

משרד האוצר  
בירושלים  
הגדלה וצילום:  
עוזר מנחם



# חשבונית, בבקשה

מי קובע כמה עולה דירה? ולאן הולך הכסף שתשלמו תמורתה? מי המרוויחים הגדולים? התשובות מפתיעות. עופר פטרסבורג מסביר מה מסתתר מאחורי מחירי הדירות

שאותו משיבים טידי חודש לבנק בתשלומי המשכנתא. לכן כדי לדעת מה קורה עם מחירי הדירות בשוק, צריך קודם לקנות על השאלה כמה מורכב מחיר הדירה. את הסוד הזה, ושי רות מסיפם, נחשף כאן בסיועו של מומחה הגרילה אהרן רטום, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המפתחות.

מחיר דירה מורכב למעשה משווים של ארבע גורמים – קרקע, עלויות הבנייה, רווח יומי ומע"מ. בשיום: פבלו עומר לקנות קרקע לבנייה הוא קודם כל בורק בכמה יופל למכור את הדירות שיבנה שם. בשלב השני יבדוק כמה זה יעלה לו, ובשלב השלישי מהו שיי עיר הרווח שיררוש סבנו הבנק המלוות. אם הוצאותיו יהיו נמוכות מתרחו הנפח, סביר שהוא יקנה את הקרקע.

מי שקובעים את  
שיעור הרווח

היזמי הם הבנקים. הם  
אינם מוכנים לסכן את כספי  
לקוחותיהם בשביל פחות  
מ־15 אחוז רווח ליום. ההנחה  
היא שיש שירותים פחות מכ  
יאבד עניין בפרויקט, ולכן  
קיימת סכנה כי ההתקדמות  
שלו תיעצר

ז מחירי הדירות עד  
לים או יורדים תלוי  
את מי שהאלים. אם  
שאלים, למשל, את  
אנף שומה שבכתי  
רד המשפטים, הרי  
המפקחת הארונה

שער מצביעה על ירידת מחירים שנתי, גם אם קטנה יחסית, לראשונה זה למעלה מעשור. אבל אם שואלים בלשכת המרבות לסטטיסטיקה, ותוצאות הפוסות, לאחריונה פורסם כי בחודש אחד המחירים עלו בכמעט אחוז, אבל תלמידי התנתקה לגמרי עם קרי

זה של 2.2 אחוזים.  
לכן התשובה לשאלה איננה מה פשוטת בראש ובראשונה כי קשה לדעת כמה באמת עולה דירה. הרי זה לא רק המחיר ששירש תמורתה בעסקת המכירה, אלא זה גם הכסף



# חשבונית, בבקשה

א. המסך מעמוד 8

## מחיר הקרקע

למחיר הקרקע יש השפעה רבה ביותר על מחיר הדירה הסופי. איך הוא נקבע? האם זה הירידה בנדל"ן? "מיסים", מיסים, מיסים? היא אומנם נכונה לדין, אך קלישאות, אבל האמת מורכבת קצת יותר. אין ספק שככל שמתקרבים ללב אזורי הביקוש, כך מחיר הקרקע עולה. באזורים הסובים בישראל מחיר הקרקע יכול לעמוד על יותר ממחצית המחיר שאותו ניתן לדרוש ממורת הדירה שניכבה עליה.

קרקע יקרה גם תקבע את אופי הבנייה, האם היא תהיה יוקרתית או פשוטה יותר. סובן שאין טעם להקטין את מחיר הקרקע אם מתכנן וולט לבנות דירות פשוטות. באותו הדין, אין טעם לבנות דירות פאר על קרקע זולה. טעם כי אוכלוסיית היעד לא תוכל להרשות לעצמה להרשים את הדירה.

בנוסף למחיר הביקוש של האזור, ישנם עוד משתנים רבים שיפסיקו על מחיר הקרקע – קרבה למסגנים או אלמנטים מסחריים, המופרזים של השטח, גודל המגרש וזי, רתו, תנחיל השיטות, מנגלות הריאות תכנוניות, מידת הכשלות של הקרקע לבנייה יחידת, חוביות הנריכות ועוד ועוד. מעבר למרכיבים הרווחיים, התכנוניים והשטחיים יש לקחת בחשבון גם את סט הריביות, בשיעור שישה אחוזים, וגם את מחיר השבט, הלא הוא הסכך, המער בין מועד הריבית של הקרקע לבין מועד מבירת הדירה שגב נחת עליה. ויכול לגוץ בין המועד עשה אחוזים לשבט, הוא בעצם מגלם סכום, בנוסף למט הריבית ולמחיר הבסך, גם היטל השבט, 15% אחז 20 אחוז שתקבל הריאות המקומית, כדור למוכר הקרקע: לפחות כחמישה אחוזים ממחיר הקרקע, כחמישה אחוזים לשכר יוע צים שסייעו לו בתהליך ההשכמה המכירה, אם, למשל, מורוה של קרקע ומינה לבנייה



האם סדית: מנאל סמחיה | לוחם סמחיה בקרקע? | צילום: שאמנסטון

שונים כמו רשות השתיקות, חברת החשמל, רשות הכבאות, הג"א, חברות תשתית ועוד. ניתן בנוסף יש לשלם תשלומי מיתות ועוד תשלומים כאלה ואחרים שהלכם נכללים בסעיף הנקרא בצ"ס – בלתי צפוי מראש. וכל נשבת את הוצאות הבנייה.

בעלות החטרים כלולים כל חומרי הגלם – ביטול, עץ, בטון, חול, מים, אלומיניום, וכו' בית, חצר, פלסטיק, גומי, נחושת, צבע, סיד וכן מוצרים מוגמרים כמו ריצוף חיצוני, כלים מניסריים, נגרות בניין, שיט, מתנים ומספר קים, כדורים ועוד.

ייתה נבנו לומר כי על כל השירותים והסדר צרים הללו לא מס הבסמ/מס רווחי הון בשיעור של 3-5 אחוז. אם, למשל, יעמדו עלויות הבנייה על 600 אלף שקל, הרי שיהיה אלף שקל נוסף יגיעו לטופת המדינה, ועוד 300 אלף לים סט של העוסקים במלאכה.

עומד על 400 אלף שקל, כך הוא יחלק בין הנושאים השונים המדינה, לפי שוטם שערך דנוס, תקבל 80 אלף שקל (מס רכישה ומס שבח ממסוכר), העירייה תקבל 75 אלף שקל (הדטל השכחה), הבנק יקבל 38 אלף שקל (מסחי החלואה), ואילו הוועצים יקבלו 19 אלף שקל. מה שאמר, שלטענה הקרקע עצמה שות רק 188 אלף שקל, 48 אחוז מה מחיר שגורדש ממורתה.

## מחיר עלויות הבנייה

ככלל, עלויות הבנייה כוללות את שכר העבודה ועלות החומרים. בשכר העבודה אין מרדור רק בשכר הבנייה של הפועלים. ראשית, יש להבאר בהשכון את שכר התכנן וכן הוועצים. קידום תוכנית מתאר ואחרית קידום תוכניות פשוטות לשטח הבנייה, עד לקבלת היתר, כוללות שכר עבודה למתכננים ולכל הוועצים הגלויים – עורכי דין, שטאים, מודרים, מהנדסים, יועצי תכנון, יועצי תכנון, נוף ועוד רבים. לעיתים, זה יכול להגיע עד ל-12 יועצי תכנון שונים עד לשלם הוצאת היתר הבנייה.

לאחר מכן יש לשלם שכר למפקחים, למנהלי העבודה, לפועלים, לפועלי הגמר, לקבלני משנה, במטופאים, ליועצי כשירות וגופים

## שיעור הרווח היזמי

בר"ח"ת הכספיים של חברות יזמיות וקבל" בית שמתפרסמים מזה לעת, שיעור הרווח אינם עולים על 15 אחוז. לא ייתה זה בלתי סביר לשעון שמי שקובעים את שיעור הרווח הוויא הם הבנקים. הם אינם מוכנים לסכן את כסף לקוחותיהם במשל פחות מ-15 אחוז רווח ליום. ההנהה היא שיום שירותים פחות סביר יאבד עניין בפרייקט, ולכן קיימת סכנה כי ההתקדמות שלו תיעצר. היום, קבלני צורך להרוויח היטב שאם לא כן, לא ישיקע את טרצ בפרייקט.

יש לומר כי היום צריך לקחת תחרות על עבודתו, שנספסת כמה שנים לאחר שהעבודת

חיים קראדי, פרשקובסקי: "אם משווים את הרווח היזמי בישראל (10%-15%) לרווח באירופה או בארה"ב (20%-25%), הרי שהרווחיות בארץ נמוכה משמעותית מהעולם"



# חשבונית, בבקשה

« המשך מעמוד 10



מוד המסות הבנייה בעליית מחירים | צילום: שאנטסטוק

לחיות. כלומר מה שנשאר ליום הוא 241,441 שקל בלבד. כיוון שהזמן הממוצע לקבלת היתר בנייה עומד על שלוש שנים ומשך הבנייה הוא 24 חודשים, נותר לנו רווח מוערי של 68,288 שקל נטו בלבד לשנה, כלומר 4,000 שקל לחוד'ר.

## כשקרקע אינה בשלה

עד כאן ניתחנו מצב של קרקע שהייתה בשלה וזמינה לבנייה. כאשר מדובר בקרקע שאין לה ביה חוכנית לבנייה למטרים, הדרך עד לקבלת מפתח לריירה שתוקם עליה יכולה להיות ארוכה מאוד ויקרה מאוד. "התהליך" הורש והוצאות לא קטנות, מהוות עשרות אחוזים מהמחיר המסוי של הריירה, ויש לקחת זאת בחשבון בעת הרכישה. אמר עו"ד שמואל שוב, שותף במשרד שוב ושות'.

**עו"ד שוב** נותן לדוגמה את אחת הקרקעות המבוקשות כיום באזור המרכז, קרקע הנכללת בתוכנית זו 3700 בצפון תל-אביב. במתחם זה נבסדות כיום קרקעות במחיר של כ-900 אלף שקל ליחידת ריור אחת והיטל הנכסחה על הכל הקונה ממוצע ב-300 אלף שקל. "אחרי רכי" שת הקרקע יש צורך בקידום התב"ע - תשלום שכר לאדריכלים, יועצי תנועת, מודדים ועוד, כעשרה יועצים שונים. במתחם גדול כמו 3700 הרשות המקומית היא הידומית, היא זו שיוצאת את התכנון, אבל את ההוצאות הללו היא תגבה מב"לי הקרקע".

אחרי שאושרה התב"ע בתוכנית מוללנית (וכתאנית), יש להוציא תוכנית מפורטת, הכ"ל לת כלכלות איוון וחלוקה של השטחים בין

קק, נהנים משיעור של 14 אחוז ממחיר הריירה, חום-קבלן משיעור של שישה אחוזים והבנק - משלושה אחוזים.

קבלו עוד דוגמה: ריירה בת 78 מ"ר במחירי קט"א של 38/2 של מאירוביץ' נלמדו ברמת-גן נמכרה בשני מיליון שקל. משה נגדור המחיר הקרקע עלתה תשעה מיליון שקל. עד לקבלתה שולמה ריבית בסך 1.1 מיליון שקל. עלויות התכנון והיועצים השונים - יועצי קרקע, תחבורה, רשות הסתייגות ועוד - עומדה על כמיליון שקל. הבנייה עלתה 15 מיליון שקל. עלויות הנבנית, הטיוב והקרקע המושפטי הסתכמו ב-1.4 מיליון שקל. 900 אלף שולמו להוצאות מיטון ומיסי, ביניהן עמלת חיק מבר, מיטון, הקמה ופיקוח, עמלת ליזון, פתיחת חיק ופיקוח פיננסי. עוד מיליון שקל הוקדשו לצי ליות עתידית כמו אחריית הקבלן לתיוקונים ועוד ובצ"ט. בסך הכל מסתכמות עלות ההקמה של כל הפרויקט בכ-29.4 מיליון שקל.

כמה היום הרווח מכך? לא הרבה. "הרווח הגדול" למי והמקבל ממחיר המכירה למ"ר, פחות מחיר העלות למ"ר, כולל הקרקע כפול גודל הריירה. עמד על 468 אלף שקל, מסביר היום חיים מאירוביץ', "על הרווח הגדול אנו משלמים מס הכנסה בסכום 48.41 אחוז, נכס

הבנייה מסתיימת והריירה נמסרת לקונה. על מירשים מסוימים, ניתן לרובם אחריות עד עשור. בטמק, היום צריך לרשום את הריירה הרישית על סם הרכש. הוא צריך לשלם את עלויות המיטון, וכן צריך להתפרנס בעצמו במהלך הבנייה, שהרי הווי עבודתו. ומדידת שיעור מס הריירה. וגם הוא הרי משלם מיסים וביטוח לאומי כמו כולנו.

כך, אם לדוגמה, מחיר הקרקע ועלויות הבנייה מגיע למיליון שקל, שיעור הרווח הווי הוא 15 אחוז, כלומר 150 אלף שקל. אחרי תשלום מיסים נשארים בידי היום 75 אלף שקל.

## שיעור המע"מ

שיעור המס נקבע כמובן על ידי המדינה. אז לדוגמה, הקרקע עלתה 400 אלף, עלויות הבנייה עלו 600 אלף והרווח הווי הסתכם ב-150 אלף שקל, ובסך הכל 1.150 מיליון, המע"מ ייקר את מחיר הריירה ב-17 אחוז, כלומר 194 אלף שקל. בסך הכל במסורה זה הריירה תעלה 1.346 מיליון שקל.

## השורה התחתונה

אז מי היא המרוויחה הגדולה ממכירת דירה ב-1.346 מיליון שקל? לפי החישוב של דנוס, לא היום, גם לא בעל הקרקע, אלא המדינה בכבודה ובעצמה, או במילים אחרות, אנחנו, האזרחים. במקרה של הרוגמה שלפנו, מדינת ישראל שלשלה לביסי הציבור 649 אלף שקל, שהם 48 אחוז משייר הריירה. לפי החישוב הנא: 194 אלף שקל מע"מ, 300 אלף שקל מעלויות הבנייה, 75 אלף שקל מס הכנסה ששילם היום על שכר ורסר 800 אלף שקל מס רכישה וסס שבת. אם נוסיף לכך את הבטמות הרישית המקומות מהיטל הנכסחה בסך 75 אלף, שיעור ההכנסות למדינה יגדל ל-54 אחוז. שכר עבודה, חומרים ויועצים (מסו) עומד על 28 אחוז, בעלי הקרי



**אז מי היא המרוויחה הגדולה ממכירת דירה? לפי החישוב של אודה דנוס, לשעבר יו"ר לשכת שמאי המקרקעין, לא היום ולא בעל הקרקע, אלא המדינה. במילים אחרות, אנחנו, האזרחים**

# חשבונית, בבקשה

« המושן מעמוד 14

הגורמים השונים, כיצד ייראה הבינוי ושאר הפרטים שהתוכנית המוללת לא מתייחסת אליהם, העלויות של תוכנית כזו מניעות לכ־40 אלף שקל לכל יחידת דיור. והצגה צפויה נוספת מהות היטל הפיתוח שגובה העירייה כשהיא מתחילה לעבוד על בניית התשתיות במתחם, לרברי ע"ר סוב, במתי 3700 יש לעירייה מסמך לסלול כבישים ולהחל בפיתוח כבד בתחילת הדרך – צעד טוב לפיתוח המתחם, אבל כרוך בהוצאה לא קטנה שיש להקיים ולשלם אותה: כ־100 אלף שקל בעלויות פיתוח ליחידה.

היטלים יקרים נוספים שהעירייה נוכח הם היטלי רהפכת שגבעו מעליית העיר של הקרקע לאור אישור התוכנית, היקף ההיטל לים שגובה העירייה על התוכנית המתארת מסתכמים בכ־300 אלף שקל ליחידת דיור. "ההיטלים של עיריית תל־אביב כלולים כבר בתוכנית המתארת, עוד לפני התוכנית המי פורטות שיקבעו אך תיראה היורה ואיפה היא תהיה בריוק", אומר ע"ר סוב.

לאחר שיש תוכנית מסודרת, יש לתכנן את הדירות עצמן בבניין. העלויות עבור היעצוים השונים העוסקים סך, מניעות לים 20 אלף שקל לים ליחידת דיור. מעבר למחיר הקרקע ישנה מסובך עלות הבנייה עצמה – קבלן הביצוע, חומרי תגלם, העבודה – וזאת תלויה בין היתר במפרט הדירה, לרברי ע"ר סוב, עלויות הבי ניה המועדמות ביום באחר מתחם 3700 בתלי אביב מסתכמות בכ־5,000 שקל למ"ר ומבחינת מפר לבניית מרתף.

בתאם לכך, כאשר מחשבים עלות בנייה לדי רה מסועת בשטח של 146 מ"ר בדור – עלות הבנייה מספסת לכמיליון שקל, כולל מע"מ. בנוסף לכך, עלויות עורכי הדין בשל הייצוג וההסכמים מסתכמות בכ־1.5 אחוזים משווי הדירה, וזה לא הכל: אדם הדוכס קרקע צריך גם לשלם סך רכישה כגובה שיהא אחוזים.

אז מהי השורה התחתונה? חיים קראר, מנכ"ל אסי פריסקופסני: "אם משווים את הרווח הדי מי בישראל (10 עד 15 אחוז) לרווח באירופה או בארה"ב (20 עד 25 אחוז), הרי שיש פער גדול. הרווחיות בארץ גבוהה באופן משמעותי מהשקלם. מכאן ברור בצורה מובהקת שייכולת ההשקעה של מגור הקבלנים על מחירי הדי רת הוא גמור, וזו שצריך לפתור את בעיית מחירי הדירות היא מדינת ישראל, היות והיא מחזיקה בדירה את מלוא הכוח, הן כבעלת הקי רקע והן כרגולטור תגובה מיסים".