



23.96x31.38	1/5	10	עמוד	חוד	10	15/05/2019	הארץ - בניה חדשנית	68427920-8
חברת בניה ארוזיםקבוצת אורון אחזקות והשקעו - 13550								

10
בכירי הענף מייצגים
לחמשלה החדשה

זה מה שהממשלה צריכה לעשות
לפעילים בענף יש בטן מלאה על הממשלה
והרשויות, וגם הרבה עיצות שימושיות

10

ככה בונים מדינה

המונח עירוב שימושים נעשה מאוד פופולרי בעולם הנדל"ן, אבל אם עד כה דובר על בנייני מגורים שמכילים מרכז מסחרי ואולי גם בניין משרדים ליד, הרי שהיום מבקשים היזמים להרחיב את המנעד, וליצור עיר שלמה שמצריכה שימוש מסיבי במעלית בלבד | נעם גל



יהודה חתב | צילום: יח"צ



יהונתן כלנק | צילום: יח"צ



חיים מסילתי | צילום: דנה קופל



ודי צרפתי | צילום: אבי רוקה

"יוסי אברהמי": "הממשלה הבאה צריכה לייצר פתרונות אטרקטיביים לבנייה בפריפריה בה שוואה למרכז הארץ. השר הממונה הבא צריך להסתכל על ענף הבנייה בישראל בראייה סוציאלית יותר, ולמצוא פתרונות להגדלת ההיצע דווקא בישובים מרוחקים בפריפריה כמו אילת או בית שאן לעומת תל אביב ורמת גן. בין היתר, המדינה צריכה לשחרר קרקעות בישובים המרוחקים - ולא באמצעות מחיר למשתכן, במטרה לאפשר בנייה איכותית ותואמת לצרכים של תושבי האזור, וכן על מנת לעודד עוד ועוד אנשים לגור באזורים אלה."

מרכזי תעסוקה בפריפריה

לדברי ערן רולס יו"ר מרכז הבנייה: "מקור מות עבודה ויצירת מרכזי תעסוקה הם האתגר של הממשלה החדשה והגורמים הרלוונטיים להפחתת הפריפריה ובקליטת משפחות חד-שות, בפרט בהרחבות בישובים ובקיבוצים בפריפריה. כדי להוביל מהלך אסטרטגי לקידום ההתיישבות והרחבת ישובים בפריפריה ובמרחב הכפרי של מדינת ישראל, יש צורך בשילוב כל הכוחות על מנת למצוא פיתרון לאתגר התעסוקה, אתגר זה עולה לא מעט ע"י גורמים מקצועיים, נציגים בכירים, תושבי הישובים והמשפחות החדשות הנקלטות בהם. "על מנת לענות על אתגר זה יש לייצר דיאלוג בין המגזר העסקי למגזר הממשלתי והפרטי, כדי להוביל לשינוי במציאות פריסת האוכלוסייה בישראל, ולהכניס באופן אקטיבי את כל הגורמים המשמעותיים בתחום בהתייחסות לתעסוקה לתושבי ההרחבות של הישובים והקיבוצים. וכך יחד עם מתחמי מגורים ייווצרו מקורות פרנסה ואזורי תעסוקה שיתפתחו בד בבד. מהלך כזה דורש שילוב בין נציגים מובילים של תעשיית ההייטק הישראלי לתושבי הישובים מובילים וכן מעסיקים גדולים, יזמים וגורמים עסקיים גדולים, ולשלב גם

ביקוש רק בגלל שיש שם קרקעות זמינות כי השיטה הזו יוצרת אי ודאות בשוק וגורמת לירידת מחירים רק באזורים פריפריאליים נקודתיים בזמן שבאזורי הביקוש המחירים ממשיכים לעלות" מדיניות זו פוגעת בעיקר בבעלי דירות יורד ולא מספקת פתרון לשוק כולו. במקביל המדינה חייבת לשפר וליעל את עבודת וועדות התכנון בשני מישורים. הראשון, קיצור הזמן לאישור תוכנית בניין עיר והשנייה, קיצור הזמן לקבלת היתר שכן לא ייתכן שאחרי שנים של המתנה לאישור תב"ע יש להמתין שנתיים להוצאת היתר מתוכנית מאושרת. כל העיכובים בוועדות התכנון מתגלגלים לבסוף למחיר הדירה הסופי לאור עלויות המימון והתכנון שסופגים בעלי הקרקעות לאורך כל התהליך."

פתרונות לפריפריה

שאולי לוטן מנכ"ל קבוצת לוינשטיין, ממליץ לממשלה להמשיך ולקדם את הפריפריה: "מדינת ישראל נחשבת לסטארט אפ ניישן, היא צעירה, חזקה וחדשנית. הבעיה האמיתית היא שתוך כדי צמיחתה המפוארת, עיקר משאביה הופנו כדי לקדם את מרכז הארץ בלבד ואף גורם בממשלה לא הרים את הכפפה והשקיע בסטארט אפ שנקרא פריפריה". לדבריו, "הממשלה הבאה צריכה ליצור סל תמריצים משמעותיים למתיישבים החדשים. צריך לקרבם פיזית למרכז על ידי סלילת כבישים וצירי רי תנועה, לתת הנחות על עלות הדלק ועל תחבורה ציבורית, לבחון הענקת מענק מעבר חד פעמי לעוברים, להעניק סובסידיות בהוצאות חשמל, תגבור החינוך, הרפואה, יצירת מוקדי בילוי ותרבות. בנוסף צריך לפתח אזורי תעסוקה איכותיים ולתת הקלות מס משמעותיות לכל חברה שפותחת מרכזי פיתוח במרכז, אם הן תצבנה בנוסף "סניף" כלשהו גם בפריפריה". יוסי אברהמי, המנכ"ל והבעלים של חברת

רחם, קבלנים רבים פנו לתחום ההתחדשות העירונית, אך גם שם הם נתקלו בבירוקרטיה שלא אפשרה לתרגם את הפעילות הרבה להגדלת היצע הדירות בשוק, שכן גם תכניות לפרויקטים של תמ"א 38 לוקחות בין 4-5 שנים. הממשלה הבאה צריכה לחזור ולהוציא מכרזים רגילים במתכונת שלפני עידן מחיר למשתכן, ולאפשר לקבלנים לבנות פרויקטים רגילים לכלל השוק. רק כך נוכל לחזור לבניה בהיקפים משמעותיים ולתת מענה לביקושים".

מטרה משותפת

לירון פרי מנכ"ל פרי נדל"ן מצייין כי "הממשלה הבאה חייבת להבין שאנחנו, יזמי הנדל"ן לא אוייבים ויש לנו מטרה משותפת להגדיל את היצע הדירות. לכן, על הממשלה לשתף אותנו בדיונים על רפורמות ותוכניות עתידיות בתחום הדירור על מנת שנוכל להציף את הבעיות ולפתור אותן. אנחנו אלה שבונים, אנחנו אלה שרואים את הזוגות הצעירים ורוכשי הדירות בכלל במשרדי המכירות. אנחנו מכירים את רוכשי הדירות ואת המצוקות שלהם. אני חנו אלה שנמצאים בשטח. כפי שראינו בעבר, הקמת וועדות בהן יושבים רק פוליטיקאים לא תפתור את הבעיות מהן סובל הענף".

גם ניר ינושבסקי סגן נשיא התאחדות בוני הארץ ויו"ר אנף בניה חוזית בהתאחדות, קובע כי "הקבלנים הם זרוע הביצוע של הממשלה. אנו הקבלנים, אחראיים לבנייה בפועל של המרחב הבנוי שסביבנו, ואילו אתם, בממשלה, קובעים את המדיניות. הפסיקו לראות בנו אוייבים ולהשתמש בנו כמקפצה פוליטית. במקום זאת ראו אותנו ככלי העבודה שלכם. ככל שיהיו לכם כלי עבודה טובים ומגוונים יותר יהיה לכם יותר קל לבצע בפועל את המדיניות שלכם".

"אם תזניחו את כלי העבודה, כשתרצו להשתמש בהם הם לא יתפקדו. האינטרס שלנו הוא משותף - לבנות יותר טוב, איכותי, מהיר ובטוח".

הגדלת ההיצע

עו"ד נעמה שיף, שותפה במשרד שוב ושות' ממליצה לממשלה החדשה להתמקד ביצירת היצע של דירות בהתאם לביקושים: "הממשלה לא צריכה להמשיך ולשחרר מכרזים של מחיר למשתכן לבניית אלפי דירות באזורים בהם אין

האם להמשיך עם תוכנית מחיר למשתכן? מה ניתן לעשות כדי לעודד התחדשות עירונית? איך להתמודד עם הבירוקרטיה? מה נחוץ לענף התשתיות? איך מתמודדים עם תאונות העבודה? בכירי ענף הבנייה מייצגים לממשלה החדשה מה הדברים החשובים שיש לטפל בהם

ללא מחיר למשתכן

אחד הנושאים שזוכים להסכמה גורפת כמעט בין כל המשתתפים במשאל, הוא מחיר למשתכן, שבלשון המעטה, לא נחשב על ידי הקבלנים והפעילים בענף להצלחה. כך, אבי זיתוני, הבעלים של חברת אזיתוני מצייין כי: "קודם כל הממשלה החדשה חייבת לסיים את תוכנית מחיר למשתכן. זו תוכנית שגויה, יקרה מאוד למשק, שעשתה בלגן בשוק החופשי וחסרת כל היגיון כלכלי שבמבחן התוצאה לא הוכיחה עצמה. היא לא הביאה לירידת מחירים כמו שהובטח, והמחסור בדירות עדיין קיים". "במקביל אני ממליץ לממשלה החדשה ליישם תוכנית ממשלתית חדשה שתהיה מבר-ססת על שיווק קרקעות רמ"י בשוק החופשי שי לצד מענקים לזוגות הצעירים כדי להקל עליהם את הדרך לדירה הראשונה. המענקים יכולים להיות על ידי מתן הטבות שונות בגובה של כ- 200 אלף לרכישת הדירה היכן שירצו. בכך גם לא מגבילים אותם רק לאזורי פריפריה מנותקים ורחוקים כמו שעשתה מחיר למשתכן. כמו כן אני לגמרי תומך ברעיון שהעלה נשיא התאחדות בוני הארץ החדש, ראול סרוגו לפיו, רמ"י ישווק קרקעות לקבלנים בקונסטלציה של עסקת קומבינציה - כך שחלק מהדירות יהיו לקבלן למכירה בשוק החופשי וחלק מהדירות יועברו למדינה אותן היא תוכל להשכיר, להציע כדיר מוזל לזוגות צעירים וכו'".

"מעבר לכך אני ממליץ לממשלה החדשה לטפל בכל נושא הרישוי שכן מאז שהרישוי הפך למקוון לוקח הרבה מאוד זמן להוציא היתרים".

גם עזרא ערוסי, מנכ"ל חברת משהב מצייין כי "היום כולם מבינים שתוכנית מחיר למש-תכן נכשלה במטרתה. התוכנית גרמה לירידה בהתחלות בניה ובכך פגעה בבעיה המרכזית של שוק הדירור- המחסור בדירות. בעל כור-



24.6x29.78	2/5	11	עמוד	בנייה חדשנית	15/05/2019	68427932-1
חברת בנייה ארוזסקבוצת אורון אחזקות והשקעו - 13550						

רונית, למשל, אל מול היישום בשטח. עד היום הממשלה לא הצליחה לגרום לרשויות המקומיות ליישר איתה קו בתחום זה, ולכן אנחנו רואים גרירת רגליים ואישור תכניות רק לאחר שנים של התדיינות במקום לפעול על פי מדיניות מוצהרת וברורה שיכולה לחסוך זמן רב ומשאבים גדולים."

ליצור בוודאות בענף התשתיות

גרא קאושנסקי, משנה למנכ"ל ומנהל אגף תשתיות ובניה חוזית בהתאחדות בוני הארץ מצייין כי "הממשלה היוצאת הקימה וועדת תשתיות 2030 שתפקידה לנתח ולמפות את הצרכים והחסמים בענף התשתיות ובתום התהליך ליצור הסדרה בענף. לאחר הזנחה של עשרות שנים של ענף התשתיות מתקיים בראש שות הגורמים המקצועיים בחשב הכללי תהליך היסטורי ונעשית על ידם עבודה מעמיקה ומקצועית. הממשלה הנכנסת חייבת להרחיב את סמכויותיה של הוועדה ואת פעילותה ואולי אף ליצור גוף סטטוטורי שיהיה אחראי על הניהול, פיקוח ובקרה מטעם הממשלה על התנהלותו של ענף התשתיות ועל השקעותיה של הממשלה בתשתיות ובעיקר יחפש את התחומים בענף שצריכים חיזוק, שיפור או התייעלות ויתן מענה מידי ובעיקר אחיד לכל הענף שכן יצירת ודאות ותחרות הוגנת ובריאה למשק.

"כמו כן, הממשלה צריכה להתארגן מחדש בכל הקשור לביצוע המשימות שלה בתחום התשתיות. ליצור מספר מצומצם של חברות ביצוע שיבצעו את כל הפרויקטים והמשימות של הממשלה ומשרדי הממשלה השונים לפי תחומי התמקצעות. כיום מכרזי הביצוע מפורזים בין עשרות גופים (חברות ממשלתיות, יחידות סמך, משרדי ממשלה) שעיקר פעילותם הם לא הביצוע אלא אחריות על תחום מסוים לדוגמה: משרד התיירות שנדרש מפעם לפעם לבצע פרויקטי תשתית. ענף התשתיות והבניה החוזית הוא ענף מורכב, הנדסי וסבוך וחייב לקבל את כל תשומת הלב המקצועית. את אותו הכלל חייבים להטמיע בגופים המוני-ציפאליים."

מלחמה בבירוקרטיה

חיים קראדי מנכ"ל חברת הבנייה פרש-קובסקי ממליץ לממשלה החדשה "להילחם בבירוקרטיה אשר מאריכה את זמן מסירת הדירות לרוכשים באמצעות מתן תמריצים ומ-ענקים לקבלנים שמקדימים מסירת פרויקטים כמו שהיה בעבר, החזרת הפיתוח הסביבתי לקבלנים כך שהם גם יבנו את הבתים וגם את התשתיות על מנת שיהיה תאום בין מסי-רת הדירות לבין סביבת הפרוייקט, והגדלת שעות העבודה בהם מותר לפועלים לעבוד בפרויקטים באזורים, לא מאוכלסים".

האדריכל רון שפיגל קובע כי "הבירוקרטיה"

ההתחדשות העירונית מצייין כי "כיום כל דירה חמישית בישראל נבנית במסגרת התחדשות עירונית. אמנם מדובר בגידול בהשוואה לשנים קודמות אך עדיין כאשר מסתכלים לטווח הארוך ולוקחים בחשבון את הגידול הצפוי באוכלוסייה ואת המחסור בקרקעות פנויות לבנייה בעיקר באזורי הביקוש יש להגדיל באופן משמעותי את היקף הפרויקטים בתחום".

על מנת לעשות זאת, הוא מפרט, "יש להגדיל את הוודאות התכנונית בתחום. כיום ליזם שמתקשר עם ועד בית אין אפשרות לדעת מה תהייה המדיניות של הרשות המקומית במהלך התקדמות פרויקט ואנו נתקלים מדי יום פרויקטים שתוכננו לפני מדיניות קיימת, חלקם אף אושרו עקרונית, ואז התחלף ראש עיר או מהנדס עיר וכל המדיניות השתנתה ויזם נאלץ לחשב מסלול מחדש. המלצתי לממשלה החדשה היא לתגמל רשויות מקומיות שמקדמות התחדשות עירונית, לעודד אותן לייצר מדיניות סדורה ולפעול לקיצור לוחות הזמנים של הליכי הרישוי".

להקטין את הרוב הנדרש להתחדשות

אשר אלון מנכ"ל ובעלים של חברת אשלי המקימה פרויקטי התחדשות עירונית ברעננה, קובע כי "הממשלה הבאה חייבת להוריד את הרוב הדרוש להוצאתם לפועל של פרויקטי התחדשות עירונית ל-65%. רק כך נגדיל את מספר הפרויקטים ש/צאו לדרך ובהתאם נגדיל את היצע הדירות במרכז הארץ. "כמו כן אני ממליץ לממשלה החדשה לתת ליזמי ההתחדשות העירונית רשת בטחון לכך שהרווח היזמי מהפרויקט לא יפחת מ-12%. בממוצע לוקח כ-7 שנים להוציא פרויקט לפור על מיום החתימה על ההסכם. בהרבה מאוד מקרים ביום הוצאתו לפועל של הפרויקט הר-ווח היזמי נשחק והעסקה יקרה מדי בהשוואה לרווח שהיה ביום החתימה על ההסכם. לכן אני ממליץ לממשלה להגן על היזמים ולעודד אותם להמשיך לקדם פרויקטים מסוג זה, על ידי הענקת סכסוד ככל מקרה שבו הרווח היזמים פחות מ-12%.

"באשר לתב"עות, אני ממליץ לממשלה הח-דשה להקים בכל עיר ועדה עליונה שבה יישבו 2 נציגי ממשלה ועוד נציג עירייה ובידיהם סמכות לאשר סטטוטורית את התב"עות. בכך נחסוך הרבה מאוד זמן, פרוצדורה ובירוקרטיה כפי שיש היום".

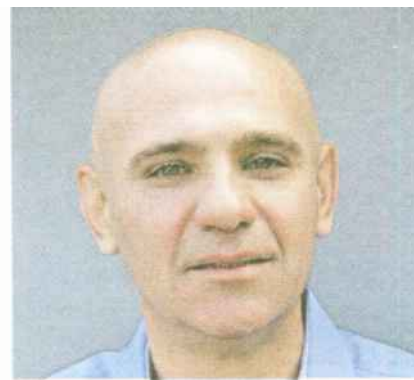
יישום החוקים והתקנות

רו"ח אודי בלום, מנכ"ל מטרופוליס, קובע כי, הפתרון המשמעותי ביותר של הממשלה הבאה לבעיית הדיור היא ליישם את החוקים, התקנות והתכניות אותן היא קידמה בקדנציות הקודמות ולאכופ אותן אל מול הרשויות המקומיות וכל שאר הגופים המעורבים.

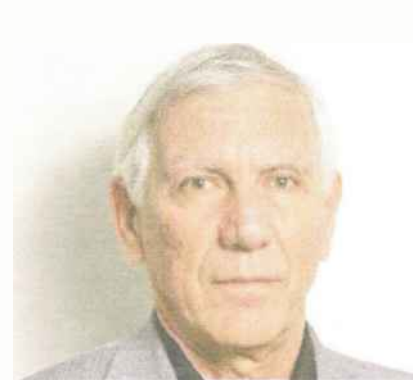
"קיים פער משמעותי בין התכניות וההב-טחות הממשלתיות בתחום ההתחדשות העיר-



הילה ביניש | צילום: עדי כהן



גרא קאושנסקי | צילום: פז בר



בני פרי | צילום: דן אנד ברדסטריט



ליאור ברדוגו | צילום: יובל אסף

אני מציע לשרים החדשים ללמוד את הנושאים הקיימים העומדים על הפרק לעומק - בייחוד כאלה בהם הושקעו אנרגיות וכספים רבים על ידי ממשלות קודמות, להתייעץ עם אנשי המקצוע ואז לשנות אם צריך. השרים החדשים שיהיו מופקדים על ענף הנדל"ן חייבים לדאוג להגדיל את היצע הדירות תוך התרת חסמים בעיקר בפרוייקטי התחדשות עירונית. נוסף על כך, להמשיך ולעודד הקמת דירות חדשות לשכירות טווח ארוך ובכלל לעשות סדר בתחום שוק השכירות בעיקר בערים הגדולות, אולי אפילו לאמץ חוקים ותקנות בנושא מהערים הגדולות בעולם. תכניות ארוכות טווח ממוצות ומניכות פירות רק אחרי פרק זמן מסוים ומן הראוי לתת לפרק הזמן הזה לחלוף כדי שההשקעה בתכנית תביא לקצירת אותם פירות".

לא להתערב בכלכלה החופשית

נסים אחיעזרא מנכ"ל חברת אחים דוניץ ממליץ לממשלה החדשה "לא להתערב בכלכלה החופשית כפי שעשתה הממשלה הקודמת, ובמקום זאת לפעול להפשרת קרקעות לבניה בהיקפים גדולים מאד, עד כדי הצפת השוק בשנים הקרובות, בקרקע לבניה. על הממשלה לדאוג לפיתוח הקרקעות במחירים הוגנים, או להטיל את הפיתוח על היזמים. הצפת השוק בקרקעות לבניה לכלל השוק תביא בהכרח לירידת מחירי הקרקע שתשווק באמצעות מכרזי מדינה. מחיר הקרקע יהיה חייב לרדת דבר שיביא לשני דברים: ירידה במחירי הדירות והחזרת כל הרוכשים הפוטנציאליים לשוק - גם הזכאים וגם משפרי הדיור".

לתגמל רשויות לעודד התחדשות

ירון בלנק יו"ד חברת מכלול - התחדשות עיר-ונית, העוסקת במימון וליוי פרויקטים בתחום

אתגרים וחסמים כגון תחבורה ותשתיות, מיזוג נכון בין התיישבות כפרית למרחב העירוני".

פריפריה אטרקטיבית

ליאור ברדוגו - מנכ"ל ובעלים ברדוגו גרופ קובע כי "על הממשלה הבאה לעשות כל שביכולתה כדי להפוך את האזורים שבצפון ובדרום המדינה לאטרקטיביים עבור הצעירים אשר עדיין תולים תקוות בתכניות ממשלתיות שיוזילו לכאורה את מחירי הדיור. עליה לדאוג שהסיבות שניעו את אותם הצעירים לעבור לשם יהיו לא רק המחיר אלא גם הנגישות הגבוהה, החינוך האיכותי והתעסוקה.

"על הממשלה הבאה להתחייב להשקיע את כל המשאבים במסגרת תכנית חומש ארוכת טווח, כזאת שתוצאותיה לא יראו במייד, בטח שלא בטווח קדנציה אחת. עליה להכריז על הקמתן של ערים חדשות בדרום ובצפון לצד בניית תשתית תחבורתית מתקדמת ולקרב את הפריפריה למרכז. מדובר על חזון של ערים חדשות אשר יציעו לתושביהן איכות חיים, קהילה, חינוך ותרבות ומגורים בסביבה פתוחה, בבתים מרווחים במחירים ברי השגה. כל אלו, לצד הקמת מערכת הסעת המונים מתקדמת ומהירה. המהפכה הזאת, הן ברמה התפיסתית ובהיבט ציבורי והן ברמת מקבלי ההחלטות צריכה לקרות תוך שילוב שתי התכניות במקביל. אלו יביאו לצמיחה ושגשוג של הפריפריה מחד וליצירת תקווה לדור הצעיר שאולי כבר ויתר על חלום הדירה, מאידך".

ללמוד מהשוק

יו"ר לשכת שמאי מקרקעין חיים מסילתי ממליץ לממשלה הבאה בעיקר ללמוד ולהקשיב. לדבריו, "ברמה הכללית היו ממשלות בהן השרים החדשים הגיעו, בטלו רפורמות קודמות ויצאו כרפורמות חדשות משלהן. הדבר לא תמיד נכון ולא פעם מדובר בהפסד זמן יקר.



25.81x30.62	3/5	עמוד 12	הארץ - בניה חדשנית	15/05/2019	68427127-7
חברת בנייה ארזים קבוצת אורון אחזקות והשקעו - 13550					

גם במסגרת התחדשות עירונית מואצת ככל שתהיה. על כן יש לתכנן מיידית 3 ערים מט-רופוליניות חדשות בגליל, בהר הנגב ובשפלת יהודה, שיאפשרו לאכלס 6 מיליון תושבים לפחות.

"לכל עיר מטרופולינית חדשה, יש להקצות חטיבת קרקע של 50,000 עד 100,00 דונם, כדי לתכנן בה 500,000 עד 700,000 יחידות דיור ובהתאם מבנים לתעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטחי נופש ופנאי פתוחים, על מנת לאפשר איכות חיים גבוהה בסכיבה עירונית תוססת מודרנית וחכמה".

לשמור על המגמה החיובית

לדברי האדריכל ובונה הערים בני פרי, שותף בכיר במשרד V5 אדריכלים, "ענף הבנייה נמצא בתקופה של פריחה וראוי לשמור על מגמה זאת. אמנם יש בעיות בהורדת המחירים, ויש הרבה תקלות בשיטת המחיר למשתכן הנוכחית, אבל הפעילות בענף לא הואטה מעולם".

"עם זאת, הממשלה היוצאת ניגשה לנושא 'מחיר למשתכן' בצורה שגויה ואני מקווה שנראה שינוי" הוא מציין. "הממשלה החדשה צריכה להפשיק קרקעות במחיר מינימלי ולארגן קבוצות רכישה דרך חברות מנהלות. המודל צריך להיות דומה מאד, אם לא זהה, למינהלת המגורים של צה"ל: רישום הזכאים, ארגון ליווי בנקאי עם כל ההגנות מפני חדלי פרעון למיניהם, בדיוק כמו בכל קבוצת רכישה, אבל עם "מטריה" של המדינה כחלק מהקצאת ההון העצמי והוצאת מכרזים להקמת בניינים ע"י קבלנים [לא מכרזים יזמיים אלא מכרזי תכנון-ביצוע לפי מפרטי מכרז]. לשיטתו אחד-ריות חוק המכר תהיה על המינהלה במימון של

האחראים לשנות את התפיסה ולאפשר למידת מקצועות אלו, ולאחר מכן או תוך כדי לבצע סטאז', ולתת לענף את הכלים להתמודד עם בעיית הבטיחות".

להקים משרד לתכנון ובנייה

עו"ד ענת חמה בעלת משרד המתמחה בתחומי המקרקעין והתכנון והבנייה ממליצה לממשלה הבאה להקים את משרד התכנון והבנייה. לדבריה, "אחד החסמים של הענף כיום הוא חוסר סנכרון בנושא התכנון בין המשרדים השונים. אמנם מנהל התכנון עבר לאחריות משרד האוצר אולם עדיין גם בק"דנציה הנוכחית ראינו כיצד אין הלימה בין התכנון המגורים לתכנון התחבורתי, לתכנון משק האנרגיה וכיוצ"ב.

"רק באמצעות משרד תכנון ובנייה שבראשו יעמוד שר שיהיה אחראי לכל נושא התכנון והבנייה בישראל ניתן יהיה לייצר תוכניות כוללות להקמת שכונות וערים בהתאם לסדרי העדיפויות במדינה ותוך הקצאת משאבים מלאים לכל מה שנכלל בתוכנית כך ששכונה לא תמתין למחלף או לכביש".

להקים ערים חדשות

חיים פייגלין, מנכ"ל חברת צמח המרמן ממליץ להעביר את השליטה על עתידו שוק המגורים בישראל מראשי הערים הגדולות לממשלה. "בעשרים השנה האחרונות מחזיקים ראשי הערים את עתיד הדיור במדינה, כבן ערובה באמצעות שליטה באישור תכניות הבניה בתחומי הערים.

"כדור הבא צפויה אוכלוסיית ישראל לגדול בכ-9 מיליון תושבים נוספים. הערים הקיימות לא יוכלו לקלוט את כל האוכלוסייה העתידית,

האחרונה היינו עדים לחקיקה רבה שמטרתה לשפר הבטיחות באתרי הבניה: אימוץ תקן הפיגומים האירופי, חוק חובת עוזר בטיחות ככל אתר בניה, חוק סגירת אתרים, הקמת יחידה משטרתית בלהב 433 לחקירת תאונות עבודה בבניה והטלת קנסות כספיים ועיצומים כבדים. החקיקה הזו והתגייסות חברות הבניה למהלך אכן הובילו לשיפור ניכר בתחום הבטיחות, אבל למרות זאת מספר ההרוגים עדיין לא יורד ולכן, אני חושבת שהדרך הנכונה היא לא בדרך של קנסות וענישה אלא של חינוך והסברה. הממשלה צריכה לממן קורס הדרכה בסיסי בן מספר ימים, כפי שמבצעים עם העובדים הזרים שמגיעים מחו"ל, לכל העובדים הפלסטינאים שמספרם נאמד בכ-60,000 איש, על מנת לתת להם את הכלים הנכונים לשמור על חייהם ולהגביר את הבטיחות בבניה. כי ללא שילוב כוחות של הר"גולטור, הקבלנים והעובדים - לא נצליח להוריד את שיעור הנפגעים וההרוגים באתרי הבניה".

עפרה חדד, סמנכ"לית ומבועלי חברת יורו ישראל מציעה, כחלק מהמלחמה בתאונות בענף הבניה ובהגברת רמת הבטיחות, "לשנות את דרישות הסף המוגזמות לקבלה לקורס של מנהלי עבודה או עוזר למנהל עבודה לפי התקנה החדשה. הדרישה היום היא לניסיון של שנה וחצי עבודה באתר בניה, ואין כמעט ישראלים שעונים עליה. כך חיילים משוחררים וצעירים בתחילת דרכם התעסוקתית שרוצים להשתלב בענף הבניה אינם יכולים לעשות זאת.

"חוסר הניסיון הוא אחת הסיבות למחסור החמור במנהלי עבודה. המצב הזה מביא את חברות הבניה לקחת עובדים מבוגרים או להכשיר מחסנאי/מלגזן במסגרת הקורס, זאת במקום להכניס דור צעיר למערכת שישנה את פני הבטיחות באתרי הבניה. על הגורמים

טיה מרקיעה שחקים. אנו האדריכלים הפ"כנו להיות פקידים שמזינים מידע לגורמים שונים, שמייצרים עיכובים שבסופו של דבר עולים כסף, וכך מתייקרות הדירות. יום שיוזם מספר פרויקטים כמקביל צריך לממן את הפרוייקטים לפני שקיבלו היתר בנייה בגלל הבירוקרטיה. כתוצאה מכך ירדו התחלות הבנייה למגורים בכ-30% בגלל הבירוקרטיה המסועפת ברשויות המקומיות, שלא מתואמות בתוך עצמן ואחת עם השנייה, הן לא מיישמות החלטות של הממשלה.

"אני ממליץ ליצור הליך אחיד שמחייב את כל הגורמים שאמורים לאשר היתרי בנייה, לשבת במקום אחד, ואפילו במצב קיצון אולי לתקופה של מספר שנים, להפקיע את נושא היתרי הבנייה מהרשויות המקומיות. לייצר גופים שאמורים לתת היתרי בנייה עם נציגי הרשות. הרשויות בעלות אינטרסים שונים של הממשלה. הרשות לדוגמה לא חפצה במתן אישורי תמ"א - מאחר והשירות למגורים הוא יקר. גם ככה הארנונה אינה מכסה את השירות למגורים. אין להם שום אינטרס לקדם את האישורים. בתוך כך, אותו גוף שיאשר את היתרי הבניה יהיה מורכב מנציגים של חברת החשמל, רשויות, כיכוי אש, נציגות לנגישות, וכ". גוף זה יהיה מחוייב לתת מענה תוך זמן מסוים ולפי קריטריונים שווים. היום הבדיקה של התכניות היא לפי מצב הרוח השבועי של הרשות".

תאונות עבודה: חינוך במקום קנסות

ורד צרפתי זבולון, סמנכ"לית חברת צרפתי שמעון מתייחסת לנושא תאונות העבודה: "כשנה





25.15x29.59	4/5	13 עמוד	הארץ - בניה חדשנית	15/05/2019	68427128-8
חברת בנייה ארזיסקבוצת אורון אחזקות והשקעו - 13550					



לירון פרי | צילום: רונן פרידה



ניר ינושבסקי



נסים אחיעזרא

"אנו נרצה לראות מדיניות המקדמת הט" מעת בנייה ירוקה ובניית גגות סולאריים בכל הארץ. נרצה לראות את ההתחדשות העירונית כמנוף לפיתוח הערים בישראל וכהזדמנות לייצר מרחבים ציבוריים שוקקי חיים. אנו נרצה לראות טיפול שורשי ורחב בכל סוגיית פסולת הבנייה בישראל כמדיניות. ולבסוף נרצה לראות את נושאי האיכות והבטיחות בבנייה כמרכיב בסיסי בכל המרכזים של בנייה ותשתיות בישראל."

אחריות לעבודות שיפוצים

ערן סיב, יו"ר התאחדות קבלני השיפוצים, אומר כי "הצעד החשוב ביותר שעל הממשלה הבאה לעשות לדעתי הוא להחזיר לשולחן את החקיקה בנוגע לחובת אחריות בת שנה לעבודות שיפוצים, שההתאחדות קידמה יחד עם חבר הכנסת פולקמן. ענף השיפוצים מגלגל כ-15 מיליארד שקל בשנה, 6 מיליארד מתוכם מגיעים ממשקי בית פרטיים. אלה סכומים עצומים שמחייבים רגולציה תקיפה יותר על מנת להגן על הצרכן.

"כמו כן על הממשלה לבטל את פרויקט מחיר למשתכן. מעבר לכך שלא השיג את מטרתו ולא הוריד את מחירי הדירות, הפרויקט פגע דרמטית בשוק השיפוצים וגרם לירידה משמעותית בהיקף העבודות. זוגות צעירים לא קונים דירות, משפרי דיור לא יכולים למכור את דירתם, השוק קפוא וקבלני השיפוצים נותרו ללא עבודה."

סמכויות לוועדות המחוזיות

אייל הנדלר, מבעלי קבוצת כנען, המקדמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית אומר כי "אחת הבעיות המרכזיות היום בכל מה שק" שור לתכנון ובניה היא העובדה שהוועדה המ" קומית והוועדה המחוזית לא רואות עין בעין את ענייני התכנון או הביצוע של פרויקטים במסגרת התחדשות עירונית.

"בעוד שבוועדה המחוזית עובדים על פי תכניות עבודה ומתאר לאומיות שמטר" תן לאשר כמה שיותר יחידות דיור על בסיס שנתי, הועדה המקומית מונעת מאינטרסים מוניציפליים: ההסתכלות על מצב התשתיות באזור הפרויקט והתייחסות לדיירים הנמצאים באזור הפרויקט.

"שתי הוועדות לא מתואמות ולא עובדות לפי אותו הקצב והתכנון ברמה המקומית מצד אחד וברמה הארצית מצד שני מייצגים כאמור שתי השקפות עולם שונות. ניגודי העניינים הללו גורמים בפועל למאות פרויקטים של התחדשות עירונית להיתקע.

"הממשלה הבאה חייבת אחת ולתמיד לה" פקיע את כל הסמכויות מהוועדה המקומית לתכנון ובניה ולהותירן רק בידי הוועדה המחוזית, וכן להגביל בזמן את הליך אישור התכניות. כמו כן, חשוב לייצר פרמטרים קבועים על ידי



שאולי לושן | צילום: יח'צ



עו"ד נעמה שף | צילום: סטודיו תומס



אבי זיתוני



מריו קופל | צילום: אילן בשור

המשקיע בתכנית בברכת הרשות, עלול לגלות לאחר הבחירות "שכונן הרוח" השתנה בהתאם לאג'נדות חדשות ושונות של ראש הרשות החדש.

"השקעתו של היזם לאורך השנים בהכ" נת התב"ע עלולה ללכת לטמיון. נדרשת כאן המשכיות שלטונית - יזם שהתחיל בהכנת תב"ע בקדנציה של ראש עיר אחד, יהיה זכאי להמשיך בתהליך באותה מדיניות תכנונית גם לאחר מינוי ראש העיר החדש."

ראיה הוליסטית על הענף

לדברי הילה ביניש מנכ"לית המועצה היש" ראלית לבניה ירוקה, "הממשלה הקרובה, עם השבעתה, תצטרך בעיקר להסתכל בראייה הוליסטית ורחבה על ענף הבניה בישראל ולהתייחס אליו כגורם משמעותי המשפיע על איכות החיים במדינת ישראל. אנו נרצה לראות קידום מדיניות תכנונית שתתמקד באיכות המ" רחב הכנוי, בתכנון שאינו מתייחס רק למלאי הדירות אלא גם לתחבורה ציבורית מפותחת ויעילה, לנגישות לשירותים, ליצירת מרקמי חיים מעניינים ומשגשגים המקדמים תרבות וכלכלה מקומית.

דרושה ודאות תכנונית

מריו קופל, מנכ"ל חברת ארזים (ג.יא) מקבוצת אורון אחזקות והשקעות קובע כי "יזמות טומנת בחובה אי ודאות וסיכונים. הרעה החולה המשמעותית ביותר היום עבור יזמים בישראל היא אי הוודאות התכנונית. כשיזום נכנס לפרויקט, הוא לרוב אינו יודע מה ידרשו ממנו הרשויות, כמה זמן הוא צפוי להיות לכוד בבירוקרטיה ואיזה תהליכים הוא יצטרך לעבור עד לקבלת אישור לתב"ע או היתר הבנייה המיוחל.

"כדי להגדיל את הוודאות, המדינה צריכה להביא לקיצור משמעותי של זמני התכנון, ואפילו לתגמל רשויות שיביאו להוצאת היתר בניה בחודשים ספורים בלבד. יזם שנכנס לפ" רויקט מעוניין להקימו בזמן הקצר ביותר וכבר לתכנן את כניסתו לפרויקט הבא. ככל ש"זמן המחזור" יהיה קצר יותר כך יתאפשר ליזם לזיום פרויקטים רבים יותר.

"בנוסף, תהליכי הרישוי ממשיכים לקבל "אינטרפרטציה אישית" ברשויות השונות ועל כן יש ליצור סטנדרט קבוע בנהלי תכנון ובניה, כדי לצמצם את ההיבט הבירוקרטי.

"אחד התהליכים המגדילים את חוסר הוודאות בשלבי התכנון הינם העיסוק האין סופי בהקלות שהיזם רוצה לקבל מעבר למוגדר בתב"ע: שבס - כחלון והקלות נוספות צריכות לעבור מיסוד ולהכילם מראש בזכויות התב"ע ולא לכללם תחת "הקלות" שמסרבלות ומא" ריכות את תהליכי התכנון וקבלת ההיתרים.

"נושא נוסף שיכול להגדיל את הוודאות התכנונית בישראל, הוא צמצום השפעתם של האג'נדות הפוליטיות המקומיות מההיבט התכנוני. יזם שנכנס לתהליך תכנוני של פרויקט והכנת תב"ע נשען רבות על מדיניות הרשות העירונית לרבות האג'נדות של ראש הרשות. אך היות ותהליכי הכנת התב"ע ארוכים, יזם

הבנק המלווה, כלומר יש "קרן אחריות ובדק" לכל פרויקט.

לדבריו, "ברור שאם ממשלה חדשה תנקוט תוריד את מחירי הקרקעות, ובכך התחרות תהיה לא על מחירי הדירות אלא על שירותי הבניה, יש סיכוי להורדת מחירים אולם גם זה יארך לפחות שנה-שנתיים. יחד עם זאת, צריך לבחון מאילו מניעים הממשלה החדשה תפעל- האם לטובת אוכלוסיית הצעירים או עבור אוכלוסיות מבוססות ובעלות כוח כמו אנשי מערכת הביטחון."

לקדם השכרה לטווח ארוך

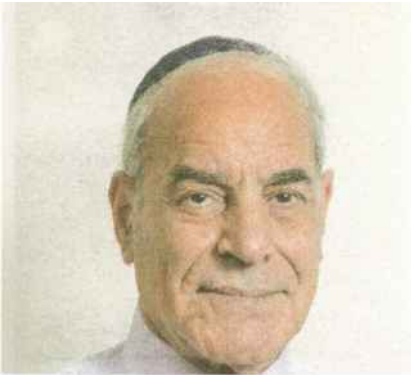
שלמה גרופמן יו"ר קרן פייר ויור"ר איילון אחזקות קובע כי "משבר הדיור נמשך משנת 2008 ותוכניות רבות כמו תוכנית מע"מ אפס, מחיר מטרה ומחיר למשתכן לא הואילו ולא פתרו את הבעיה. במצב כיום חסרות עדיין דירות רבות, הביקושים נמ" שכים, הריבית נמוכה מאוד ומחירי הדירות גבוהים ואינם מאפשרים לזוגות צעירים לרכוש דירה.

"הממשלה החדשה יכולה לפתור את משבר הדיור ולאמץ תוכנית שמבוצעת במדינות רבות בעולם: "דיור להשכרה לטווח ארוך".

"הדבר יאפשר לזוגות הצעירים לגור בש" כירות בתקציב נמוך יחסית ללא צורך להכנס לחובות ולמשכנתאות ענק ולהפוך לעול כל" כלי להוריהם. חלק מהצעירים אף ישתחררו לחלוטין מהרצון לרכוש דירה ולהכנס לחובות לאורך כל חייהם ויעדיפו להמשיך ולגור בש" כירות באופן קבוע.

"המדינה תחסוך מעל לחמישה מיליארד וחצי שקלים - הסכום שהמדינה הוציאה מת" קציבה על תוכנית מחיר למשתכן, שיופנה לצ" רכים אחרים כגון סבסוד הבנייה, מתן הנחות על קרקעות או הנחה במיסוי ליומים."

24.14x29.83	5/5	14	עמוד	14	הארץ - בניה חדשנית	15/05/2019	68427937-6
חברת בנייה ארוזסקבוצת אורון אחזקות והשקעו - 13550							



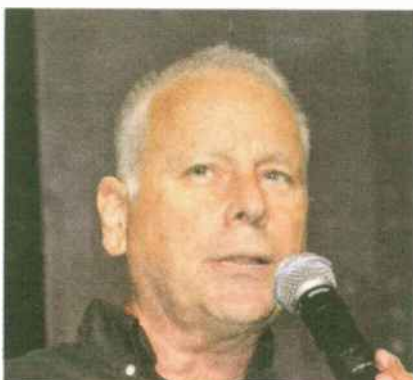
עזרא ערוסי | צילום: יח"צ



שלמה גרופמן | צילום: אביב חופי



עזרא ערוסי | צילום: בני אדם



עזרא ערוסי | צילום: סיון פרג

להסדיר מנרזי BOT

אברהם קוזניצקי, יו"ר קבוצת מנרב מסביר כי "יש להקים צוות מומחים שיערוך תכנית אב לכל התשתיות העיקריות במדינה. המצב היום הוא שכל שר קובע אילו תשתיות שקשורות למשרדו יוקמו. צריך לקבוע סדרי עדיפויות לביצוע תשתיות הנדל"ן, וחשוב להבין שאי אפשר הכל ביחד. סדרי העדיפויות צריכים להיות כך שתשתית משרתת תשתית קודמת ולא מקימים פילים לבנים כמו למשל גשר לטרון שעומד כבר חמש שנים ללא שימוש כי בנו אותו בטרם עת, עוד לפני שבנו את מסילת הרכבת".

לדבריו, BOT הינו מודל מצוין כשמדובר בפרויקט תשתית גדולים, אולם יש מקום לכך שחוזי BOT יהיו זהים, מלבד כמובן שינויים ספציפיים המתבקשים מאופי הפרויקט. היום המצב הוא שכמעט בכל מכרז BOT עו"ד אחר שמנסה להמציא את הגלגל עם חוזה חדש.

"הדבר גורם לתביעות של הקבלנים וכך במקום שילמד הלקח מפרויקט לפרויקט, ההתנהלות הקיימת, מובילה לכך שכל פרויקט יוצר תשתית חדשה לתביעות של המבצעים והפסדים כבדים של מיליונים רבים הנגרמים לצדדים, גם לקבלנים וגם למזמיני העבודה וכמובן משפיע על לוחות הזמנים".

להתמקד בתכנון תב"עות

מיקי זיסמן, מנכ"ל קרדן נדל"ן קובע כי "בזכות תכנית מחיר למשתכן שווקו קרקע עות רבות ככל הארץ ובייחוד בפריפריה, מה שהוביל לרוויה בערים רבות. המשמעות היא שרק בעוד שנתיים-שלוש יהיה צורך אמיתי לחזור ולשווק בהן קרקעות חדשות. לכן על קברניטי שוק הדיור בממשלה הבאה לעצור את שיווק הקרקעות הלא מבוקב, שרבות מהן שווקו כשהן לא בשלות לבנייה מיידית ו/או לא מתאמות לצרכים ולאופי הביקוש, רק כדי לעמוד ביעד השיווק, ולהתמקד במקום זאת בתכנון תב"עות שתהיינה תואמות את צרכינו בעשרות השנים הבאות, ושניתן יהיה לממש במהירות, כך שלאחר שיווק הקרקע לא ייאלצו היזמים לחכות שנים לפיתוח התשתיות לפני שיוכלו להתחיל בבנייה".

לפעול להגדלת מספר המהנדסים

יגאל גוברין, יו"ר איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות מסביר כי "אתגרי 20 השנה הקרובות והצורך העצום בתנופת בניה והקמת תשתיות מתאימות עומדים בפני קושי גדול בגלל המחסור במהנדסים אזרחיים.

"בישראל פעילים היום כ-20,000 מהנדסים אזרחיים, אך על מנת לממש את כל תכניות הממשלה נדרשים עוד כ-5,000 מהנדסים בעלי מיומנות והשכלה בתחומים שונים. מחסור זה נוצר בשנים האחרונות ויוצר לחץ רב על הענף. הממשלה יכולה לפעול לצמצום הפער במספר דרכים, דוגמת מיקוד המל"ג בהגדלה

ועדה מרכזת אחת, לטובת הוצאת פרויקטים להתחדשות עירונית לפועל. הפרמטרים יהיו מבוססים על עקרונות קבועים ככל רחבי המדינה, והמשתנה היחיד במשוואה יהיה ערכי הקרקע".

פתרונות להגדלת ההיצע

יהודה כתב, יו"ר ארגון הקבלנים והבונים במחוז תל אביב והמרכז קובע כי "הממשלה הבאה וכל המשרדים אשר בידם הסמכויות בתחום, חייבים להתרכז במתן פתרונות אמת לטיפול במשבר הדיוור. יש להיערך לכך שבשנת 2040 יהיה צורך בעוד כ-2.5 מיליון דירות חדשות בהתאם לגידול האוכלוסייה בישראל. רוב הקרקעות לבניה שימשו בקדנציה הנוכחית, לטובת תוכנית הדגל של שר האוצר "מחיר למשתכן" ונוצר מחסור בקרקעות זמינות לבניה למגורים.

"על הממשלה החדשה לשחרר מידית קרקע עות לבניה למגורים לכלל הציבור. מחיר למש-תכן' לא הוכיחה את עצמה, רוב הפרויקטים לא יוצאים לדרך בזמן, והזוגות הצעירים נאלצים לרכוש דירות במקומות בהם לא מעוניינים לגור, הדירות לא מתאימות לקהל היעד והשכונות סובלות מסטיגמה שלילית. התוכנית יצרה בפריפריה שכונות רפאים שאף אחד לא רוצה לגור בהן. אם הממשלה רוצה לעזור למי שהגדירה כזכאים לדירה, ניתן לעשות זאת בדרכים אחרות למשל, על ידי מתן סכום קבוע לעזרה בדיוור, רק למי שירצה לגור בפריפריה, כי הרי אין סיבה שהמדינה תסבסד את מי שמתעקש לגור במרכז. במקביל לשחרור הקרקעות, תוריד את המיסוי שעומד כיום על כ-50% ממחיר דירה, וזאת לפני חישוב של רכיב הקרקע- מס שבת, מס רכישה, מע"מ, היטלי פיתוח, אגרות, מיסי קניה, מס מעסיקים ועוד.

"על הממשלה גם להשקיע ולתמרץ פרויקטים של התחדשות עירונית בפריפריה, באיזורים הזקוקים להתחדשות הן מבחינה כלכלית וחברתית והן מבחינה ביטחונית. בנוסף, חייבים לפתור את המחסור בכוח אדם מקצועי ברשויות המקומיות ובוועדות המחוזיות על מנת לזרז הליכי רישוי והוצאה לפועל של פרויקטים. בנוסף, יש לדאוג להכשרה מקצועית של עובדים מכל המגזרים לעבודות בניה על מנת להכניס כוח עבודה מקצועי לענף, וגם להדרכה בנושא בטיחות באתרי בניה.

"יש לקדם את חוק עידוד הבניה להשכיר ארוכת טווח שנפל ככנסת הקודמת בגלל שיקולים פוליטיים. בנית פרויקטים למגורים עם דירות ברמה גבוהה בשכירות ארוכת טווח, יאפשר לאנשים להשכיר את הדירה שבבעלותם ולשכור נכס למגורים באזור מקורב למתחם התעסוקה בו יעבדו ללא הפסדים כספיים ויאפשר לחזק את האוכלוסייה הקיימת ולמשוך אוכלוסייה חדשה וחזקה לאזורים מרוחקים בדרום או בצפון הארץ".

מכוונת של מספר הסטודנטים, הכשרת מהנדסים מתחומים משיקים כמו הנדסת מכונות, יצירת מסלול לימודים אשר יאפשר השלמת לימוד להנדסאים, שיתופי פעולה עם האקדמיה בארץ ובח"ל, התאמת תנאי סף במכרזים ציבוריים על מנת לאפשר למהנדסים לצבור ניסיון, כל זאת לצד טיפול במעמד המהנדסים ובשכרם ויצירת תנאים כלכליים אשר יחזירו מהנדסים שפרשו לגמלאות למעגל העבודה, ועוד".

רגולציה אחידה לרשויות מקומיות

יהודה הרציג, בעלי קבוצת הרציג נדל"ן המתמחה בהתחדשות עירונית, מסביר הוא רואה 3 נקודות תרופה בשוק הדיור: "האחת, העדר רגולציה אחידה בין כל רשות ורשות, מה שגורם לבוקה ומבולקא הן בנושא אישור תכניות בנייה בכלל והתחדשות עירונית בפרט. כל עיר וכל רשות מקומית הפכה כפועל להיות "מדינה בפני עצמה" עם מדיניות משלה. יתרה מכך, בכל 4 שנים מתחלף ראש רשות ומחליט להפוך את המדיניות על פיה.

"לכן אני סבור שעל שרי האוצר והשיכון החדשים לייצר רגולציה אחידה שתחייב כל רשות ורשות ותייצר אקלים עסקי וביורוקרטי נוח הרבה יותר ליזמים והקבלנים.

"השנייה, נושא שחרור הקרקעות והגדלת היצע הדיור, גם כאן קיים פער עצום בין הקרקע המתוכננת על ידי רמ"י ומנהל התכנון לבין מספר היחידות שמשווקות כפועל, וצריך לתת את הדעת על "שחרור הפקק" שגורם לפער זה, זאת תוך סיוע פעיל לרשויות המקומיות, הן תקציבית להשלמת תשתיות והן ברמה הביורוקרטית, זאת משום שמרבית הרשויות אובדות עצום ומבולבלות בנושאים אלה. והנקודה השלישית, החזרת משקיעים לשוק

הדיור, זאת לאחר שכחלו הצליח להבריח אותם, מה שהפך לגורם ראשון במעלה בהאטה שאפיינה את השוק בשנים האחרונות".

יותר מכרזים לקבלנים קטנים

רוני מזרחי בעלי קבוצת מזרחי ובניו ונשיא לשכת הקבלנים בישראל קובע כי "הבעיה הגדולה ביותר של הענף טעמי הינה הביורוקרטיה והרגולציה האין סופית. כיום לקבל היתר בניה לוקח כ-3 שנים מיום רכישת המגרש, משמע יזמים וקבלנים אינם מעוניינים לקנות קרקעות במזומן כי המימון עד להיתר הבניה מייקר את הקרקע ב-18% זאת בנוסף ל-6% מס רכישה ועל כול זה מתווסף מע"מ 17%. מצב זה לא יכול להימשך מאחר וזה מייקר את הדירות ב-8% רק בגין ביורוקרטיה ורגולציה".

לדבריו, "חייבים לקדם הליכי קיצור הביורוקרטיה והראשון ביניהם הינו שעם אישור תכנית יתקבלו חתימת הג"א, כיכוי אש, חניות, תשלום אגרות, קבלת היתר ותחילת בניה. יתר הדרישות יושלמו עד לטופס 4 כך נקצר כשנתיים ממשך זמן הוצאת היתר הבניה ונקדם תחילת בניה של כ-50,000 דירות נוספות שנתיים לפני הזמן".

מזרחי מציע גם להנפיק את המכרזים ביחס לגודל וסיווג הקבלנים "כך ש-80% מהמכרזים ייצאו במנות קטנות לקבלנים הקטנים ג'1 ו-ג'2 וכך יתווסף מנוף להגדלת כמות הבניה ע"י הקבלנים הקטנים אשר מהווים 80% מהענף, אשר יתנו כתף להגדלת כמות הבניה מידי שנה".

מזרחי מציע להוריד את מס הרכישה לדירה שנייה ל-5%-2%, כך שיוגדל היצע הדירות אשר ישמשו לשכירות כדי למנוע המשך התייקרות בדמי השכירות ולמנוע המשך בריחת כספי המשקיעים לחו"ל".