

ההנחה תתכווץ: המכשול שעשוי לעלות לזוכי "דירה בהנחה" מאות אלפי שקלים

מספר שיא נרשם בהגרלת "דירה בהנחה" האחרונה שהציעה הנחות של כ-1.75 מיליון שקל בערים מבוקשות • אולם מבדיקת גלובס עולה כי לאחר שמביאים בחשבון משתנים כגון שנות המתנה לאכלוס ודמי שכירות שישלמו הזוכים לאורך התקופה, ההנחה נחתכת בכ-50%

אריק מירובסקי

בדיקת גלובס

ההנחות "על הנייר" שאותן יקבלו זוכי "דירה בהנחה" בהגרלה שהסתיימה בשבוע שעבר, עשויות להיות הגבוהות בהיסטוריה של תוכנית הריו המסובסד הממשלתית. אולם מאות אלפי שקלים יקוזזו מהן, עקב שנות המתנה לאכלוס הפרויקטים, שהקמת רבים מהם צפויה להסתיים רק בעשור הבא. כך עולה מבדיקת גלובס של ההגרלה, שההרשמה לה הסתיימה ביום רביעי האחרון.

ההגרלה מהווה לכאורה הצלחה גדולה של משרד השיכון, עקב מספר שיא של יותר מ-132 אלף משקי בית שנרשמו לה (השיא הקודם נקבע באפריל 2022, שאז נרשמו להגרלה 119 אלף משקי בית). ההרשמה להגרלה החלה באוגוסט והסתיימה כאמור ביום רביעי האחרון, דבר שהפך כנראה את הליך ההגרלה לארוך ביותר בתולדות "דירה בהנחה". אגב, לא הבחנו בתנועה יוצאת דופן, ברישום להגרלה, בעקבות הפסקת האש בעזה, שנחתמה ב-9 בתדרש ויישומה בהמשך. בסך הכול נוספו מאז כ-12 אלף משקי בית להגרלה. מדובר בתוספת של כ-10% שנראית סבירה מאוד לאור משך ההגרלה (כ-11 שבועות). כך שלא סיום המלחמה הקפיץ את מספר הנרשמים.

נראה כי הגורם החשוב ביותר שהמריץ יותר ויותר זכאים להירשם להגרלה היה החשש לאחר את הרכבת זאת לאור הסיכום בין משרד השיכון לאוצר להגביל מאז החודש הבא את ההגדרות למקומות שבהם מחירי הדירות הממוצעים נמוכים מ-70 אלף שקל למ"ר. נוסחה זו התקבלה כפשרה, לאחר שבאוצר דרשו לבטל לחלוטין את תוכנית הריו המסובסד. זאת בנימוק שאינה מועילה ואינה עומדת במטרתה העיקרית – הורדת מחירי הדירות. בעקבות הפשרה שהתקבלה, הגדרות יתמקדו בעיקר ביישובי פריפריה. כך שרבים הבינו כי זו ההגרלה האחרונה במתכונת הנוכחית, ועל כן חייבים להירשם לה.

עבודות פיתוח מרובות

ואולם השאלה שנשאלת לכל אורך הדרך היא: מה גובה ההנחות מהם ייהנו רוכשי הדירות במסגרת תוכנית "דירה בהנחה"? דגמנו את 5 הערים שהגיעו לצמרת ההרשמה, וברקנו את הדברים: באר יעקב עם 53 אלף משקי בית שנרשמו להגרלה שבה, אחריה רעננה (43 אלף), יבנה (36 אלף), נתניה (32 אלף) ועפולה שלה נרשמו (24 אלף).



בנייה חדשה

צילום: Shutterstock / א.מ.א.פ. קריאטיב

מקרה בוחן: דירה בבאר יעקב - ההנחה בפועל נמוכה בכ-50%

דירה חדשה 100 מ"ר עם מחסן חנייה ומרפסת, במיליוני שקלים

מחיר שוק 2.80

מחיר דירה בהנחה 1.48

הנחה על הנייר 1.35

מחיר דחי 2.38

שכ"ד בדירה דומה 0.26

הנחה בפועל 0.67

כך חישוב את מחיר הדירה:

- ערכנו חישוב של מחיר דירה בבאר יעקב, לפי כללי החישוב של "דירה בהנחה". לאחר מכן, חישובנו ממוצעים של מחירי דירות חדשות דומות שנמכרו בשוק החופשי בשנה האחרונה.
- הפערים שבין מחירי השוק החופשי למחירים של "דירה בהנחה" הם ההנחות של "על הנייר".
- הוספנו מקדם דחייה של 15% למחירי הדירות בשוק החופשי (סעיף מחיר דחי) - שכן הדירות במסגרת "דירה בהנחה" יאוכלסו באיחור של 3 שנים לפחות.
- חישובנו את דמי השכירות ל-3 השנים, אותם היו משלמים הזוכים על דירות דומות בסביבה.
- הפערים שבין מחירי השוק כולל מקדם דחייה, לבין מחירי הדירות במסגרת "דירה בהנחה", בקיזוז דמי השכירות - הביאו להנחה בפועל.

ואילו עסקה שתיחתם במסגרת "דירה בהנחה" - בתוך 6 שנים. לאור זאת הוספנו לנוסחה מקדם דחייה של 3 שנים, שכולל הפחתה שנתית של 5% משווי דירה חדשה בשוק החופשי, מהשנה הרביעית. בנוסף ברקנו את מחירי השכירות בסביבה של הפרויקטים וחישובנו אותם ל-3 שנים.

התחשיבים הללו צימצמו את ההנחות בצורה דרמטית. בבאר יעקב ההנחה ירדה במחצית מ-1.35 מיליון שקל ל-670 אלף שקל; ברעננה היא השילה כמעט חצי מהסכום - מ-1.75 מיליון שקל על הנייר ל-910 אלף; ביבנה ההנחה קטנה ממיליון ל-400 אלף שקל; נתניה מ-1.5 מיליון שקל ל-830 אלף שקל; ואילו בעפולה היא ירדה מ-750 לכ-400 אלף שקל. כאמור, החישובים התבססו על ההנחה שהפרויקטים יאוכלסו בתוך 6 שנים, ולא כללו שינויים שצפויים במחירים עקב הצמדות למדר תשומות הבנייה.

המסקנה היא שרק בערי המרכז ההנחות מוסיפות להיות גבוהות, ובהן, ככל הנראה, כדאי יהיה להמתין את כל הזמן עד לקבלת המפתח לדירה. בערי פריפריה ובערים זולות יותר ההנחות בפועל יגיעו אמנם לסכומים נאים, אך לא בטוח שהם יסכסכו וזוכים לממש את זכותם ולרכוש אותן.

חלק גדול מהפרויקטים צפויים להתאכלס תוך 6 שנים ומעלה.

הוצאת היתר בנייה אורכת 3-2 שנים, וזמן הבנייה מגיע ל-3 שנים. לכן יש להוסיף את זמן פיתוח הקרקע

שייקחו בחשבון את הזמן הרב שייארך עד לאכלוס הדירות. דין דירה ששוויה 3 מיליון שקל שתאוכלס בעוד שנה לדוגמה, שונה מזה של דירה דומה שתאוכלס בעוד 6 שנים. שווי האחרונה נמוך יותר, עקב האיחור בקבלתה, והסיכון היחסי שמשוור עלול לקרות בדרך ולשבש את הזכייה.

כמו כן, כשמדובר בתקופה כל כך ארוכה, יש לקחת בחשבון את הזמן העודף שבו הזוכים יאלצו להתגורר בשכירות ולשלם דמי שכירות, שיגיעו בקלות למאות אלפי שקלים - תלוי במקום.

וכך במסגרת הבדיקה, אנו מניחים כי דירה חדשה שנרכשת בעסקה בשוק החופשי תאוכלס בתוך 3 שנים

הזוכים, ובניית הפרויקטים הסתיימה בתוך 4-3 שנים, המצב כיום הוא, שחלק גדול מהפרויקטים צפויים להתאכלס תוך 6 שנים ומעלה. זאת, לפי זמן הוצאת היתר בנייה שאורך 3-2 שנים, וזמן הבנייה שמגיע ל-3 שנים. לכן יש להוסיף זמן של פיתוח הקרקע, שבו חלק מהמקרים יגיע למספר שנים עקב מיקום פחות נוח להקמה. כך למשל, הפרויקטים ברעננה ממוקמים ליד מחלף שמריוו מורה של נתני ל-3 אילון, והפרויקטים של נתניה לצד בית העלמין. בשני המקומות ייקח זמן רב עד להשלמת עבודות הפיתוח.

זמן ההמתנה מהותי

ההגדרות שברקנו נערכו על שטחים שמכרוזי הקרקע עליהם התקיימו בסוף השנה שעברה ובתחילת השנה הנוכחית (ברעננה באפריל השנה); השטחים שבהם יוקמו הפרויקטים אינם מפותחים ונראה כי רק עבודות הפיתוח המקדימות להקמת הפרויקטים יארכו מספר שנים. כאמור, להערכתנו הפרויקטים יושלמו רק במהלך המחצית הראשונה של העשור הבא. ההערכה הזו הביאה אותנו להוסיף לחישובי ההנחה גם מקדמי דחייה,

על הנייר ההנחות ב-5 הערים צפויות להיות הגבוהות ביותר מאז נפתחה התוכנית בתחילת 2016. אם בימיה הראשונים הכלל שהנחה את הגדרות "מחיר למשתכן" ראו היה שגובה ההנחה יגיע ל-200 אלף שקל לפחות, היום נראה כי הנחות של מיליון שקל אינן מחוזה נדיר כבעבר (מיליון שקל הנחה בהגדרות גליליים ב-2017 נחשבו להנחה אסטרונומית). ב-4 מתוך חמשת הערים שדגמנו נמצאו הנחות בגובה של 1.75 מיליון שקל.

אך אלו הן "הנחות על הנייר" או "הנחות ברוטו", כלומר הנחות שמתקבלות כתוצאה מחישוב פשוט של פערי המחירים בין מחירי השוק של דירות חדשות במקום הנבדק, לבין המחירים הצפויים במסגרת "דירה בהנחה". בניגוד להנחות מלפני 8 שנים על הדירות בגליליים בהרצליה אותן הוזכרו, שאז הפערים בין ההנחות על הנייר להנחות בפועל היו נמוכים מאוד, בהגדרות כיום המצב שונה לגמרי. זאת מאחר שהפערים הצפויים בין מועד ההודעה על הזכייה עד לאכלוס הדירה צפויים להיות ארוכים מאד.

נסכימו: בעוד שברוב ההגדרות שהתקיימו ב-2017 הייתה סמיכות זמנים בין קיום ההגדרות לקבלת היתרי הבנייה ולבחירת הדירות ע"י