

יום ליום

יום עסקים

מוסף
כלכלה
ועסקים

14-10-2021

2

משבר הדיור לא הולך להיפתר בקרוב

"יש להגן על בעלי הדירות"

אלעד שריקי, מנכ"ל חברת דיפרנט, קורא לשרי הממשלה לא לשכוח את בעלי הדירות בבואם לאשר תוכנית חדשה לפיתרון משבר הדיור בישראל. לדבריו: "על השרים להבין כי לא כל בעלי הדירות הם בעלי אמצעים, וכי רבים מתוכם הם אנשים שתלויים בהכנסה משכירות, והקשחת התנאים והעלאת המיסוי עלולה לפגוע בהם בצורה חריפה" • נחמן שפירא, עמ' 4



9

מחיר מטרה:
כשהכישלון הופך
למדניית סדורה

11

שרי האוצר, הפנים והשיכון מגבשים צעדי מיסוי בכדי לדכא את הביקוש לדירות על ידי המשקיעים. אבל ההפך הוא הנכון, צעדים אלו לא יועילו בבעיית היצע הדירות ויוסיפו לעליית המחירים

15

מהי תביעת נזקי גוף, בגין מה ניתן לפצות, ומהי ההתיישנות?

אאוטלנדר: רכב חדש באמת

עם פזזה של כלי שטח אימתני, האאוטלנדר החדש הוא רכב הפנאי-שטח היפה ביותר שנמכר כיום בישראל במחיר של עד 300 אלף שקלים. עם 2,500 סמ"ק לעומת 2,000 עד כה, ועם 181 כוחות סוס. בשביל ליהנות ממנו תידרשו לשלם 183 אלף שקלים, ספויילר: הוא שווה כל שקל



12



משבר הדיור לא הולך להיפתר בקרוב

שר האוצר, שר הבינוי ושרת הפנים הודיעו כי הם יפרסמו את תוכנית המשותפת לפיתרון משבר הדיור בהמשך החודש, מהפרטים שהודלפו עד כה נראה כי המשבר לא הולך להיפתר

נחמן שפירא

עורך יום עסקים



בנו לשטחי מגורים. עוד נמתין לראות האם אכן צעד זה אכן ייושם.

לא רוצים לעזור למתמחים

משבר המתמחים עדיין לא הגיע אל פתרונו. למרות הצהרות והבטחות שר הבריאות ניצן הורוביץ ושרת הכלכלה אורנה בריבאי, המתמחים הבינו כי עובדים עליהם וכי 90% מהם ימשיכו לעשות משמרות של 26 שעות, ולכן הם חתמו על מעל אלפיים מכתבי התפטרות. ממשלת הריפוי הבטיחה אך לא קיימה. מיותר לציין כי מערכת הבריאות לא תוכל לפעול כסדרה אם אכן כל המתמחים הללו יפסיקו להגיע לעבודה. כמובן שלא מדובר בכל המתמחים, אלא רק באלו שנמצאים בארגון המתמחים 'מרשם' בראשות ד"ר ריי ביטון. יתר המתמחים נמצאים בהסדרות הרפואית, ושם לא ממש רואים עין בעין את המצב. אם חשבתם שבכירי הרופאים יתייצבו לצד המתמחים ויקראו לצמצום שעות ההתמחות בצורה דרמטית נכונה לכם אכזבה. הבודדים שהצהירו על תמיכה בהורדת מספר השעות למשמרות, הודיעו בדרך אגב כי אם אכן יורדו השעות כנראה שהמתמחים יצטרכו לעשות יותר שנים בהתמחות, כי לא יהיו להם מספיק שעות. חלק נקבו במספר של 7 שנים במקום 5 כיום. לעג לרש. עוד לעג לרש נרשם השבוע עם הכרות שרת החינוך, ד"ר יענת שאשא ביטון, על תוספת של 60 תלמידי רפואה במערכת ההשכלה הגבוהה השנה. טיפה בים. בשביל לשפר את המצב צריך תוספת של פי 10-20 מדי שנה בכדי להדיק את החוסרים, ובמקום שאלפים ילמדו מעבר לים משום התנאים הנוקשים לקבלה כאן, הם יכלו ללמוד ממש כאן בישראל, אם רק היו נותנים להם. וכך היו מספיק מתמחים שהיו עושים 12 או 16 שעות של משמרות כמו במקומות נורמליים בעולם ולא 26 שעות שפוגעות בסוף בכולנו, לא רק במתמחים העייפים.

לתגובות: nachman.pr@gmail.com

הממוצעת במחיר למשתכן על 571 אלף שקל, כלומר בשנה האחרונה, הצעירים הגדילו את המשכנתא הממוצעת שהם לוקחים במחיר למשתכן בלא פחות מ-64%. ישראל היא לא המדינה היחידה בעולם בה מחירי הדיור עולים. יש עוד מעל 50 מדינות ברחבי העולם שנמצאות במצב דומה. הריבית האפסית גורמת לרבים בעולם לקנות דירות לא רק לישראלים. אך זה לא אומר שאין מה לעשות בנושא. השבוע נערכה ועידת הגולן בה הכריזו ראש הממשלה נפתלי בנט ושר הבינוי זאב אלקין על תוכנית להכפלת כמות התושבים ברמת הגולן. לצערי מדובר שוב במחזור הבטחות משנים קודמות ולא בפיתרון אמיתי של בעיית הדיור ולא בעזרה אמיתית לתושבי הגולן.

גם שרת הפנים איילת שקד הודיעה כי ברצונה לקדם את הקמתם של 11 יישובים חדשים בנגב. אלו לא הפתרון יסייעו למשבר הדיור בישראל הם לא באמת יגדילו את ההיצע ולא יסייעו לכולם מלבד הצהרות יפות ומסיבות עיתונאים עם כיבוד.

בנוסף נפגשו השבוע שרת הפנים איילת שקד, שר הבינוי זאב אלקין ושר האוצר אביגדור ליברמן להמשך הכנת התוכנית לפיתרון משבר הדיור, עליה הם עמלים בשבועות האחרונים. השלושה צפויים להכריז על התוכנית במסיבת עיתונאים משותפת בהמשך החודש. בין הצעדים המתוכננים בתוכנית שהודלפו לתקשורת עד כה, ניתן למצוא את קיצור תקופת הפטור ממס רכישה למשפרי הדיור מ-24 חודשים ל-12 חודשים, כמו כן מתוכננת הכפלת הארנונה לקרקעות בייעוד מגורים, בהן הבנייה לא מומשה. מסידי דירות המושכרות דרך Airbnb וכמובן והעלאת מס הרכישה על דירה שניה. הצעדים הללו לא יפתרו את המשבר ולא יגדילו את ההיצע אלא רק יכבידו על רבים ביניהם גם משקיעים שאינם משקיעים כבדים אלא אנשים שחסכו שקל לשקל כדי לסייע לילדיהם לקנות דירה וכעת יתקשו לעשות זאת. צעד אחד חיובי עליו התבשרנו השבוע הוא אישור ועדת הפנים את החוק להסבת עד 30% משטחי מסחר שטרם

מזה מספר שבועות מבטיחים מקורבי השרים תוכנית חדשה וחדשנית לטיפול במשבר הדיור. שר האוצר אביגדור ליברמן, שרת הפנים איילת שקד ושר הבינוי והשיכון זאב אלקין עמלים על פי הפרסומים על תוכנית משותפת שתפתור אחת ולתמיד את משבר הדיור.

לאחר ההבטחות ששמענו בימיה הראשונים של הממשלה על מאות אלפי יחידות דיור. על הפשרת קרקעות ושיווק מאסיבי של קרקעות לבנייה חלפו מעל מאה ימים, מחירי הדיור ממשיכים לעלות, והציבור ממשיך ללכת לקחת משכנתא ולקנות דירות בכל מחיר.

יותר אנשים רוכשים דירות

גובה המשכנתא הממוצעת ירד מעט לא בגלל שהמצב השתפר אלא בגלל שיותר אנשים רכשו דירות. לפי נתוני בנק ישראל, בחודש אוגוסט נטל הציבור 12,625 משכנתאות חדשות, לעומת 8,264 משכנתאות באוגוסט שעבר. שיא חדש. 1,970 לקחו משכנתא לרכישת דירה להשקעה, וזאת לעומת 948 בחודש אוגוסט בשנה שעברה. שיא חדש גם כן. גובה המשכנתא הממוצעת אמנם ירד בחודש אוגוסט ב-1.6%, המשכנתא הממוצעת בחודש אוגוסט עמדה על 939 אלף שקל לעומת 954 אלף שקל בחודש יולי. אך היקף המשכנתאות שהציבור נטל שבר שיא נוסף והגיע ל-11.85 מיליארד שקל. זאת אומרת הצעירים וההורים שלהם ממשיכים לקנות דירות מכל הבא ליד.

אם נשווה את גובה המשכנתא לחודש אוגוסט שעבר, הרי שבשנה האחרונה נרשם זינוק של 17% בגובה המשכנתא, שעמדה בשנה שעברה על 808 אלף שקל. אם נשווה זאת לשנת 2019 בה הייתה המשכנתא הממוצעת רק 705 אלף שקל, הרי שכבר מדובר בזינוק של 34% בשנתיים.

הצעירים מגדילים את המשכנתא

בחודש אוגוסט לקחו הצעירים במסגרת תוכנית מחיר למשתכן משכנתא ממוצעת בגובה של 931 אלף שקל, לעומת 945 אלף בחודש יוני. בשנים 2019-2020 עמדה המשכנתא

”
השבוע נערכה ועידת הגולן, בה הכריזו ראש הממשלה נפתלי בנט ושר הבינוי זאב אלקין על תוכנית להכפלת כמות התושבים ברמת הגולן. לצערי מדובר שוב במחזור הבטחות משנים קודמות ולא אמיתי



נתקלתם בעוולה צרכנית? ספרו לנו: pnivot@yomleyom.co.il



צלמי המערכת: פלאש 90, שאטרסטוק

לפניות הארות והערות ושליחת עדכונים: biz@yomleyom.co.il

מ"ל: החברה היהודית להוצאה לאור בישראל ובתפוצות בע"מ

עורך ראשי: יוחאי דיני

עורך יום עסקים: נחמן שפירא

כותבים משותפים: מני ריזל, אוהד דנוס, ר"ח יניב כהן, ע"ד דותן לינדנברג, מיכאל הומפריס ישראל אברמוב

מגדלי עתיד

ירושלים

לעסקים שמחפשים עתיד בירושלים

כולם חושבים על העתיד, אנחנו מתכננים אותו. קבוצות סופרין וייס בונות עתיד לעסקים בירושלים. עתיד טוב יותר, כלכלי יותר. לעסקים וחברות שמכוונות רחוק ומחפשות להיות קרוב למשרדי הממשלה ולגורמי ההשפעה הגדולים במשק, בלוקיישן הטוב ביותר בגבעת שאול, בכניסה לעיר על קו הרכבת הקלה, ובסטנדרט הבנייה הגבוה של קבוצות סופרין וייס.



תכנון אדריכלי של משרד האדריכלים המוביל יסקימור סיון



מיקום מנצח בגבעת שאול על קו הרכבת הקלה



9 מעליות מהירות



כ-1270 מקומות חניה



100,000 מ"ר של שטחי תעסוקה ומסחר מודרניים



24 קומות משרדים מעל 2 קומות מסחר חווייתיות

משרדים
החל מ-78 מ"ר



שמתווה פיתוח ארבע

ההדמיה להמחשה בלבד

*2488 | atidtowers.co.il

חפשו בגוגל: מגדלי עתיד ירושלים

אלעד שריקי. צילום: שיר אור



"יש להגן על בעלי הדירות"

כן מתוכננת הכפלת הארנונה לקרקעות בייעוד מגורים, בהן הבנייה לא מומשה. מיסוי דירות המושכרות דרך Airbnb וכמובן והעלאת מס הרכישה על דירה שניה. מי שקורא למקבלי ההחלטות להסתכל על התמונה המלאה של מצב הדיור בארץ, הוא אלעד שריקי מנכ"ל חברת דיפרנט, חברה להבטחת שכר הדירה. שריקי עומד בראשות החברה שמטרתה היא הבטחת שכר דירה לבעלי דירות, ולמה צריך חברה שתעשה את הפעולה הזו בשוק הדיור בארץ, בו התרגלנו לשמוע כי בעלי הדירות הם החזקים, על כך ועל עוד נושאים בכתבה שלפניכם.

שוק השכירות בארץ שונה מהעולם

חברת דיפרנט הוקמה בשנת 2017 בגלל קבוצת אנשי עסקים בעלי דירות בארץ ובחוץ לארץ, באנגליה ובצרפת. הם נתקלו בארץ בקשיים בהם הם לא נתקלו בחו"ל. היו להם מקרים בהם דיירים לא שילמו שכר דירה, לאחר שכבר היו בתהליכים משפטיים, הם הבנו שהדיירים רצו לשלם אך עקב מקרה עם צד ג' שהיה חייב להם כסף הם לא יכלו לשלם. הם באו אלינו ואמרו לנו איך זה שבישראל מצאנו את עצמנו תובעים אנשים ועושים להם בעיות כי הם לא שילמו לנו שכר דירה, ואילו בצרפת ובאנגליה יש לנו הבטחת שכר דירה, יש לנו שקט, ואנחנו לא צריכים להתמודד עם דיירים. איך אין בישראל דבר כזה?

"עשינו מחקר שוק וראינו כי יש בישראל בעיה כזו באמת יש בעיה שיש אנשים שמתקשים לשלם את שכר הדירה, ונקלעים לתהליכים משפטיים ובעלי דירות לא תמיד יודעים מה לעשות ולא תמיד הדיירים אשמים. ובכלל העניין פרוץ ובאנו בכדי לפתור את הבעיה, לתת לבעלי דירות להשכרה שקט פיננסי, ולדיירים הרגשה שיש עם מי לדבר ולאזן את המצב."

זה נשמע טוב ונחמד אבל אתם הרי לא פילנתרופים. אם אתם נאלצים לשלם את השכירות במקום הדיירים. מה אתם עושים? איך אתם לא מפסידים? "אנחנו כחברה נותנים הבטחה לשכר דירה לבעל הדירה, אם

נחמן שפירא

שרת הפנים איילת שקד, שר הבינוי זאב אלקין ושר האוצר אביגדור ליברמן נפגשו השבוע להמשך הכנת התוכנית לפיתרון משבר הדיור, עליה הם עמלים בשבועות האחרונים. השלושה צפויים להכריז על התוכנית במסיבת עיתונאים משותפת בהמשך החודש. בין הצעדים המתוכננים בתוכנית שהודלפו לתקשורת עד כה, ניתן למצוא את קיצור תקופת הפטור ממס רכישה למשפרי הדיור מ-24 חודשים ל-12 חודשים, כמו

אלעד שריקי, מנכ"ל חברת דיפרנט, קורא לשרי הממשלה לא לשכוח את בעלי הדירות בבואם לאשר תוכנית חדשה לפיתרון משבר הדיור בישראל. לדבריו: "על השרים להבין כי לא כל בעלי הדירות הם בעלי אמצעים, וכי רבים מתוכם הם אנשים שתלויים בהכנסה משכירות, והקשחת התנאים והעלאת המיסוי עלולה לפגוע בהם בצורה חריפה"

” יש לנו בעלי דירות שאם הם לא יקבלו את הכסף של השכירות בזמן המשכנתא שלהם תחזור. לא יהיה להם מה לאכול ”

הכלכלית העלתה את אחוז הדיירים הבעייתיים, כי ישנם יותר שוכרי דירות שלא מסוגלים לעמוד בתשלומי השכירות שלהם, עקב אבטלה, חל"ת וחוסר יציבות כלכלית כללית. היו גם כאלו שביקשו לעזוב הסכמים בערים תיירותיות או סטודנטאיליות ולא יכלו למצוא מחליף ולכן נטשו באמצע ההסכם. בשנת הקורונה, 83% מהסביבות לאי תשלום שכ"ד נובע ממצב כלכלי קשה”.

אתם עובדים עם כל סוגי האוכלוסיה בישראל, יש שוני בציבור החרדי?

”כן הציבור החרדי המודעות שלו לעולם השכירות והעסקים היא פחותה, ויש לנו קשיים לעיתים עם בעלי דירות שרבים מהם גם צעירים שרכשו דירה להשכרה, ועכשיו צריכים לנהל אותה ולתחזק אותה, ולעיתים יש בעיות וצריך לפתור אותם והם לא יודעים איך, אנחנו מלווים אותם לעיתים גם בהליכה לבנק ובפיתרון בעיות מול הדיירים.”

אנחנו תמיד אומרים שכל עסקת נדל"ן טוב שקרתה וזה מצוין ויעזור לעתיד הפיננסי, אך יש זכויות ויש חובות לבעל הדירה מול הדייר וצריך לדעת את זה”.

יש גם בעלי דירות חלשים

שוק השכירות בארץ שונה מהעולם. בארץ טוענים תמיד שבעלי הדירות חזקים מדי מול השוכרים, אתה טוען אחרת

”אנשים רגילים שבעלי דירות הם בעלי ממון רב עם כוח, עם ידע עם ניסיון

במקום שדיפרנט נמצאת בה רואים מצב שונה. אנשים פשוטים מהמעמד

יש זמן מקסימלי?

”עפ"י תנאי השירות שלנו זה 36 חודשים, אבל אנחנו מאשרים גם מקרים חריגים של 60 חודשים, שכירות ארוכת טווח.

התשלום הוא קבוע בין 3.5% ל-4.5% משכר הדירה, והוא תשלום קבוע. הוא לא משתנה גם אם יש בעיה, הבדיקה של הדיירים היא בדיקה חינוכית, אנחנו בודקים את הדיירים בחינם”.

יש הבדלים במקומות שונים בארץ שאתם רואים? הקורונה שינתה את המצב?

”אנחנו עובדים בכל הארץ, חלק ניכר מהפעילות שלנו נמצאת באזורי הפריפריה, ודווקא במרכז, בתל אביב אנחנו פחות.

הקורונה הביאה אותנו למצב שהמגוון הפך להיות רחב יותר, לא רק פריפריה, אלא גם מרכז, אנשי הייטק ואנשים שבעבר לא היו נקלעים לבעיה בתשלומים, נקלעו בקורונה לבעיות.

אנחנו אחרי הגל הרביעי אבל עדיין צריכים להיזהר בעסקאות. עיקר הפעילות שלנו בשוטף היא באזורי הפריפריה, בצפון, קריות, חיפה, עפולה. בדרום, באר שבע, ירוחם, נתיבות, שדרות. אלו אזורים בהם ישנם הרבה דירות אותם קנו משקיעים”.

אתה יודע לזהות דיירים בעייתיים?

”יש דיירים שאינם משלמים שכר דירה למשכיר ולעיתים במקביל מסרבים להתפנות, כאלו שעושים נזקים בדירה במזיד, דיירים שעוזבים באמצע החוזה מבלי לדאוג לדייר חליפי במקומם ועוד. הקורונה

הדייר לא משלם, זה נכון. אבל חוץ מזה יש עוד דברים בדרך שאנחנו עושים, אם ישנו סכסוכים ואי הבנות אנחנו מגשרים ומונעים מצבי קיצון בין בעל הדירה לדיירים וכך פותרים בעיות לפני שהם מגיעים לידי אי תשלום. ובמקרה שהדייר לא משלם אנחנו מנסים להגיע איתו לעמק השווה ולהציע לו פריסה גדולה יותר של התשלומים, ובמקביל אנחנו דואגים לשלם לבעל הדירה את התשלום עבור השכירות. אנחנו יכולים לעשות דברים ולפתור בעיות שבעל דירה רגיל שחייב את כל הכסף כל חודש לא יכול לעשות”.

בעצם הגודל שלכם נותן לכם כלים?

”אנחנו בדיפרנט טוענים שבסופו של דבר, בניהול נכון וגישה נכונה ניתן לסדר כמעט הכל בדרך כלל.

אנחנו נותנים לבעל הדירה את השקט הפיננסי, שגם אם הדייר שלך נקלע למצוקה אתה תקבל את שכר הדירה, ואנחנו מתמודדים עם הדייר, זה יכול להיות פריסה לתשלומים או אפילו הליכים משפטיים. אבל אנחנו מנסים שבעל הדירה והדייר יגיעו להסכמות”.

הקורונה טרפה את הקלפים

שריקי מספר לי על מקרים בהם נתקל בשנה האחרונה. למשל: עסקה בבת ים בה בעל הדירה השכיר דירה למשפחה שקיבלה סיוע ממשרד הרווחה, והם הראו לו את העובר ושב שלהם והוא היה רגוע, ואפילו לא היה בטוח שהוא צריך לקבל מאיתנו את השירותים שלנו, לאחר מספר חודשים הסיוע הופסק, וכעת אין להם איך לשלם. ואנחנו כעת צריכים לבקש שכירות ממשפחה שאין לה איך לשלם. מקרה נוסף שנתקלתי בו השנה, הייתה דירה באילת עם זוג מבוגרים שאחד מהם חלה בקורונה והם נכנסו לסחרור ולא הצליחו לחזור להתנהלות רגילה, ולא יכלו לשלם שכירות. האנשים הללו רוצים לשלם אבל צריך סבלנות. אנחנו נותנים לבעל הדירה את השקט שלו ומשלמים את השכירות. ומולם אנחנו נותנים להם את הזמן ואת הפריסה שהם צריכים, וכך נמנעים מתהליך משפטי שהיה קורה אם בעלי הדירה לא היו פונים אלינו. בעל הדירה צריך תשלום אחד, אני יכול לקבל עשר תשלומים”.

מתי בעצם הם מצטרפים אליכם?

”בעלי דירות יכולים להצטרף אלינו בכל שלב, כל עוד נותרו לפחות 6 חודשים לחוזה השכירות. כמובן שאנו מעדיפים שיגיעו בהתחלת החוזה ואפילו לפני, ואנחנו מיעצים להם מה הם צריכים לעשות”.



להוסיף אבל עם גבולות גזרה ברורים" אתה קורא לשרי הממשלה לעזור לבעלי הדירות? יש להם מה לעשות או שאתה הפיתרון היחיד?

"אני קורא לשרי הממשלה לא לשכוח את בעלי הדירות בבואם לאשר את תוכנית חדשה לפיתרון משבר הדיור בישראל. יש להגן על בעלי הבתים. על השרים להבין כי לא כל בעלי הדירות הם בעלי אמצעים, וכי רבים מתוכם הם אנשים פשוטים שתלויים בהכנסה משכירות. הקשחת התנאים והעלאת המיסוי עלולה לפגוע בהם בצורה חריפה. יש כידוע הרבה בעלי דירות שבעצם מממנים את הדירות שלהם בכדי לקנות לילדיהם דירה, וכעת הממשלה הולכת לפגוע בהם. אין להם עשרות דירות, הם לא משקיעים. הם אנשים פשוטים שרוצים לסייע לילדיהם, ושרי הממשלה פשוט לא רואים אותם. יש בעיות בשוק הדיור וצריך לפתור אותם אבל צריך להסתכל על התמונה הרחבה, גם על האנשים הפשוטים שקונים דירות. כרגע שר האוצר ושרת הפנים ושר הבינוי מתכננים לפגוע בהם ואסור לאפשר את זה."

החוקים בארץ לא מגנים מספיק על בעלי הדירות כמו שאתה טוען איך זה נראה מהצד שלכם?

"זה נכון, והקורונה הקלה על חייבים, וזה מקשה והרגולציה היא לצד הדיירים באופן גורף. יש פה שני צדדים בסופו של דבר. התפיסה בארץ היא שהדייר הוא החלש, ובעל דירה יצליח להסתדר גם אם לא ישלמו לו כמה חודשים, וזה לא נכון."

צריך לאזן את המצב הזה. המחוקקים צריכים לשנות את המצב. יש לנו תיקים של דיירים שלא שילמו לפני שנה וחצי כבר, ואי אפשר לגבות מהם. גם ההליכים של פשיטת רגל כיום הם מאוד קלים, והאנשים עם יד קלה על ההדק, אנשים עם חוב של 30 אלף שכירות פשוט פושטים רגל ואז בעל הדירה באמת בבעיה."

אולי צריך לשנות את הכללים? כן, ייתכן. ישנו בעלי דירות שהם לא



אלעד שריק עם כותב השורות

עשרה בעלי דירות חווים אובדן הכנסה בגלל שוכר שאינו משלם שכר דירה ומסרב להתפנות. כתוצאה מכך, הנוק המצטבר לבעל הנכס יכול להגיע לכ-60,000 שקל, כלומר הפסד של כ-14 חודשי שכירות בממוצע (4,200 שקל שכ"ד בממוצע) וכמובן יש התמודדות אמוציונלית גבוהה מחיר נפשי."

אתה רואה את שרי הממשלה מתכננים תוכניות חדשות. לדעתך הם רואים את בעלי הדירות שאתה מכיר או שהם חושבים שבעלי הדירות הם רק העשירים והחזקים?

"אנחנו פוגשים בעלי דירות שקונים דירות עם אפס הון עצמי כמעט, והם מסתמכים על השכירות, יש בארץ חלום לבית. אתה צריך לזכור שזו מדינה שהוקמה גם ע"י ניצולי שואה, וכולם רוצים וחולמים על בית ויציבות. ואם הרגולטור יקשה כעת על רכישות דירות, זה לא יעשה טוב למשק."

אני חושב שהדבר הנכון בישראל לעשות זה ברגע שאנשים ירצו לבצע עסקת שכירות שיהיה תהליך מוסדר לביצוע העסקה, כיום ניתן לרשום כל הסכם.

צריך להיות דברים יותר ברורים. יש מדינות באירופה בהם הכל ברור ומסודר עם מסמכים מוכנים, וזה יכול להיות גם בארץ, הסכם שכירות קבוע שלא יקפח שום צד כמובן שיהיה ניתן

הבינוני שעבדו קשה בכדי לרכוש דירה או שניים, ואין להם אמצעים והם פונים אלינו כי הם צריכים עזרה.

הם לא מרגישים חזקים, הם לא בטוחים כשיש בעיות, הם צריכים עזרה וליווי, וזה לגמרי שונה מהתפיסה הרווחת שיש בארץ על בעלי דירות חזקים ושיכורי כוח עם עשרות דירות שמתאכזרים לשוכרים. גם לנו לפני שנכנסו לפרויקט הזה הייתה דעה מוצקה על מי הם בעלי דירות בארץ, ומה מצב השכירות בארץ והופתענו לאחר שנכנסנו ועשינו חקר שוק מקיף למצוא את כל הבעיות איתם אנחנו מתמודדים."

אתה רוצה לומר לי שבעלי דירות הם לפעמים החלשים בסיפור?

"כן. בוודאי. יש לנו בעלי דירות שאם הם לא יקבלו את הכסף של השכירות בזמן המשכנתא שלהם תחזור. לא יהיה להם מה לאכול. יש לנו לקוחות כאלה שזה המצב שלהם. התשלום של שכר הדירה זה המשכנתא שלהם, זה הפנסיה שלהם, ויש לא מעט כאלה. חשוב להבין שבעלי הדירות הם אנשים כמוני כמון, מעמד הביניים שצריכים את כספי השכירות על מנת לעמוד בתשלומי המשכנתא, למחייתם או ככספי פנסיה. חלקם אנשים בשכבת הגיל השלישי, שממש תלויים בהכנסה מהשכירות. שוק הנדל"ן הישראלי כבר לא מורכב רק מאיזו שכבה אליטיסטית של בעלי הון שלא "מרגישים" את ההפסד בהכנסה. רק לכ-400 בעלי נכסים ישראלים יש יותר מ-10 דירות בבעלותם ולכן זה יכול לקרות לכל אחד מהורים והסבים שלנו, ואלו המקרים שמגיעים אלינו. מסקר שעשינו ראינו כי 30% מבעלי הדירות מחויבים לתשלומי משכנתא שלקחו על מנת לרכוש את המושכר והם מסתמכים על שכר דירה כתשלום למשכנתא. 30% נוספים ענו שהם מסתמכים על שכר הדירה כמשכורת למחייתם.

ע"פ נתונים פנימיים של החברה לסיכום שנת 2020, אחד מכל

” יש הרבה בעלי דירות שבעצם ממשכנים את הדירות שלהם בכדי לקנות לילדיהם דירה, וכעת הממשלה הולכת לפגוע בהם. אין להם עשרות דירות, הם לא משקיעים. הם אנשים פשוטים שרוצים לסייע לילדיהם ”



”
אנחנו פוגשים
בעלי דירות
שקונים דירות
עם אפס הון
עצמי כמעט,
והם מסתמכים
על השכירות,
יש בארץ חלום
לבית

”

הדיירים אלא גם את הדירה בכדי שאם תיווצר בעיה מול הדייר ונצטרך למצוא דייר חדש, אנחנו נדע מה מצב הדירה, כמה חדרים היא, איפה היא נמצאת בדיוק, מה השווי שלה, ומה המסחריות שלה, וכמה זמן ייקח לנו למצוא דייר, וכך אנחנו יודעים לכמת את זה למחיר מבוקש לשכירות ולייעץ לבעל הדירה.”

מה הבעיות המרכזיות שאתה נתקל בהם בקשר בין בעלי הדירות לדיירים? “ש כמה בעיות זה מתחיל מתחזוקה נכונה של הדירה שיכולה למנוע בעיות אצל דיירים, לדוגמא תיקון דוד שמש או בעיות חשמל או רטיבות למיניהם.

ויש מקרים שפשוט לדיירים אין כסף ואז צריך לחכות עד שיהיה לו.”

יש סיגן לשירות שלכם לבעלי הדירות?

”בעל הדירה צריך לעמוד בהסכם השכירות שיש לו עם הדייר, על זמן שהוא עומד בתנאי ההסכם אנחנו מגבים אותו. אם הוא לא עומד בתנאי ההסכם אין לנו מכוח מה לגבות אותו, אנחנו אומרים לו שאנחנו יכולים לסייע לו בכדי לעמוד בהסכם לדוגמא אם הוא צריך בעלי מקצוע לתיקונים וכדומה אך אם בעל הדירה לא מוכן לקיים את החוזה שחתם עם הדייר אין לנו יכולת לעמוד מאחוריו.”



בניה ברמת גן. צילום: נחמן שפירא

שינוי, בשנת 2019 מחירי השכירות לדירות 3 חדרים עמדו על 3,145 שקל בממוצע לעומת 3,143 שקל בשנת 2021 ואילו מחירי השכירות לדירות 4 חדרים עלו 3,514 שקל בממוצע לעומת 3,650 שקל בשנת 2021. בעיר אלעד עמדו מחירי השכירות לדירות 3 חדרים בשנת 2019 על 3,778 שקל ואילו בשנת 2021 הם ירדו ל-3,740 שקל בממוצע. מחירי השכירות לדירות 4 חדרים עמדו בשנת 2019 על 4,259 שקל לעומת 4,417 שקל בשנת 2021. גם בבית שמש לא נרשם שינוי מהותי במחירים. בשנת 2019 עמדו מחירי השכירות לדירות 3 חדרים על 3,248 שקל ואילו בשנת 2021 על 3,347 שקל. מחירי השכירות לדירות 4 חדרים עמדו על 3,955 שקל ואילו בשנת 2021 על 3,967 שקל. גם בבני ברק לא היה שינוי גדול במחירים. דירת 3 חדרים הושכרה בשנת 2019 במחיר ממוצע של 3,782 שקל ואילו בשנת 2021 היא הושכרה במחיר של 3,810 שקל. דירת 4 חדרים הושכרה בשנת 2019 במחיר ממוצע של 4,432 שקל ואילו בשנת 2021 היא הושכרה במחיר של 4,678 שקל.

בבת ים בשנת 2019 דירת 3 חדרים הושכרה במחיר של 3,896 שקל בממוצע לעומת 4,030 שקל בשנת 2021, ודירת 4 חדרים הושכרה ב-4,783 שקל בממוצע לעומת 4,959 שקל בשנת 2021.

בתל אביב יש הכי הרבה דירות להשכרה

מהנתונים שנאספו ניתן לראות גם כי במהלך החודשים ינואר עד יולי 2021 המספר הגדול ביותר של דירות שפורסמו להשכרה היה בתל אביב, עם 6,538 דירות שפורסמו להשכרה, שהיוו 9.5% מסך כל הדירות שפורסמו להשכרה ברחבי הארץ בתקופה זו. בירושלים פורסמו בתקופה זו 5,942 דירות להשכרה שהיוו 8.5% מסך הדירות להשכרה שפורסמו ברחבי הארץ. בחיפה פורסמו 4,374 דירות להשכרה, שהיוו 6.6% מסך הדירות שפורסמו ברחבי הארץ. ברמת גן פורסמו 3,137 דירות במהלך החודשים הללו. בפתח תקווה 2,930 דירות, בראש"צ 2,750 דירות, בבאר שבע 2,706 דירות, בחולון 2,293 דירות, בבת ים 2,099 דירות, בנתניה 1,935 דירות. בבני ברק 1,481 דירות, באשדוד 1,015 דירות, בלוד 605 דירות. בבית שמש 453 דירות, במודיעין 643 דירות, ובחריש 690 דירות.

אתם גם בודקים את הדיירה?

”כן. המנגנון שלנו בודק לא רק את

בעלי ממון והנוק של דייר שלא משלם עלול לסבך אותם.”

בשנת 2020 חלה עלייה של 500% של בעלי דירות שפנו לסיוע החברה עקב אי תשלום שכ"ד וסירוב של דייר להתפנות מהנכס. מדובר בעלייה עצומה ומשמעותית שמצביעה על עסקאות שעברו אישור ונמצאו בטווח סיכון נמוך.”

השוק מתעורר עכשיו לאחר הקונה

כן יש עוד חברות שקמו ופועלות בשוק בעקבותיו גם בעולם בניו יורק יש סטארטפים שונתנים שירותים בתחום זה שוק מתעורר ומתפתח.

מחירי השכירות בעלייה

ע"פ נתוני הלמ"ס, בישראל כ-875,705 דירות מוצעות להשכרה וכ-20,000 דירות מתפרסמות להשכרה מדי חודש.

במחקר שנעשה ע"י חברת דיפרנט, נסקרו 70 אלף מודעות של דירות להשכרה שפורסמו בשני הרבעונים המקבילים שפורסמו באתרים יד 2, הומלס, קומו, הומלי, מדלן, וויין וויין, פייסבוק ופלטפורמות נוספות.

לפי הנתונים מחירה של דירת 3 חדרים בבאר שבע עמד בשנת 2019 על שכירות חודשית של 2,696 אלף שקל, ואילו בשנת 2021 על 2,722 שקל. מחירי השכירות של דירות 4 חדרים עמדו בשנת 2019 על 3,351 שקל ואילו בשנת 2021 עמדו על 3,506 שקל.

בתל אביב עמדו מחירי השכירות לדירות 3 חדרים בשנת 2019 על 5,174 שקל לעומת 5,538 שקל בממוצע בשנת 2021. מחירי השכירות לדירות 4 חדרים עמדו על 5,582 שקל לעומת 6,059 שקל בממוצע בשנת 2021. בירושלים מחירי השכירות של דירות 3 חדרים עלו מ-3,973 שקל בשנת 2019 ל-4,186 שקל בממוצע בשנת 2021. מחירי השכירות של דירות 4 חדרים עלו מ-4,844 שקל בשנת 2019 ל-5,115 שקל בממוצע בשנת 2021.

באשדוד מחירי השכירות לדירות 4 חדרים עלו ממחיר של 4,124 שקל בשנת 2019 ל-4,621 שקל בשנת 2021.

בטבריה מחירי השכירות נותרו כמעט ללא שינוי ואף נרשמה ירידה. מחירי השכירות לדירת 3 חדרים בשנת 2019 עמדו על 2,332 שקל ואילו בשנת 2021 על 2,335 שקל. מחירי השכירות של דירות 4 חדרים עמדו בשנת 2019 על 2,902 שקל ואילו בשנת 2021 על 2,750 שקל. במודיעין עילית, המחירים נותרו כמעט ללא

כ-4,000 צמודי קרקע בלבד החלו להיבנות בישראל במחצית הראשונה של 2021

הערים המובילות בבניית צמודי קרקע במחצית הראשונה הם יישובי יהודה ושומרון, בהם החלו להיבנות במחצית 279 צמודי קרקע (37% מכלל התחלות הבנייה בהם), לעומת 426 צמודי קרקע שנבנו ביו"ש בכל 2020 (46% מהסה"כ)

כאלה ממשיכים להיות גבוהים והמלאים מצטמצמים, דבר המוביל לעליית מחירים חדה של צמודי הקרקע, במיוחד אם מדברים על מרכז הארץ ואזורי הביקוש. גם במבט על כל 2021 אני לא רואה עלייה משמעותית בהתחלות הבנייה של צמודי קרקע אם בכלל תהיה כזו. כל מאסת השייטות של קרקעות בפריפריה במסגרת תוכנית מחיר מטרה 2.0 שמתחילה כיום תבוא לידי ביטוי במלאים בסוף 2022 ואפילו בתחילת 2023.

יבנה סוגרת את העשייה הראשונה עם 36 התחלות בנייה של צמודי קרקע. לדברי דרור אוהב ציון, מנכ"ל ובעלי חברת שיווק הנדל"ן דרא: "צמודי הקרקע הופכים משנה לשנה למוצר יותר ויותר נחשק וגם למוצר יותר נדיר מכמה סיבות. ראשית, מדיניות מינהל התכנון היא כיום פחות לעודד בנייה צמודת קרקע אלא דווקא בנייה רוויה וצפיפות גדולה יותר בערים; שנית, הביקושים ליחידות דיו

בשני הרבעונים הראשונים של שנת 2021 החלו להיבנות בארץ 4,138 יחידות דיוור צמודות קרקע שהיוו 17% מסך התחלות הבנייה, לעומת 8,109 צמודי קרקע שהחלו להיבנות בשנת 2020 כולה (16% מכלל התחלות הבנייה בשנה זו) ולעומת יותר מ-10,000 יח"ד בשנים 2019 ו-2020. כך עולה מניתוח נתוני התחלות הבנייה של הלמ"ס שבוצע בחברת שיווק הנדל"ן דרא.

הערים המובילות בבניית צמודי קרקע במחצית הראשונה הם יישובי יהודה ושומרון שבהם החלו להיבנות במחצית 279 צמודי קרקע (37% מכלל התחלות הבנייה בהם), לעומת 426 צמודי קרקע שנבנו ביו"ש בכל 2020 (46% מהסה"כ).

אחרי יו"ש מדורגת העיר באר שבע שהחלו להיבנות בה 119 צמודי קרקע במחצית הראשונה בחשונה ל-239 בכל 2020, רהט עם 118 התחלות בנייה, אופקים עם 81, מיתר עם 73, שדרות עם 51, להבים עם 48, ירושלים וקרית שמונה עם 43 כ"א, וגן



קוטג' בפרייקט ורד הכפר בכפר ורדים. צילום: הדמיה ספין

משרד הבינוי והשיכון לעיריית פרויקט 'פינוי בינוי' במתחם שקרס

משרד הבינוי והשיכון להעניק סיוע על סך מיליון שקל לתכנון הבניין החדש באתר בו קרס בניין לפני מספר שבועות במשרד הבינוי וטוענים כי הכסף ממתין להעברה כבר מספר ימים

לפני מספר שבועות, יום למחרת קריסת המבנה בחולון, שר הבינוי והשיכון ומנכ"ל משרדו אביעד פרידמן ערכו פגישת עבודה עם עיריית חולון, במהלכה סוכם מתווה סיוע לפיו העירייה והמשרד יעבירו יחד שני מיליון שקל (כל צד מיליון שקל) עבור מימון לתקצוב תב"ע לבניין שקרס וסיוע בשכר דירה לדיירי הבניין.

עם סיום הפגישה, אנשי המקצוע במשרד הבינוי והשיכון החלו בהכנת הקרקע עבור העברת כספי הסיוע לתכנון לעיריית חולון, והכספים מוכנים להעברה מזה מספר ימים.

במקביל בעקבות בקשת עיריית חולון התבצעה על ידי המשרד בדיקה משפטית ובדיקת חשבות להיתכנות לדיירים. עם תום הליך בחירת צוות התכנון למבנה החדש על ידי העירייה, ולאחר הגשת הבקשה יעביר המשרד את המימון לעבודות התכנון. במשרד הבינוי וטוענים כי הם מוכנים לממן באופן מלא את עלות התכנון של המבנה החדש עבור הדיירים בהיקף של מיליון שקל, וקוראים לעירייה להשקיע את מיליון השקל שהובטחו מהצד שלה, בנושא מימון שכר דירה לדיירים.

עשה שימוש חורג בנחלה - וישלם פיצוי של 3 מיליון שקל

בית המשפט המחוזי (מרכז) קיבל את עמדת המדינה וחייב בעל נחלה ביישוב ניצני עוז בסכום של למעלה מ-3 מיליון שקל בגין שימוש חורג בנחלה, זאת לאחר שבשטח נחלתו גודלו ע"י אחיו למעלה משלושה טון קנאבים בשווי מוערך של מעל ל-180 מיליון שקל

בלתי חוקי במקרקעי ישראל המנהלים על ידי התובעת, במשק חקלאי, גידול והפקת סם מסוכן מסוג "קנאבים" בכמות כוללת של 3.4 טון נטו - ששווי בשוק מוערך בלמעלה מ-180 מיליון שקל, וכן בגין שימושים מסחריים חורגים. אחיו של הנתבע, אשר מתגורר בנחלה, ואשר ביצע, יחד או בנפרד מהנתבע את האמור ואף הואשם בשל כך בפלילים, לא נכלל בתביעה הכספית זאת לאחר שנודע כי הינו פושט רגל.

בית המשפט קיבל את התביעה במלואה ובפסק דין תקדימי חייב את הנתבע בתשלום סך 3,161,679.26 שקל.

חוקיים במקרקעי ציבור, תוך הפרת חוק, בוטה, והפרת הסכם החכירה בנחלה, לאחר שהסם גודל בנחלתו. לצורך חישוב גובה דמי השימוש אותם נדרש הנתבע לשלם, נערכה שומה במסגרתה נאמד שווי השימוש בקרקע שעה שגודלו בה צמחי הקנאבים שלא כדיון וכן שווי השימוש והרווחים שהופקו שלא כדיון מהמקרקעין כתוצאה מהשימושים החורגים ומהמבנים שהוקמו בנחלה. התיק טופל בפרקליטות על-ידי עורכי הדין לילך דיין, דודי קמחי ורותם אלקלעי מפרקליטות מחוז מרכז (אורח"י).

התביעה ביקשה לקבל סעדים בגין שימוש

על פני שטח של כ-3.8 דונם שתי ממוות בהן גידל סם מסוכן מסוג "קנאבים" בכמות כוללת של 3.4 טון נטו, ובשווי שוק מוערך של 180 מיליון שקל.

מהצד הנתבע בכתב התביעה שהוגש, עולה כי הפעילות האסורה בגינה נוהל הליך הפלילי התנהלה כאמור בשטח הנחלה של הנתבע תחת עינו הפקוחה וללא התנגדות מצדו. לפיכך, עם סיום הליך הפלילי כנגד אחיו, פתחה רשות מקרקעי ישראל בהליך אורח"י כנגד בעל הנחלה תוך כוונה להשיב כספי ציבור המגיעים לה מהנתבע, אשר הפיק רווחים שלא כדיון על חשבון הקופה הציבורית, עקב שימושים בלתי

רשות מקרקעי ישראל באמצעות פרקליטות מחוז מרכז (אורח"י), הגישה תביעה כנגד בעל הזכויות הרשום בנחלה ביישוב ניצני עוז, זאת בשל היותו אחראי לכל הפעולות המבוצעות בנחלה. הסכם השימוש בנחלה שנחתם מול רשות מקרקעי ישראל כולל הוראות מפורשות וברורות בדבר ניצול הקרקע למטרות חקלאיות וחובת המגורים של בעלי הנחלה בתחומה. טרם הגשת התביעה התנהל הליך פלילי כנגד אחיו של בעל הנחלה, אשר התגורר בנחלה בפועל, והורשע על פי הודאתו בכתב אישום מתוקן בשימוש בלתי חוקי בשטח הנחלה שעה שהקים

נדל"ן ולעניין



עו"ד שלום וסרטייל

יו"ר חברת הנדל"ן ציפחה אינטרנשיונל

מחיר מטרה: כשהכישלון הופך למדיניות סדורה

דומה כי תוכנית "מחיר מטרה" החדשה של משרד הבינוי והשיכון ככל הנראה תצטרף לשורה ארוכה של תוכניות ממשלתיות, שלא רק שהסתיימו בכישלון צורם אלא אף הזניקו את מחירי הדיר

מעבר לקדנציית השר היוזם אותה, בגלל המערכת הבירוקרטית המסורבלת ובחלקה אף המאובנת, אך לטווח הבינוני היא ודאי תשפיע.

הורדת המיסוי

הדבר השני שהממשלה יכולה, רשאית, ומחויבת לעשות ושלו השפעה בטווח הזמן המיידי, הוא הורדת משמעותית של המיסוי על דירה ראשונה לזכאים, מה שיאפשר להוזיל את מחירי הדירות לזכאים עד כדי 60% בבחינת 'לא מעוקצן ולא מדובשן' - אל תגבו ואל תחזירו, פשוט אל תיקחו. אם תעלה טענה כי קשה לשנות ולסנכרן בהתאם את מערכות המחשוב של רשויות המס למיניהן וכי השינוי יקח זמן רב, הרי שהמדינה יכולה לתת לכל זכאי הלוואה בגובה המיסים שתהפוך למענק אחר שיעמוד בתנאים, דוגמת אי מכירת הדירה אלא לאורך X שנים בלבד וכדומה. ניתן להגביל את גובה ההלוואה, כך שמי שקונה באזורי המרכז, בהן כידוע הביקוש גבוה, ייהנה מההטבה עד סכום מסוים ולא במלוא גובה המיסוי. בכך ניתן יהיה אף לכוון אוכלוסייה צעירה לאזורי הפיתוח בפריפריה. לחילופין, המדינה יכולה לתת ערבות למשכנתאות של הזכאים, ואילו תהינה צמודות מדד הבניה בלבד, יוזמה המצריכה שיתוף פעולה ואומץ מצד רה"מ, שרי האוצר והשיכון.

חזרה על אותה טעות מתוך ציפייה לקבלת תוצאה שונה לא תשפר במאומה את המצב הקיים. כל עוד המדיניות הממשלתית תמשיך לעסוק בפתרונות מעטפת קוסמטיים ולא תטפל בשורשי הבעיה, כל עוד הממשלה תמשיך לספסר באדמות המדינה במקום לשחרר קרקעות ותמשיך להערים קשיים רגלטוריים ומיסים על הזימים וציבור הרוכשים, משבר הנדל"ן רק יילך ויעמיק כשהאפשרות לרכישת דירה תהפוך לנחלתם של מתי מעט בחברה הישראלית.

גם תוכנית מחיר למשתכן שהחלה בשעתו בקול תרועה והסתיימה בקול ענות חלושה, הטיבה בעיקר עם המשפחות המבוססות במרכז הארץ שנהנו מהנחות של מאות אלפי שקלים ויותר, ומי שיכולתו הייתה לקנות רק בפריפריה, זכה להטבה זניחה של עשרות אלפי שקלים במקרה הטוב בשל העובדה שההנחה הייתה באחוזים ממחירי השוק. בהתחשב בעובדה החוזרת על עצמה שחלק מהפרויקטים סובלים מעיכובים ונמשכים חודשים ארוכים מעבר לזמן המובטח, חלק גדול מהזוכים נאלצו להמשיך ולשלם דמי שכירות גבוהים מעבר למתוכנן וללא פיצוי, ויצאו כששכרם בהפסדם.

גם בתוכנית "מחיר מטרה" במתכונתו הראשונית, ראשי משרד הבינוי והשיכון המתחלפים חדשים לבקרים התערבו בשוק, וקבעו כמה לפי השגתם יעלה לקבלן לבנות פרויקט זה או אחר. כוחות השוק חזקים ומשתנים, ורבים מהקבלנים שבכל זאת החליטו להיכנס לתוכנית, לא הצליחו לסיים פרויקטים. השיטה היוותה גם מגנט לקבלני שיפוצים, שכבודם במקומם מונח, אך אין הם מתאימים לפרויקטים של בינוי בסדרי גודל כאלה. במקרים קיצוניים יותר הדבר הביא לפשיטות רגל ואף להתאבדותו של קבלן, שמחד ביקש למלא את החברה שלו בצבר עבודות, כדי לא לאבד את פועליו, אך בשל הצעתו הנמוכה לא מסוגל היה לעמוד במחיר היעד.

חדשה ישנה היא כי השוק פועל על פי כללי ברזל של היצע וביקוש מאז היו שני בני אדם על פני כדור הארץ וסחרו זה עם זה. הדברים נכונים שבעתיים כשמדובר בממשלות עם קדנציות קצרות, כאשר פעמים רבות היושבים על כס השרות מתחלפים חדשים לבקרים. למרות כל האמור, שני הדברים המשמעותיים שהממשלה כן יכולה לעשות הם: האחד, להגביר את ההיצע כי הרי למעלה מ-90% מקרקעות המדינה בבעלותה. אם כי פעולה זו עלולה לקחת זמן ממושך

מעטים הם המקרים בהם גוף ממשלתי יכול לשנות את כללי השוק, בשל הווקטורים והמשנתים הרבים שתלויים בתנודות השווקים המקומיים והעולמיים. בנוסף, לאורך השנים אנו עדים כיצד הבירוקרטיה רבת הזרועות הולכת ומסתעפת יותר ויותר. זאת ועוד, מעבר לפסיקות בתי המשפט המחוזיות לא פעם פרויקטים לאחור, כגון הפסיקה בנושא הסכמי הפיתוח עם הרשויות המקומיות, חברי הכנסת מתחרים בחקיקות יתר פופוליסטיות, כי כך יפארו את שמם בטבלאות התקשורת כשיאני החקיקה. כתוצאה מכך אנו עדים לעלייה מתמדת במספר הצעות ותיקוני חוק ותוספות סעיפים, מבלי שפעמים רבות חברי הוועדות עצמם מסוגלים לבחון לעומק את השפעות הרוחב של החוקים השונים המגיעים לשולחנם, ועל הקשיים שכל חוק או חקיקה גורמים, ולא פעם אף סותרים חקיקה קיימת ומשיגים לאחור תכניות בינוי שסוף סוף הבישילו.

טלטלה וזיכאון בשוק הנדל"ן

לאמור מתווספים רעיונות השרים המתחלפים חדשים לבקרים. לדוגמה, בשנת 2014 כשישב שר האוצר דאו יאיר לפיד על המדוכה והגה את הרעיון של תוכנית מע"מ אפס, נגרמו טלטלה וקפאון בשוק הנדל"ן כשהצרכנים יושבים על הגדר וממתנים לביטולו. כפי שהתבטא אז פרופ' טרכטנברג, מע"מ אפס שווה כמו השם של התוכנית. כידוע התוכנית התממהה ולא יצאה אל הפועל, הציבור ישב על הגדר עד שאיבד את סבלנותו, ומשהשתחרר צוואר הבקבוק כתוצאה מהקפאון המלאכותי שנוצר, נגרמה בבת אחת קפיצה דרמטית ברמת הביקושים אל מול רמות ההיצע הנמוכות, כשהתוצאה המיידית הייתה נסיקה במחירי הדירות.

כל עוד המדיניות הממשלתית תמשיך לעסוק בפתרונות מעטפת קוסמטיים ולא תטפל בשורשי הבעיה, כל עוד הממשלה תמשיך לספסר באדמות המדינה במקום לשחרר קרקעות ותמשיך להערים קשיים רגלטוריים ומיסים על הזימים וציבור הרוכשים, משבר הנדל"ן רק יילך ויעמיק



yaniv@cohen-yaniv.co.il

רו"ח יניב כהן-מימון מאזן



יועץ עסקי בכיר בתחומי המימון וגיוס אשראי בנקאי וחוזן בנקאי, משכנתאות מסחריות ופרטיות.

מעבר בין בנק לבנק בקליק ותוך 7 ימים - חלק ב'

כל בעל חשבון בנק, יכול כיום להעביר את חשבונו באופן מקוון, ללא עלות ותוך 7 ימי עסקים. בנק ישראל מעוניין שמהלך זה יביא לשיפור תנאי השירות ללקוח ויגביר את התחרות בין הבנקים. מהם הדברים החשובים שצריכים לדעת לפני העברת החשבון? לפניכם השאלות והתשובות

ממועד הגשת הבקשה אלא אם נקבע אחרת בהסכם בינו לבין הבנק, כך שגם אם התחרט וביטל הניוד, לא תהיה פגיעה בהטבות ובהנחות שניתנו לו."

האם ניתן לחזור בעתיד להשתמש במספר החשבון הישן?

"עם השלמת המעבר של הלקוח בין הבנקים, ובמידה ולא נותרה כל פעילות בבנק הישן, החשבון ייסגר. במקרה בו תיוותר פעילות שאינה ניתנת להעברה ייסגר החשבון הישן לפעילויות חדשות מסוג הפעילות שהועברה. אם לקוח מעוניין לחזור לפעילות פיננסית שוטפת בבנק הקודם שלו, הבנק הקודם שלו יפתח לו חשבון חדש והוא יקבל מספר חשבון חדש."

מה כולל שירות "עקוב אחרי" במעבר בין בנקים?

"שירות "עקוב אחרי" (ניתוב) מאפשר העברה אוטומטית של הפעילות הפיננסית של הלקוח מהבנק הישן לבנק החדש במשך שנתיים מיום המעבר. פעילות זו מקנה ללקוח את הביטחון שכל חיוב או זיכוי שהוצגו בחשבונו הישן ינתוב אוטומטית לחשבונו החדש, כך שניתן לשמור על רציפות בניהול החשבון, ללא צורך ביצירת קשר עם הגורמים המחייבים את החשבון הישן (כגון חברת חשמל או חברת תקשורת) או מזכים אותו (כגון מעסיק המזכה את החשבון במשכורת או המוסד לביטוח לאומי המזכה אותו בקצבאות למיניהן) ועדכונם בפרטי החשבון החדש שלו במהלך תקופת הניתוב. השירות ניתן ללא עלות וניתן בכל שלב לבקש לעצור את ניתוב הזיכויים והחיובים מהחשבון הישן לחשבון החדש."

- לפרטים נוספים מומלץ להיכנס לאתר ייעודי שהקים בנק ישראל בנושא בכתובת: www.switchbank.org.il

(ישראליים וזרים) הניתנים להעברה הרשאות לחיוב בכרטיס חיוב חוץ בנקאי, הרשאות לחיוב בכרטיס חיוב בנקאי. לא ניתן להעביר רק חלק מהפעילות הפיננסית בחשבון מבין הפעילויות המפורטות לעיל. כך לדוגמה לא ניתן להעביר רק יתרות זכות, ללא שיקים, או רק הרשאות לחיוב חשבון ללא ניירות ערך הניתנים להעברה."

אילו פעולות לא ינוידו אוטומטית?

הפעולות שלא ינוידו אוטומטית הן: "הלוואות ואשראי (לרבות הלוואות לדירור), פיקדונות ותוכניות חיסכון, ניירות ערך שאינם ניתנים להעברה, כספות ומוצרים פיננסיים המשועבדים לטובת הבנק להבטחת אשראי. לגבי מוצרים שאינם מתניידים אוטומטית, על הלקוח ועל הבנק הישן להגיע להסכמות לעניין אופן ההתנהלות וההתחשבות לאחר מועד המעבר."

מה קורה לפעילות ותנאי החשבון הישן עד המעבר בפועל?

"מהיום השני, לא ניתן לשנות את בעלי החשבון וליוזום פעולות חדשות בחשבון הנושאות אופי מתמשך שיש בהן כדי לחייב את החשבון החל מיום המעבר. בין היתר, פעולות בנושאי הרשאות לחיוב חשבון, הלוואות, שיקים וכיוצ"ב. כמו כן, לא ניתן להמשיך ולבצע שימוש בכרטיס חיוב בנקאי. ביום המעבר, לא ניתן לבצע פעולות בחשבון הישן, לרבות משיכת מזומן. על אף האמור לעיל, הבנק הישן רשאי לאפשר ללקוח לבצע פעולות יזומות חדשות בחשבון, בתנאי שאלו נדרשות לצורך המשך הפעילות שנותרת בבנק הישן לאחר הניוד, והבנק המתחייב לאפשר המשך קיומן לאחר יום המעבר. הלקוח המבקש זכאי שההטבות וההנחות בבנק הישן ישמרו לו לפחות למשך 3 חודשים

לבטל הבקשה במהלך התהליך?

"ככלל, הניוד יתבצע תוך 7 ימי עסקים מיום הגשת בקשה תקינה לניוד. באפשרות הלקוח לבחור מועד מאוחר מ- 7 ימי עסקים להשלמת תהליך הניוד, ובתנאי שהעברת הפעילות תתבצע עד 30 ימי עסקים מיום הגשת בקשה תקינה. בחירה של מועד מאוחר יותר יכולה להתבצע, למשל, על מנת לוודא כי עד להשלמת התהליך התקבל אמצעי תשלום חלופי, כמו כרטיס אשראי מהבנק החדש. המבקש יכול לבטל את הבקשה לניוד עד לסוף היום ה-6 של תהליך ההעברה."

האם הבנק אליו מוגשת הבקשה למעבר יכול לסרב?

"הבנק יכול לסרב לבקשת הניוד רק במקרים הבאים: יתרת חוב שהבנק החדש לא מוכן לקבל, יתרת זכות שלא עומדת במגבלות הבנק החדש, טרם חלפו 3 חודשים ממועד ביצוע ניוד קודם, הלקוח המבקש החל תהליך סגירת חשבון בבנק הישן, אי עמידה בכללי הנגיד מסיבה אחרת, קיימת יתרת חוב בחשבון הישן שהבנק החדש לא מוכן לקבל, קיימת יתרת זכות בחשבון הישן שלא עומדת במגבלות הבנק החדש."

אילו פעולות ינוידו אוטומטית והאם ניתן להעביר רק חלק מהפעילות הפיננסית בחשבון?

הפעולות שינוידו אוטומטית הן: יתרות זכות וחובה בשקלים (לעניין יתרות חובה, בכפוף להסכמת הבנק החדש), יתרות זכות וחובה במטבע חוץ (בתנאי שהבנק החדש מנהל יתרות באותו המטבע), הרשאות לחיוב חשבון עובר ושב, הוראות קבע, שיקים שניתנו מפנקסים שהונפקו על ידי הבנק הישן ואשר יוצגו לאחר מועד המעבר – יוצגו ישירות לחשבון החדש, שיקים שהופקדו למשמרת עם תאריך פירעון עתידי, ניירות ערך

במהלך שלוש השנים האחרונות פותחה אחת המערכות המורכבות ביותר במערכת הבנקאית בעלות של מאות מיליוני שקלים. המערכת הושקה ב-22 לאוגוסט 2021 ומאפשרת כיום לכל בעל חשבון בנק, להעביר את חשבונו באופן מקוון, ללא עלות ותוך 7 ימי עסקים. מטרת העל של בנק ישראל בפיתוח המערכת הם בין היתר שיפור תנאי השירות ללקוח והגברת התחרות בין הבנקים תוך שמירה על רצף שירותים פיננסיים של הלקוח העובר. מאז השקת המערכת עלו לא מעט שאלות על תהליך המעבר ומעמד חשבון הבנק הישן לעומת החדש. בעקבות כך, בנק ישראל הקים לטובת העניין אתר ייעודי עם מענה מפורט על השירות החדש.

האם השירות כרוך בתשלום?

"לא. אחד מעקרונות הבסיס הוא שהניוד והניתוב הם ללא עלות ללקוח."

איך מגישים את הבקשה?

"על מנת להעביר את הפעילות מבנק אחד לבנק אחר, יש לוודא כי בבנק אליו מעוניינים לעבור קיים חשבון פעיל. לאחר מכן, יש להיכנס לאתר האינטרנט או לאפליקציה של הבנק אליו מעוניינים להעביר את הפעילות ולהגיש בקשה בהתאם."

אילו חשבונות ניתן/לא ניתן להעביר במסגרת השירות?

"מרבית מחשבונות העו"ש (עובר ושב) למשקי הבית יהיו ניתנים לניוד. לעומת זאת, לא יהיה ניתן להעביר "חשבונות תאגיד או חשבונות שקיימת לגביהם מורכבות / מניעה משפטית, כגון: חשבונות מעוקלים, חשבונות נאמנות חשבונות המנוהלים על ידי אפוטרופוס וכיוצא בזה."

תוך כמה זמן החשבון יועבר מהבנק הישן לחדש והאם ניתן



גזירות על משקיעים וקבלנים רק תחמיר את בעיית הנדל"ן בישראל

מיכאל הומפריס

מרצה לשיעור וכלכלה במרכז האקדמי לב ובטורו קולג' ישראל



שרי האוצר, הפנים והשיכון מגבשים צעדי מיסוי בכדי לדכא את הביקוש לדירות על ידי המשקיעים. אבל ההפך הוא הנכון, צעדים אלו לא יועילו בבעיית היצע הדירות ויוסיפו לעליית המחירים

יחידות, הוא יכול לבנות 36 או 42 יחידות חדשות: שש לבעלים הקיימים ו-30 או 36 חדשות שהוא יכול למכור (ולהרוויח מהן). דירות הבעלים הקיימות יכולות להיות גדולות בין 14 ל-25 מטרים מהדירות הישנות, כאשר הבעלים פטורים מתשלום מס השבחה.

בינתיים הבעלים הקיימים שוכרים דירות והקבלן משלם את שכר הדירה. בסופו של דבר הם מקבלים דירות חדשות ללא עלות עבורם, והיצע הדירות גדל בלי שרמ"י צריך לשחרר קרקעות נוספות. נשמע טוב. אלא שהשרים הנ"ל רוצים לשנות זאת, במקרה הרע. הם רוצים להגביל את המטרים הנוספים שהבעלים הקיימים יכולים לקבל ל-14 מטרים בלבד, ולהגביל את הקבלן ל-4 או 5 יחידות חדשות לכל יחידה קיימת. הטענה היא שהקבלנים מרוויחים יותר מדי, וכך גם הבעלים קיימים. במקום לספור את היצע הדירות המוגדל שזה מייצר, קובעי המדיניות סופרים את הכסף שקבלנים ובעלי דירות מרוויחים.

הענשת המשקיעים לא תגדיל את היצע

הבעיה היא בעיה של היצע, והממשלה מגבילה את היצע. הענשת המשקיעים לא תגדיל את היצע ולא תפחית את הביקוש מספיק בכדי לפתור את בעיית העלאת המחירים. במקום זאת, קובעי המדיניות צריכים לפעול לעידוד בנייה נוספת ולא לספור כסף של אנשים אחרים.

במקום להפחית את ההטבות לבעלי דירות וקבלנים, עלינו להגדיל אותן. הבעלים צריכים לקבל עד 50 מטרים נוספים ללא מס השבחה, ובכך לעודד אותם להשתתף בתוכנית. והקבלנים צריכים לקבל 8, אפילו 10 יחידות עבור כל יחידה קיימת. על ידי עידוד הבעלים להשתתף, אנו לא רק מגדילים את היצע הדירות אלא מוסיפים לעושרם (הדירות החדשות שוות יותר מהדירות הישנות והמרוששות שלהן), שאחר כך הם יוכלו למכור ולשפר את חייהם, או להעביר אותן לילדים כירושה. זה יעזור לצמצם את העוני בישראל, שגדל ב-15 השנים האחרונות.

באופן דומה, במקום לספור את רווחי הקבלן, עלינו לעודד אותם לבנות כמה שיותר יחידות חדשות על קרקע קיימת, כי הבעיה היא בעיה של היצע, לא בעיה של ביקוש.

מחירי הדירות במגמת זינוק, והאליטה הפוליטית שוב נמצאת בבהלה. שרי האוצר, הפנים והשיכון נפגשו השבוע כדי לדון במצב ולגבש תוכנית כלכלית. אחד מהצעדים המסתמנים הוא, שוב, גזירות על המשקיעים.

עקרון כלכלי שכולנו מבינים הוא שמחירים של כל דבר נקבעים על פי היצע וביקוש. כשהביקוש גדול מההיצע המחירים עולים. כשהביקוש נמוך מההיצע, המחירים יורדים. מכיוון שמחירי הדירות עולים, הביקוש חייב להיות גדול יותר מההיצע. הפתרון לכך על ידי השרים הנ"ל הוא לנסות לצמצם את הביקוש על ידי הגדלת מס הרכישה שמשקיעים צריכים לשלם מ-5% עד 8% כיום.

מה שנעדר מהוויכוחים בנוגע למחסור בדירות לרוכשים הוא המחסור בדירות לשוכרים. באוגוסט 2011, במהלך הפגנות הצדק החברתי, שר האוצר דאז יובל שטייניץ עמד מול המפגינים וצעק שהסיבה שאין מספיק דירות לזוגות צעירים היא משקיעים שקונים דירות כדי להשכיר ולהרוויח מהן. לו רק היה מקשיב לדבריו שלו: להשכיר. כלומר, משקיעים קונים דירות ומשכירים אותן. כן, מרוויחים מזה, אבל העובדה היא ש-35% מהישראלים צריכים דירה להשכרה. שטייניץ הוא אותו שר שפיקח על מכירת למעלה מ-200,000,000 שקל של דירות עמידר, רובן למשקיעים! בכך הוא תרם לבעיה שהוא מגנה.

חסרות דירות, לא מיסים

הבעיה עם עליית המחירים היא המחסור בדירות בשני שווקים: קונים שישגורו בדירות ובשוכרים. למעשה, המחסור בשוק ההשכרה הוא זה שמניע את עליית המחירים בשוק הקונים. המחסור בדירות השכרה מעלה את דמי השכירות, ודוחף אנשים לקנות ולא לשכור. על ידי הענשת המשקיעים (המספקים דירות להשכרה) ממשלת ישראל רק הופכת את הבעיה לגרועה יותר.

קובעי המדיניות צריכים להתרכז בהגדלת היצע בשני השווקים ולא בהפחתתו. מה שמגביל את היצע השכירות הוא לא המחסור במשקיעים, או חוסר הנכונות של הקבלנים לבנות יותר, אלא מדיניות ממשלתית המגבילה את זמינות הקרקע.

במסגרת תוכנית הפינוי והבנייה הנוכחית, בעלי דירות של דירות שנבנו לפני 1980 יכולים להגיע להסכם עם קבלן, לפיו הם מפנים את דירותיהם, הוא מוריד את הבניין ובונה מתחם חדש. הקבלן רשאי גם להחליף בדירות חדשות את היחידות הקיימות וגם 5 או 6 יחידות נוספות לכל יחידה קיימת. אם ליחידה קיימת יש 6

”
הבעיה היא בעיה של היצע, והממשלה מגבילה את היצע. הענשת המשקיעים לא תגדיל את היצע ולא תפחית את הביקוש מספיק בכדי לפתור את בעיית העלאת המחירים. במקום זאת, קובעי המדיניות צריכים לפעול לעידוד בנייה נוספת ולא לספור כסף של אנשים אחרים

”



אאוטלנדר: רכב חדש באמת



מנדי ריזל

עם פוזה של כלי שטח אימתני, האאוטלנדר החדש הוא רכב הפנאי-שטח היפה ביותר שנמכר כיום בישראל במחיר של עד 300 אלף שקלים. עם 2,500 סמ"ק לעומת 2,000 עד כה, ועם 181 כוחות סוס. בשביל ליהנות ממנו תידרשו לשלם 183 אלף שקלים, ספויילר: הוא שווה כל שקל



המיצובישי החדשה כל כך הרשימה אותי, עד שבעיני זה רכב המיני-וואן / פנאי-שטח היפה ביותר שנמכר היום בישראל במחיר של עד 300 אלף שקלים: מאסיבי מאוד, פרוט מדהים וגם צידי הרכב וחלקו האחורי יפה. לצורך כך נעזרו היפנים בחישוקי מגנויום 20 אינצ'ים ובכעין צמד אגוזים (פולטי העשן האמיתיים נסתרים מן העין).

האאוטלנדר מציעה שפע של רמות גימור - 5 בהנעה 2X4 ועוד 2 רמות גימור בהנעה 4X4. כולן עם אותו מנוע (2.5 סמ"ק), כולן 7 מושבים, כולן אותו מרווח גחון.

אנחנו לקחנו את גרסת הלקשרי, שהיא רמת הגימור ה-4 בגרסת הנעה 2X4. מחירה עומד על 183 אלף שקלים כאשר מחירה של הגרסה היקרה ביותר מגיע ל-217 אלף.

11 כריות אוויר

תא הנוסעים נראה יפה מאוד, עם ריפודי מושבים עשויים עור סינטי בהיר שעליהם מעוינים, לצד דיפונים בצבע זהה בדלתות. הדשבורד שחור. אשר לעור הסינטי - יש אנשים שאוהבים את זה כך, כדי לחסוך מוות של בעלי חיים עבור הנוחות של הנוסעים, אבל בעיני זה פוגם בהרכבת החומרים ואיכותם. הקונסולה

בתקופה האחרונה כבר לקחתי כלי רכב עם שמות מוכרים שעברו שדרוג אחרי כמה שנים והובטח לי ש"מדובר ברכב חדש של ממש - רק עם אותו שם". עד כה תמיד התאכזבתי. אבל כשלקחתי את הדור החדש, הרביעי של האאוטלנדר נוכחתי שזה באמת כלי רכב חדש לגמרי - בכל פרמטר ותיכף נרחיב - ורק השם נותר כמו של הדגם הקודם. מעבר לזה, כל קשר הוא מקרי בהחלט.

כ-60 אחוזים מרכבי הפנאי-שטח 7 מושבים בישראל הם של מיצובישי אאוטלנדר - ואם כך בדגם היוצא, אני בטוח שהדגם החדש ימשיך לנגוס בקטגוריה ובאחוזים גדולים יותר. יש בו חסרונות שהיו גם בדור הקודם - מקום הוא הבלט שבהם, ובהמשך נרחיב גם בזה - אבל המעלות של הדור הקודם גדלו ואם אהבתם את האאוטלנדרים עד כה, את הדור הרביעי, הנוכחי, תאהבו מן הסתם עוד יותר.

במאמר המוסגר וזה שווה הרחבה בהודמנות אחרת: שימו לב שהיום מרבית רכבי המיני-וואן במגזר החרדים הם בתצורת רכבי פנאי-שטח, סגמנט SUV, המכונים בלשון העם "גי'פונים" (למרות שהשם ג'יפ שמור לכלי הרכב של היצרנית JEEP בלבד). זה כבר לא המיני-וואנים שכיכבו פה עד לפני עשור כמו טויוטה וורסו, אופל זאפירה, רנו גרנד-סניק, מאזדה 5, פורד S מקס ועוד.

פוזה של כלי שטח אימתני

אז האאוטלנדר מבליט עוד יותר את הפנים הקשוחות של המיני-וואנים החדשים, עם פוזה של כלי שטח אימתני. זה יפה, אבל אין לו באמת נסיעות שטח, מלבד יכולת יפה לנסוע על מסלולי חצץ ועפר שאינם מסולעים או שאינם עם מים.



כ-60 אחוזים מרכבי הפנאי-שטח 7 מושבים בישראל הם של מיצובישי אאוטלנדר - ואם כך בדגם היוצא, אני בטוח שהדגם החדש ימשיך לנגוס בקטגוריה ובאחוזים גדולים



תקשור מצידו.

רק נהג המושב היה חשמלי, אך חימום מושבים אפשרי ב-2 המושבים הקדמיים.

עוד באזור: מפתח חכם, הנעה ל ל א

המרכיב יפה ומרשימה. מערכת המולטימדיה דוברת עברית וידידותית לנהג. גם לוח המחוונים דיגיטלי, עם שליטה עליו באמצעות פקדים על ההגה. ההגה עצמו טוב, אם כי לפעמים עשויים להרגיש מעט חוסר





קונסולה מרכזית נאה ומערכת מולטימדיה "צפה"



”
**האאוטלנדר
 מבליט עוד
 יותר את הפנים
 הקשוחות של
 המיני-וואנים
 החדשים, עם
 פוזה של כלי
 שטח אימתני.
 זה יפה, אבל
 אין לו באמת
 נסיעות שטח,
 מלבד יכולת
 יפה לנסוע על
 מסלולי חצץ
 ועפר שאינם
 מסולעים או
 שאינם עם מים**
 ”

טוב לרגליים, גם פתחי אוורור ושליטה על הטמפרטורה שלהם – אבל בשורה השלישית תמצאו מקום רק ל-2 ילדים צנומים ולא למבוגרים – גם בגלל המקום לרגליים וגם בגלל הגג הנמוך יחסית למי שגובהו יותר מ-1.70. כלומר זה לא רכב שמסיע 7 נוסעים בוגרים.

כמו כן לא מצאנו בשורה השלישית פתחי אוורור.

צריכת הדלק בנסיעה משולבת ומאגרת למכונית עמדה על 9 ק"מ לכל ליטר דלק, אבל היי, ממש השבוע נחתה על שולחני הידיעה שכה חיקיתי לה מהיבואנית, 'כלמוביל':

במהלך 2022 למניינם (שכבר ממש מעבר לפינה) יגיע הדור הרביעי של האאוטלנדר גם בגרסה היברידי-נטענת, עם 7 מושבים. היצרנית אומרת שטווח הנסיעה החשמלי יעמוד על כ-70 קילומטר וזו בשורה של ממש בקטגוריית השבעה מקומות. בהחלט נשמח לעשות עליה סיבוב כאשר תגיע.

ועד אז, מיצויבישי אאוטלנדר הדור הרביעי בגרסת הבנוין נמכרת כמו לחמניות טריות וממשיכה להוביל את הקטגוריה – ולא לחינם.

חווית נהיגה מקסימלית; וכן מצבי נהיגה מותאמים לנהיגה בשבילים ובשגל.

המנוע חזק יותר מבעבר: 2,500 סמ"ק לעומת 2,000 עד כה וגם יותר סוסים: 181 כ"ס במקום 150. למעשה, זה המנוע של אקסטרייל החדש, אחרי שרנו-ניסאן רכשה את מיצויבישי. המנוע טוב, אבל הוא טיפה רועש בלחיצה על הדוושה, זה כמו כן תלוי בכנס כמה חזק אתם סוחטים את הגז. המנוע משודך לתיבה אוטומטית בת 8 מהירויות, שהעברתם לעיתים טעונה שיפור. ניתן לתפעל אותם גם ידנית. ידית ההילוכים חדשה לגמרי גם היא.

אין מספיק מקום בשורה השלישית

כבר כתבנו בעבר לא מעט על כך שרכבי המיני-וואן הממוצעים מתקשים לתת מענה ל-7 נוסעים בוגרים וזה מה שקורה גם באאוטלנדר החדש, למרות תוספת של 35 מ"מ בבסיס הגלגלים.

השורה השנייה נעה על מסילה ומושביה מתקפלים שליש ושני שליש ולנוסעיה יש גם מקום

ללא איתות. באופן נדיר למדי, באאוטלנדר החדש 11 כריות אוויר. במגזר החרדי זה נתון שפחות מתייחסים אליו למרבה הצער, אבל דווקא כציבור שציווי התורה "ונשמרתם מאוד לנפשותיכם" חשוב לנו, זו נקודה חשובה שיוכלה להציל חיים.

נהיגה במיציבישי אאוטלנדר מהנה. לא רק בגלל תנוחת הישיבה הגבוהה אלא גם בזכות המתלים הרכים: מדובר במכונית נוחה בכביש עירוני וכל שכן בביניערוני. מרווח הגחון נדיב במיוחד יחסית לרכבי פנאי-שטח, אך חזית המכונית רוכנת קצת קדימה. במכונית 4 מצבי נהיגה – חסכוני, רגיל, ספורט וכן אפשרות לשינוי נפרד של המתלים, ההגה ועוד לטובת



השתקפות המהירות על השמשה הקדמית



לוח מחוונים דיגיטלי

נגיד בנק ישראל: "אנחנו בתחילת סופו של הגל הרביעי"

בנק ישראל הותיר את הריבית ללא שינוי גם החודש. נגיד בנק ישראל פר'ו אמיר ירון סיפק השבוע הצהרות חשובות על מצב המשק. לדבריו המשק הישראלי צומח בקצב מהיר יותר ממה שהעריכו



נחמן שפירא

נגיד בנק ישראל פר'ו אמיר ירון הודיע השבוע בתדרוך עיתונאים כי נראה שאנחנו בתחילת סופו של גל התחלואה הרביעי. פר'ו אמר כי "עד כה, צלחנו גל זה ללא סגר ומגבלות חמורות על הפעילות, מה שמנע פגיעה משמעותית בכלכלה. העסקים מדווחים על מצב טוב יותר והיצוא והיבוא ממשיכים להימצא ברמות גבוהות מאוד. גם "ענפי הקירבה", הענפים שנפגעו בצורה הקשה ביותר מהמשבר רשמו בחודשים האחרונים גידול ברכישות הציבור בכרטיסי אשראי. עם זאת, בעוד שבעת היציאה מהגל השלישי נראה היה שהמשק ייצא מהמשבר בצורה חלקה, הגל הרביעי מלמד אותנו על סבירות גוברת למחזוריות בהתפתחות התחלואה ותפוצת הנגיף גם בטווח הבינוני".

ירון המשיך וטען כי המשק הישראלי צומח בקצב אפילו מהיר יותר ממה שניתן היה להעריך עד לאחורונה. "אנו עדים לכך גם מעדכון נתוני הפעילות והתחזיות כלפי מעלה, וגם בעקבות עדכון משמעותי שערכה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בנתוני הצמיחה ההיסטוריים. עדכון המלמד על פוטנציאל צמיחה גבוה יותר של המשק. זו התפתחות משמעותית ברמת המקרו, ונשאלת השאלה האם נצליח להתמיד לאורך זמן ברמות צמיחה שנושקות לארבעה אחוזים בשנה".

שיפור בשוק העבודה

ירון הסביר כי שוק העבודה ממשיך גם הוא במגמת השיפור, אם כי מעט איטית יותר. הירידה באבטלה מאז היציאה מהסגר השלישי נמשכת, ושיעור התעסוקה עולה. לצד זאת חל גידול במשרות הפנויות לאור הצמיחה המהירה בתוצר, תופעה המאפיינת מדינות מפותחות נוספות לצד ישראל. חיכוכים בשוק העבודה מביאים לכך שהמשרות הפנויות מאוישות בקצב איטי יחסית, בין היתר לאור קושי בתהליך ההכשרות המקצועיות. לפיכך יתכן שבתום התהליך ניקלע לשיווי משקל של שיעור אבטלה מבנית גבוה יותר מזה שהיה טרם המשבר.

חטיבת המחקר בבנק פרסמה השבוע תחזית מקרו-כלכלית מעודכנת. על פי התחזית התוצר יצמח בשנת 2021 בקצב

של 7%, שיעור גבוה יותר ממה שהוערך בתחזית הקודמת. בשנת 2022 צפוי התוצר לצמוח בקצב של 5.5%. ירון טען כי למרות שהאינפלציה צפויה להמשיך לעלות השנה, היא תישאר לפי הערכות בנק ישראל בתוך תחום היעד ותסתכם ב-2.5% בסוף 2021. ירון טען גם כי האינפלציה צפויה לרדת ל-1.6% בסוף שנת 2022, ושיעור האבטלה הרחבה צפוי להמשיך לרדת לאורך התקופה אף יותר ממה שהוערך בתחזית הקודמת ולהסתכם ב-5.2% בסוף שנת 2022. אבל לא הכל ורוד הסביר ירון: "הסיכון העיקרי לתחזית הוא התפתחותם של גלי תחלואה נוספים שיצריכו מגבלות משמעותיות על הפעילות. תרחיש זה צפוי לגרום כנקודת אחוז מהצמיחה בשנת 2022. סיכונים נוספים לתחזית הם אי-הוודאות בנוגע לאינפלציה בחו"ל בתקופה הקרובה, והאם קשיי ההיצע עלולים להימשך זמן רב מהצפוי".

התאוששות גלובלית

ירון המשיך וניתח את המצב הכלכלי העולמי והשפעתו על ישראל. "התאוששות הכלכלה העולמית, הסרת המגבלות וגידול בהכנסה הפנויה הביאו עימם גלי ביקושים משמעותיים. במקביל, צד ההיצע מתאושש לאט יותר ועד כה טרם השתקם באופן מלא. כתוצאה מכך אנו עדים לשיבושים בפעילות הכלכלית, שמלווים בעלייה במחירי האנרגיה ובעיכובים בשרשראות הייצור והאספקה השונות - עיכובים שסביר להניח שהם זמניים. שני התהליכים הללו - גידול חד בביקוש וקשיים בצד ההיצע - מובילים באופן טבעי ללחצים אינפלציוניים ברחבי העולם ובמידה פחותה גם בישראל. חשוב להדגיש שעוצמתם ומידת הימשכותם עדיין אינם ברורים".

גם במבט קדימה, הציפיות לאינפלציה לשנה הקרובה נמצאות בתוך תחום היעד. קיים פער בציפיות לטווח זה בין אלו הנגזרות משוק ההון לבין אלו של הבנקים והחוזאים שהן נמוכות יותר. הפער משקף, בין היתר, את סוגיית מידת הזמניות של האינפלציה. בהסתכלות ארוכה יותר קדימה, הציפיות לטווחים הארוכים מהשוק מוסיפות להיות מעוגנות במרכז תחום היעד. אסכם ואומר כי סביבת האינפלציה בישראל אמנם עלתה, אך

היא נמוכה משמעותית מבשאר העולם ומצויה בתוך תחום היעד. חשוב להדגיש שאין מדובר בהתפרצות אינפלציונית, אך אנו כמובן עוקבים כל העת אחרי ההתפתחויות - כל אלו מאפשרים לנו להיות סבלניים.

עלייה במחירי הגז והנפט

ירון הסביר כי כמשק קטן ופתוח אנו מצויים במבט תמידי כלפי הפעילות בעולם. אנו רואים כי הכלכלה העולמית ממשיכה במגמת השיפור וממשיך הגידול בשיעור המחוסנים. "ניכר כי הסחר הגלובלי מתאושש אך בד בבד נראה שיש קשיים מסויימים ביכולת לקיים פעילות כלכלית תקינה וסביר שאלו יליו אותנו בהמשך לתקופת מה. כך למשל חזינו בקשיים מסויימים בפעילות הייצוא בסין מחד ובנמלי הים במערב ארה"ב מאידך, מה שמספיע על שרשרת האספקה העולמית. מחירי הנפט והגז עלו בחדות לאחרונה ובמדדי המניות המרכזיים בעולם נרשם תיקון מסויים. במחירים ואנו עדים לעליה בתנודתיות. כפי שכבר אמרתי בעבר - להערכתנו, בחלק מהנכסים הפיננסיים בעולם ייתכן כי התמחור אינו משקף בהכרח את מכלול הסיכונים הקיימים. בתחזיות הצמיחה של בתי ההשקעות לא חל שינוי מהותי במבט כלל עולמי והתחזית היא לצמיחה נאה גם בהמשך, אך הצפי לפעילות בגושים השונים משתנה לאור התפתחויות התחלואה והכלכלה בכל אחד מהם".

ירון טען כי סוגיית הללו הן שגרמו להם בתום הדיונים החליטה הוועדה להותיר את הריבית על כנה ולהביא בחודשים הקרובים לסיום ההרחבה הכמותית בשוקי האג"ח.

תביעת פיצויים בין נוקי גוף נועדה כדי להתמודד עם אובדן היכולת להשתכר וההידרדרות ברמת החיים כתוצאה מפגיעה, תאונה או חבלה שנגרמה.

אומרים שכסף אינו הכל בחיים והוא לעולם לא יהווה תחליף לבריאות. גוף ונפש מלאה, הוא גם לא ישיב את המצב לקדמותו. אך, הוא צפוי להקל ולו במעט בהתמודדות המורכבת ולא אחת הכואבת עם המצב החדש.

מהן תביעות נזקי גוף?

המושג "תביעות נזקי גוף" הינו מושג רחב היקף וכולל בחובו מספר קטגוריות: הראשונה, תביעות בגין תאונות דרכים המוסדרות בחוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים. חוק זה הינו ייחודי מאחר והנפגע בתאונה אינו חייב להוכיח כי הנזק שנגרם לו הינו "באשמת" האחר. כל שעליו להוכיח הוא שנגרם לו נזק גופני או נפשי כתוצאה משימוש ברכב מנועי.

הקטגוריה השנייה, תביעות של נפגעי עבודה אשר תובעים את מעסיקיהם על נזקי גוף או נפש אשר אירעו בזמן העבודה ועקב העבודה, כתוצאה מרשלנות המעסיק. נפגעים אלה זכאים לפיצויים מהמוסד לביטוח לאומי עד לגובה תקרת הפיצוי שקובע חוק הביטוח הלאומי. במידה והנזקים עולים על תשלומי הביטוח הלאומי, יש להם אפשרות לתבוע גם את המעסיק.

קטגוריה שלישית, הם כל אותם אנשים שנפגעים בגופם או בנפשם עקב מעשה רשלנות של הזולת כגון, מי שמועד על מדרכה שבורה ברחוב ותובע את העירייה, מי



תביעות פיצויים בגין נזקי גוף על סמך פוליסה

עו"ד יראון פסטינגר

שותף במשרד עורכי הדין רון - פסטינגר המתמחה ברשלנות רפואית, דיני נזיקין וביטוח

תביעות נזקי גוף הן מושג רחב הכולל את כל התביעות הנוגעות למקרים בהם לאדם נגרם נזק גופני או נפשי כתוצאה ממעשה נזיקין שגרם לו הזולת. • מהי תביעת נזקי גוף, בגין מה ניתן לפצות ומהי ההתיישנות?

עוד חשוב להדגיש, כי אי ידיעת החוק אינה מהווה טיעון לזכות נפגע ולא ניתן להאריך את תקופת ההתיישנות במידה ואדם לא היה ער למגבלות החוקיות המוטלות עליו, גם אם מדובר במי שנגרם לו עוול והצדק עמו. אם לא פנה במועד כי לא ידע על כך – לא יוכל לתבוע, ואם תבע - תביעתו תידחה.

זכויות מקבילות המקנות פיצוי

לעיתים, לתובע על-פי דיני הנזיקין קיימות זכויות מקבילות על פי חוק המוסד לביטוח לאומי, שעליו למצות על-פי הדין. חוק הביטוח הלאומי קובע גם הוא מועדים בהם ניתן לפנות למיזוי הזכויות בהתאם לסוג התביעה. בתביעה לדמי פגיעה בגין תאונת עבודה יש לפנות בתוך שנה ממועד התאונה ובתביעת נכות מעבודה קיים פרק זמן נוסף של שנה ממועד ההכרה בתאונה כתאונת עבודה לצורך הפנייה לוועדות הרפואיות.

איחור בפנייה למוסד, אמנם, אינו מבטל לחלוטין את הזכות לפיצוי, אולם הוא עלול לגרום מהתשלומים המגיעים לנפגע.

חשוב לדעת, כי כל קצבה המשולמת על-פי חוק הביטוח הלאומי יכולה להיות משולמת רק שנה לאחר ממועד הגשת התביעה.

לפיכך, הפנייה לעורך דין בהקדם לברור אופי וטיב הזכויות המועדן למיצוין הינה הכרחית ויש לבצע בהקדם.

במידה ונגרם נזק לקטין, יוכל לתבוע עד גיל 25. חשוב לדעת, כי בתביעות הנוגעות להתרשלות במהלך ההיריון כמו בבדיקות אולטרא-סאונד או מעקב גנטי, החל משנת 2013, התביעה הינה להורים ולא ליילוד ותקופת ההתיישנות הינה 7 שנים בלבד מיום הלידה.

כאמור, קיימים מספר חריגים לתקופת ההתיישנות, כגון, כאשר הנזק מתגלה באיחור והתובע לא ידע על קיום הנזק או שלא היה אמור לדעת על קיומו. בנוסף, מניין השנים להתיישנות לא ייספר כאשר הנפגע הינו אדם בגיר אך חסוי ולא מונה לו אפוטרופוס על פי החוק, או אדם הנמצא במצב של תרדמת או שאינו אחראי למעשיו ואין לו אפוטרופוס על פי דין.

חדשות לבקרים, אנו פוגשים בנפגעים אשר נאמרו להם כי תקופת התיישנות הינה שבע שנים, אך בשיחה קצרה מתברר, כי המועד חלף עבר לו. חשוב להדגיש, כי בתביעות על פי חוזה ביטוח, כגון פוליסות ביטוח חיים, ביטוח תאונות אישיות, ביטוח נסיעות וכדומה – תקופת ההתיישנות הינה 3 שנים בלבד, בשונה מתביעות על פי פקודת הנזיקין לגביהן התייחסתי לעיל.

לגבי קטינים, 3 שנות תקופת ההתיישנות ייספרו החל מגיל 18, ואלו יוכלו להגיש תביעתם עד גיל 21. הוראה זו חלה גם על פוליסת ביטוח הילדים בבתי הספר ובגני הילדים, אשר מבוססים בכל שעות היממה וללא כל קשר לשאלת האחריות. כלומר, כיצד והיכן אירע הנזק.

גורם הנזק בגובה השווי של אותם ימי עבודה בהם היה הנפגע מושבת ולא עבד.

מרכיב ההוצאות, הינו החלק השלישי בתביעת נזקי גוף. הכוונה היא להפסד ממוזן שנגרם לנפגע בשל קרות האירוע. לדוגמה, הוצאות בגין טיפולים רפואיים, פינוי באמבולנס ועוד.

החישוב שצריך לבצע עורך דין מיומן בתחום הנזיקין צריך לכלול דרישת פיצוי בגין הפסדים, הוצאות וכן הפסדים והוצאות עתידיים.

ברוב המקרים, התביעה מוגשת כאשר הנפגע עודנו סובל מפגיעתו, הנזק שנגרם לא נעלם מן העולם והוא ממשיך וימשיך לגרום להוצאות ולהפסדים, שגם בגינם זכאי הנפגע לפיצוי. התחשיב העתידי מתבצע בדרך של שערות. כלומר, הערכה המתבססת בעיקרה על ניסיונו של עורך הדין.

מהי ההתיישנות של תביעות נזקי גוף?

ההתיישנות קובעת את המועד האחרון בו ניתן להגיש תביעה, ולמעט חריגים מעטים, תביעה שהוגשה בחלוף המועד לא תצלח ולא ניתן יהיה לקבל פיצויים כלשהם. למן הרגע בו הוגשה התביעה, מרוץ זמני ההתיישנות נפסק.

תקופת ההתיישנות בתביעות נזיקין במדינת ישראל היא שבע שנים. לקטינים מניין שבע השנים מתחיל מגיל 18 בהגיעם לבגרות. כלומר, מי שנפגע בהיותו קטין יוכל להגיש את תביעתו עד גיל 25.

תביעות בשל התרשלות בלידה,

שמחליק על רצפה רטובה במבואה של בית מלון או של קניון ותובע את בעלי הנכס או ילד שנחבל בבית הספר עקב מכשול או חפץ חד שלא סולק, אשר גרם לנזק והוריו תובעים את הרשות המקומית ולעיתים גם את משד החינוך.

קטגוריה רביעית, פגיעות גוף הנגרמות עקב רשלנות רפואית. כלומר, נגרמו נזקים לגוף או לנפש אשר נגרמים לחולים עקב קבלת טיפול רפואי, אשר ניתן בניגוד לסטנדרט הרפואי המקובל או עקב אי מתן טיפול רפואי וזאת בניגוד לנדרש.

בכל אחת מהקטגוריות שפירטתי יש גורם אשר מבוסס בפוליסה המכסה נזקי גוף ונפש ומהם יכול הנפגע להיפרע בגין הנזקים וההפסדים שנגרמו לו.

על מה ניתן לפצות?

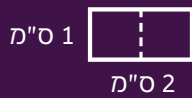
את התביעה בגין נזקי גוף ניתן לחלק לשלושה חלקים מרכזיים: הראשון, אלמנט הסבל שנגרם לנפגע. אירוע שבגינו נגרמה פגיעה גופנית, גרם גם לסבל לנפגע בגינו הוא רשאי לתבוע פיצוי. הזכאות לפיצוי קמה גם כאשר מדובר בסבל המוגדר כחולף. סכומי הפיצויים יכולים להגיע לסכומי כסף ניכרים מאד במקרה של פגיעה חמורה שגרמה לסבל רב.

החלק השני בתביעה עוסק בהפסדים שנגרמו לנפגע בשל קרות האירוע. ההפסד, משמעו, מה היה עשוי לקבל הנפגע, אלמלא היה קורה האירוע בגינו הוגשה התביעה. לשם הדוגמה, כאשר פגיעה בתאונה הצריכה מנוחה למשך זמן מסוים. עובדה זו מקנה לנפגע את הזכאות לתבוע את



יה
לת
זת
או
וא
ות
זת
קל
נת
ש.
ינו
זר
גין
וק
ם.
גע
זק
כל
זק
יש
של
זת
זר
יה,
ק.
ים
זה
וח
על
זם
זם
זם
לת
יה
מי

הדרך לתואר שני עוברת דרך קוביית הדומינו



בכמה דרכים ניתן לרצף מלבן 2×10 מטר עם מרצפות דומינו בגודל 1×2 מטר (מותר לסובב את הדומינו)

לתואר שני
שיקח אותך רחוק.

פתרת?
מקומך
איתנו!



***3239**

www.jct.ac.il

קמפוס טל
בית הדפוס 7
גבעת שאול
ירושלים.

קמפוס לב
הוועד הלאומי 21
גבעת מרדכי
ירושלים.

**M.Sc. פיזיקה יישומית /
הנדסת אלקטרו-אופטיקה
עם תיזה ובלי תיזה.**

**DATA MINING M.Sc.
כריית מידע**