוי התפיסה בנושא של תקני חניה עשוי מצד אחד לעודד שימוש בתחבורה המונית, כשתהיה

דמי השכירות, בניסיון לגלגל את המס על השוכרים". מירון מציין בנושא עוד, כי "לא בטוח שהמס הזה יחזיק מעמד הרבה שנים, ואפילו סביר שבעוד כמה שנים - ממשלה שתראה לעודד השכרת דירות חשנה אותו, כי הוא פוגע בשוק ההשכרה. לכן, מי ששוקל למכור דירה בגלל החוק, כדאי שימתין לראות ולהבין לעומק את פרוטי החוק. מעבר לכך, צריך לזכור שבגלל שלא ברור כמה שנים

המקרים נוצרת בעיה חמורה, בשל חוסר הרצון של הדיירים להשקיע מהונגם לטובת הפרויקט. הדבר מוביל לכך שהקבלן המקים את הפרויקט מממן עבורם עורך דין, שהופך להיות מוחזק כבן ערוכה בידי הקבלן, מה שיוצר ניגוד עניינים בולט, וזאת משום שחשיבותו של אותו עורך דין היא בשמירת זכויות הדיירים".

במבט קדימה מירון מספק סימנים זהירים של אופטימיות, ואומר כי "חשיבות כיוון החקיקה העתידית היא בפתרון סוגיית היטל ההשכחה בפרויקטים מסוג זה, בוודאות הזכויות שמקבלים הדיירים ובפיקוח על רמת הקבלנים והיזמים שעוסקים בתחום. חלק גדול יותר מהם נכנסים לפעילות בתחום זה משום שזו אחת המהפכות הרציניות שנכנסו לתחום הנדל"ן למגורים בישראל, והיא צפויה לתפוס תאוצה בעתיד".

"מס על שלוש דירות פוגע בהשכרה"

נושא נוסף שלא נפסק סביבו הדיון הציבורי כבר חודשים ארוכים הוא החלת מס על בעלי שלוש דירות למגורים ומעלה, ורק בשבוע האחרון ועדת הכספים של הכנסת קיימה דיון מכריע לאישור הנושא.

בנושא זה מירון מותח ביקורת, ואומר כי "החלת המס פוגעת ביציבות ובוודאות, שחשובות מאוד לשוק הנדל"ן, משנה את כללי המשחק בשוק וכך יוצרת חוסר אמון במערכת".

"נוסף על כך", הוא אומר, "חלק מבעלי הדירות יעקפו יחסית בקלות את חובת תשלום המס באמצעים שונים, כמו העברת בעלות על דירות לבני משפחה. אבל מעבר לכך, המיסוי לא ישנה משמעותית את ההיצע והביקוש בשוק.

הסוגיה יוצרת תחושה לא טובה, והתועלת השולית שלה על השפעת המחירים היא קטנה, ועלולה אף להוביל לעליית

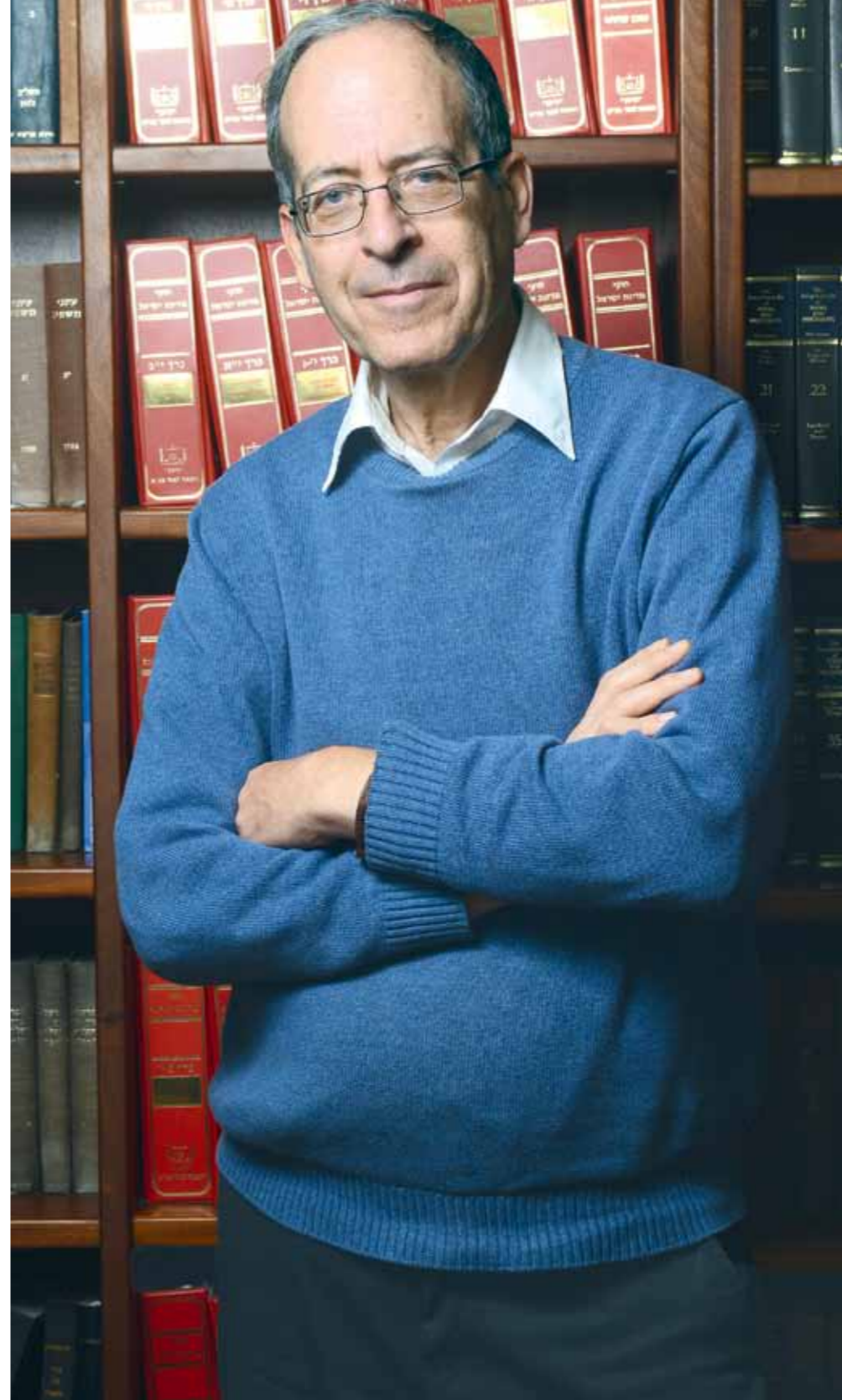
"הגדלת היצע הדירות באזורי ביקוש מספקת פתרון לבעיית הדיור, ולטווח הארוך עשויה לתרום לירידת מחירים. בגלל שתוכניות מסוג זה מגדילות את מספר הדירות על אותו שטח, תוכניות ההתחדשות העירונית והתמ"א בעצם יוצרות מצב כאילו יש קרקע חדשה באזורי ביקוש"

חוק זה יחזיק מעמד בתוקף, לא בטוח שביצוע מכירה כעת יוביל לחיסכון, משום שהמיסים המתלווים למכירת נכס משמעותיים הרבה יותר מהמיסוי השוטף על דירה שלישית".

"לדחות את תקני החניה החדשים"

נושא נוסף שאליז מתייחס מירון הוא תקנות החניה החדשות שפורסמו באמצע שנת 2016, במטרה לצמצם את כמות החניות בפרויקטים חדשים שנבנים. מירון מספר, כי "בערים הגדולות בחו"ל כבר שנים פועלים להקטנת מספר החניות, ובארץ הבינו באיחור שאם רוצים לעודד הסעת המונים צריך להוריד את כמות החניות, מה שמקפיץ את מחירי החניה. לטווח הארוך, שינוי המדיניות אולי יסייע לשינוי בדפוסי ההתנהגות של האזרחים, אבל עד שמערכת ההסעה ההמונית (הרכבת הקלה) בגוש דן תתחיל לעבוד, במקרה הטוב

שם החברה: מירון, בן ציון ופריס עו"ד וטורניוס | **כתובת:** מונטיפיורי 33, תל אביב | **טלפון:** 03-7114000 | **אתר אינטרנט:** miron-law.co.il | **אימייל:** shirly@miron-law.co.il



ס ב-2016 תחום הנדל"ן למגורים בישראל לא ירד כמעט לדגם מהכותרות, וזאת בין היתר בשל התוכניות השונות שעליהן הצהירה הממשלה, בניסיון להוריד את מחירי הדירות, הנמצאים בשיא כל הזמנים,

באמצעים רגולטוריים שונים.

עורך הדין יצחק מירון, ראש משרד עורכי הדין מירון, בן ציון ופריס, שבין היתר מתמחה בתחום הנדל"ן למגורים, אומר כי "רגולציה היא דבר חיובי, משום שהיא נעדרת להגן על האזרחים, והיא התגברה, ובצדק, לאחר נפילה של קבוצות רכישה והתמוטטות של קבלנים. מצד שני, צריך לזכור שרגולציה מייקרת את הבנייה, מכבידה על הקבלנים, מאריכה את זמן התכנון והבנייה וחוזרת כמו בומרנג למי שמעוניינים להויל את הדיור.

"ישראל היא מדינת מרובת רגולציה, ולמרות חשיבותה, צריך להיזהר ממזב שבו נגיע לעודף רגולציה. כמעט לכל רגולציה יש כוונה טובה, אבל חלק מהתוספות הרגולטוריות לא באמת משפיעות על מחירי הדיור, לכן החוכמה האמיתית היא לדעת ליצור חקיקה נכונה ואפקטיבית, שתטפל בבעיות העיקריות, ויחד עם זאת תאפשר ליצור תחרות אמיתית בענף".

אחת מדרכי ההתמודדות המרכזיות עם מצוקת הדירות ומחיריהן בשוק המקומי נעשית באמצעות קידום תוכניות של התחדשות עירונית ותוכנית תמ"א 38 - תוכניות שמטרתן היא הגדלת מספר יחידות הדיור בבניינים באזורי מגורים קיימים, בדרכים שונות, ואשר בקידומן מזהה מירון פוטנציאל ממשי ביכולת להשפיע על מצב ענף הדיור המקומי, בזכות הגדלת היצע הדירות שהן יכולות לספק.

עו"ד מירון אומר, כי "הגדלת היצע הדירות באזורי ביקוש מספקת פתרון לבעיית הדיור, ולטווח הארוך הגדלת היצע הדירות עשויה לתרום לירידת מחירים. בגלל שתוכניות מסוג זה מגדילות את מספר הדירות על אותו שטח, תוכניות ההתחדשות העירונית והתמ"א 38 בעצם יוצרות מצב כאילו יש קרקע חדשה באזורי ביקוש".

עוד הוא מוסיף בנושא, כי "אחד החסרונות שיש בתוכניות מסוג זה גלום בקושי לשכנע אנשים לקחת בהן חלק, אבל עם ההתקדמות בזמן, היכולת לשכנע אנשים להצטרף נעשית פחות מורכבת".

לדבריו, "בשנים האחרונות הממשלה נקטה כמה פעולות לשיפור המצב, כמו חיוב המימון להצטרף לתוכניות, מתן פתרון לחלק מהחסמים שהיו בתחום המיסוי בנושא - שהפריעו לקידום תוכניות - והאלמנט החשוב ביותר מהבחנה המשפטית הוא הוודאות המשפטית שניתנה לתוכניות תמ"א 38".

מירון מספר, כי "תוכניות התמ"א 38 קיבלו מכה אדירה בשנתיים-שלוש האחרונות, בשל הבעיה שנוצרה בפירוש היקף זכויות הבנייה שאפשר לקבל במסגרתן. עיקר הוויכוח סבב סביב סוגיית זכויות הבנייה שלא

נוצלו, שלא היו מכוח תוכנית התמ"א 38".

"מה שקרה השנה, במסגרת תיקון 3א לתמ"א 38 שאושר באחרונה בקבינת הדיור", מוסיף עו"ד מירון, "זה יצירת נוסחה לחישוב זכויות - פתרון שרלוונטי בעיקר לתמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש). הדבר הכניס אמור להכניס ודאות לניתוח רמת הכדאיות של פרויקטים, משום שכל אחד מהגורמים הקשורים לפרויקט יודע באמצעות הנוסחה לחשב מה וכמה הוא מקבל, לעומת המצב שרם לכך, שהיה תלוי בדרך של פרשנות. אחד השינויים לעומת המצב הקודם הוא שניתן יהיה לחשב את זכויות הבנייה כתוספת לבניין חדש לפי הבניין שניתן היה להקים במצב

הקודם, ולא לפי הבניין הקיים בפועל". מירון מציין עוד בנושא, כי "שאלת ניצול הזכויות בנכס היא קריינלית להוצאות פרויקטים לפועל, והכנסת ודאות לתחום תוביל לכך שכיום קל יותר לקדם תוכניות תמ"א 38 מעבר. אם אותה נוסחה לחישוב זכויות תהפוך לסופית וגמורה, היא עשויה לתרום לשינוי מהותי בתחום, ותסייע לנו להתקדם בכיוון הנכון".

עוד מדגיש מירון בעניין קידום תוכניות תמ"א 38 והתחדשות עירונית, כי "קיימת חשיבות רבה לעבודה המשפטית שמלווה את הדיירים בפרויקט. בחלק