

הפוטנציאל לצמיחה כלכלית משמעותית טמון ברפורמה בוועדות התכנון

יוסי גורדון*

חדשות לבקרים מועלות הצעות ורפורמות שמטרתן להוריד את מחירי הדיוור בישראל. העלאת מיסים, הורדת מיסים, בנייה להשכרה, שחרור מידי של קרקעות לבנייה, אולם הפוטנציאל לצמיחת המשק וליצירת יציבות במחירי הדירות טמון בראש ובראשונה בהפחתת הבירוקרטיה בענף וברפורמה אמיתית בוועדות התכנון.

בשנים האחרונות אנו עדים לירידה במלאי הדירות החדשות בישראל. הירידה במלאי הדירות נובעת מפער בין מספר משקי הבית המצטרפים למעגל צרכני הדירות בישראל ובין הדירות שנבנות בפועל. המשבר הכלכלי העולמי יצר מחסור באשראי במשק שגרם לירידה נוספת בהתחלות הבנייה ולצמצום נוסף במלאי כך שנכון להיום מלאי הדירות החדשות המתוכנן עומד על פחות מ-7500 דירות (שפל של 20 שנה). מתחילת השנה אנו עדים לביקושים גבוהים לדירות גם מצד משקי בית הרוכשים דירתם הראשונה גם מצד משפרי דיוור וגם מצד משקיעים הרואים בהשקעה בדירה השקעה בטוחה יותר מהשקעה בשוק ההון. הביקושים הגבוהים לצד המלאי הנמוך הביאו לעליית מחירים מתמשכת.

אין ספק שהעלאת מלאי הדירות יכול ליצור איזון בין המלאי לביקושים ולהביא ליציבות במחירים. אך כיצד מעלים את מלאי הדירות במהירות? שר השיכון אריאל אטיאס פועל היום לשחרור קרקעות ממנהל מקרקעי ישראל לצורך בנייתן של אלפי דירות, אך אין בכך די. מהרגע שישוחררו אותן קרקעות ויצאו למכרזים הדרך לבניית הדירות בפועל עוד ארוכה מאוד ועוברת בוועדות התכנון. בדיקות שערכנו בהתאחדות הקבלנים מעלות כי אישור תוכנית בוועדות המקומיות בישראל נמשכת בממוצע בין 5 ל-10 שנים! האם נמתין זמן כה רב ליציבות המחירים?

ועל כן לדעתי הפתרון טמון ברפורמה בוועדות התכנון. התאחדות הקבלנים מקדמת מזה מספר שנים תוכנית הנקראת "תוכנית אחת-ועדה אחת-שנה אחת" מטרת התוכנית היא לבטל את הכפילות הקיימת כיום באישור תוכניות גם בוועדה המקומית וגם בוועדה המחוזית ויצירת ועדה מקצועית אחת שבה יאושרו התוכניות תוך הקצבת זמן של שנה אחת לכל ההליך.

אין זה סוד שוועדות התכנון כיום נגועות בחוסר יעילות, פוליטיזציה וחוסר מקצועיות.

במסגרת הרפורמה יש ליצור ועדה אחת שתשלב בין גורמי הוועדה המחוזית והוועדה המקומית ותכלול את נציגי הממשלה, לצד אנשי מקצוע מתחום ההנדסה והאדריכלות, נבחרי הציבור ומהנדס העיר. יש לקבוע זמני התכנסות שבועיים קבועים וזמנים קבועים לדיון ואישור התוכניות כנהוג בעולם. יש ליצור שקיפות בהליכי אישור התוכניות ולהעלות את ההליך לאינטרנט על מנת לאפשר לכל הנוגעים לתוכנית להתעדכן לגבי התקדמותה.

*
יוסי גורדון הינו
מנכ"ל התאחדות
הקבלנים,
ולשעבר סגן הממונה
על התקציבים במש"ר
רד האוצר



מדור מיוחד

רפורמה מהירה בועדות התכנון תאפשר גם לשחרר תוכניות לעשרות אלפי יחידות דיור הנמצאות כבר בהליכים שונים של אישור וזו הדרך היחידה להגדיל את היצע הקרקעות המתוכננות באופן המהיר ביותר. שחרור של פרויקטים הנמצאים כבר בהליכי התכנון יהווה מנוף להגדלת הפעילות בענף הבנייה והתשתית, יצור מקומות עבודה חדשים, ימנע את המשך עליית המחירים ויהווה פוטנציאל משמעותי לצמיחת המשק כולו.

