

# מספר היתרי הבנייה ב־2020 ירד ביבנה והרצליה, וזינק בחיפה וחולון

בכמה ערים צנח מספר היתרי הבנייה בעשרות אחוזים • עם זאת, בכמה ערים עם עודף היצע הייתה עלייה במתן ההיתרים • מומחה נדל"ן: "אם לא יהיה שינוי עליות המחירים יתגברו"

## השינוי במספר היתרי הבנייה ב־2020 בערים נבחרות

יישוב	מספר היתרים	פער באחוזים
חיפה	826	+111%
אשקלון	2,660	+103%
חולון	1,651	+100%
יבנה	222	-82%
הרצליה	432	-79%
באר שבע	654	-70%

## מאת הילה ציאון

אחת הסיבות לירידה בהתחלות הבנייה ב־2020 בעקבות מגפת הקורונה הייתה הקושי במתן היתרי בנייה ליזמים. רק לפני שבוע פירסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית דוח ולפיו בשנה החולפת נרשמה ירידה תלולה במספר היתרי הבנייה שסופקו לפרויקטים של תמ"א 38 ופינוי בינוי. כעת, סקירה שמאית שנערכה ל"ממון" בחנה באילו ערים צנח מספר היתרי הבנייה שקיבלו כל הפרויקטים למגורים והיכן דווקא נרשם זינוק במתן היתרים.

לפי הלמ"ס, ב־2020 ירד שיעור היתרי הבנייה לדירות חדשות בכ־8%. בכל שנת הקורונה ניתנו היתרים לביניית 51,600 דירות חדשות לעומת 56 אלף דירות ב־2019. ניתוח נתוני הנפקת היתרי בנייה בעשור האחרון, שערך שמאי המקרקעין שמוליק כהן ממשד SK שמאות מקרקעין המי תמחה בליווי ופיקוח פיננסי על מיזמי נדל"ן, מעלה כי בלא מעט ערים נרשמו ירידות תלולות במספר היתרי הבנייה ליזמים.

כך, למשל, ביבנה צנח ב־82% מספר ההיתרים שניתנו ב־2020 לעורמת 2019 – מ־1,201 היתרים בשנה שעברה ל־222 בלבד בשנה שלפני כן. בהרצליה הייתה נפילה של 79%, מ־2,088 היתרים ב־2019 ל־432 היתרים בלבד ב־2020. "מגמת הירידה במספר היתרי הבנייה, ובפרט בהתחדשות העירונית,

נתונים: שמאי מקרקעין שמוליק כהן, SK

שות ב־2020 לעומת עשרות בודדות ב־2019. כך, למשל, ביקנעם־עיי לית זינק מספר ההיתרים שניתנו בכ־13,000% ל־521 היתרים לעומת 4 היתרים בלבד ב־2019. באזור נרשם זינוק של 1,847% ל־292 היתרים לעומת 15 היתרים בלבד ב־2019. ערים נוספות שבהן צמח מספר היתרי הבנייה הן אילת עם 97%, דימונה 95% וגני תקווה 91%.

## זינוק בדירות להשקעה

בפברואר נרכשו 10,200 דירות, עלייה של 10% בהשוואה לפברואר אשתקד וירידה של 3% בהשוואה לינואר. כך עולה מסקירה שפירסמה אתמול הכלכלנית הראשית באוצר, שירה גרינברג, על הנדל"ן למגורים. בפברואר זינק מספר הדירות שרכשו משקיעים ב־60% לעומת אשתקד.

תביא להמשך הקטנת היצע הדיוור, ולנוכח הביקוש הקשיח לדירות התרצה צאה תהיה המשך ההתייקרות", אומר כהן. "אם לא יהיה שינוי בקצב הנפקת ההיתרים העליות יתגברו".

ורד צרפתי וזולון, סגנית נשיא התאחדות הקבלנים בוני הארץ וסמנכ"לית בחברת צרפתי שמעון, מוסיפה: "מאז שבוטל מטה הדיוור אין גוף שמתכלל את מלוא השיקולים ונותן פתרונות, ובקורונה זה קיבל משנה טובה". עם זאת, כהן מדגיש כי "ייתכן שבוערים בהן ייווצר עודף היצע נראה עלייה מתונה של מחירי הדיוור ואולי עצירה. בבית־שמש, למשל, הייתה עלייה של כ־30% במספר ההיתרים שנה שנייה ברציפות".

ואכן, בחלק מהערים הייתה עלייה במתן היתרי הבנייה ב־2020, אך מדובר בהיתרים למאות דירות חד-