

האורגיה של מחירי גבוהים לא עושה לי את זה

סאת אריאל רוזנברג ומיכל מרגלית

א בחינת הפיתוח העירוני והתשתיות, אין ספק שהעיר חיפה נמרצת בהרבה מערים אחרות בכל רחבי הארץ. די אם מונים את שלל הפרויקטים שיצאו לדרך בשלוש השנים האחרונות, מאז המלחמה בלבנון שהכתיבה בעיר - מקמפוס הנמל, דרך הרכבת הקלה ועד פארק הביוטכנולוגיה ועוד. אבל על פרויקטים גרנדיוזיים מדברים בעיר כבר שנים, והיא בכל זאת לא מתקרמת לשום מקום. אף על פי כן, ראש העירייה יונה יהב מתעקש כי הפרויקטים האלה, שאותם הוא מקדם עוד מהקדנציה הקודמת, הם לא רק בבחינת רעיונות והדמיות. בראיון בלעדי ל"גלובס" מספר יהב על הפרויקטים, שלדבריו הופכים כיום מציאותיים מיום ליום, על הביקושים הגדלים לדירות ועל עצירת ההגירה השלילית אחרי שנים.

"מחירים בשמים"

"המחירים כרגע בשמים", אומר יהב, "המסכיב של העיר מושך אוכלוסייה צעירה, ברמת ההשכלה הגבוהה. אנחנו ממצבים את העיר כעיר אוניברסיטית

פה, מחיים יבין עבור לגרעון רייכר, יורם ארבל, עמוס כרמלי ודן שילון - כולם מחיפה. כרגע שהקימו בירור שלים את הטלוויזיה, כל דור המקומים עקר לירושלם. כל התנהלות של התברות הגדולות לא יושבות פה והן מוציאות אנשים החוצה.

"אבל היציאה והכניסה הם שם המשחק. ב־15 השנים לפני שהגעתי המגמה הייתה מינוס, זאת אומרת שבכניסה וביציאה הייתה הגירה שלילית. זאת הייתה הבעיה. אני לקחתי על עצמי לעצור את המגמה הזאת, ותורה לאל בשנתיים האחרונות עצרנו".

נושא המגורים הוא אחד הנושאים המורכבים ביותר בחיפה. בעיר עם גוף מרהיב, הר ירוק וחור פי ים ארוכים, דווקא האזורים בעיר התחתית הסמוך כיום לים נמכרים במחירים נמוכים, בערך בעשירית מחיר שכונות דומות ליד הים במרכז הארץ. הגדל"ן בחיפה אמנם מתאושש, אבל מרבית האנשים במרכז הארץ חושבים על העיר רק בתור דירות להשקעה, במחירים מגוחכים של 200-400 אלף שקל בשכר נות הזולות, ובטח לא לרכישתם לצורך מגורי הרוך כש. בפועל, חיפה מאבדת במהירות את מקומה כעיר השלישית הקלאסית של ישראל.

"אין לנו בכלל עתודות קרקע. אנחנו העיר היחידה ש־95% מהקרקע שלה הוא פרטי והשאר חן אדמות בנסייה. גם עלויות הבנייה אצלנו הרבה יותר גבוהות. צריך בכל מקום קירות תומכים והעלות של מבנים, גם ציבוריים, הרבה יותר גבוהה"

"ב־1966 הלכתי ללמוד בפקולטה למשפטים בירושלים, הלכנו 40 חיפאים וחזרנו ארבעה. אבל היציאה והכניסה הם שם המשחק. ב־15 השנים לפני שהגעתי המגמה הייתה שלילית. אני לקחתי על עצמי לעצור זאת ובשנתיים האחרונות עצרנו"

מאית מרכזית של מדינת ישראל, האוניברסיטה והגן כניזן זה קודם כל משאב מוסף של כוחות הוראה מכל רמה שהיא. עכשיו, כשאנחנו הופכים את כל העיר התחתית לקמפוס אוניברסיטאי, המחירים קפצו שם כבר ב־500%־600%.

● ילובס"י: המגזין האוניברסיטה מביאים צעירי רימ, אבל אותם צעירים ממוזרים לברוח עם סיום הלימודים. תל אביב מוצפת בויזסאים.

הבו: "קודם כל, זו לא מגמה חדשה. זו מגמה שקיימת מאז ומעולם. ב־1946 הלכתי ללמוד במקולטה למשפטים בירושלים, הלבנו 40 חיפאים וחורגו ארבעה. אין אחד ולי אחד בטלחזיה בערוץ 1, שהוא לא מחי

הבו: "לראשון לציון, למשל, יש קרקעות מפה ועד אשדוד. ואילו לחיפה יש מצד אחד את חימ, מצד אחר את פארק הכרמל ומגורים אותה גם נשד ומידת הכרמל. אין לנו בכלל עתווחת קרקע. אנחנו העיר החדשה ש־95% מהקרקע שלה הוא מרטי והשאר תן ארמות כנסיות. גם עלויות הבנייה אצלנו הן הרבה יותר גבוהות, ברומה אולי לירושלים. צריך בכל מקום קרדות תומכים והעלות של מבנים, גם ציבוריים, הרבה יותר גבוהה. רק לאחרונה רדדנו הקמת מבנה לתנועת נוער כי עלות הקרדות התומכים הייתה כמעט פי שלושה מכל המבנה, שלו היה כבר תקציב".

● בשנים האחרונות גם הביקושים לא גבוהים.

קבוצות הרכישה: הבשורה יוצאת מחיפה

חיופאי רוב בתוכם הביא לכך שגם חלק ניזול מהמסיקה בתוכם מיוזמי קבוצות הרכישה הוא ממתי המשפט בחיפה. "ואת, גם כשל העבודה שהגישה של רשויות המס היא מאוד התקפית ואגרסיבית נגד קבוצות הרכישה. בחופה כמעט כל תיק מגיע לועדות הערר או למתי המשפט". קבוצות הרכישה מתמקדות באזור הכרמל, רמת אשכול, רמת גיל, רה ורמת גני, למשל ברחובות כמו קרית ספר, סמילנסקי ושדרות הצבי. שוופי אומר כי אין מרידה מדייקת אבל לפי העיריבות מרבית הידיעות ככרמל הן של קבוצות הרכישה. "הבעיות של מס שבת בחיפה עוצציות את ההתפתחות של יותר קבוצות הרכישה. הקבלנים גם נלחמים כעז חוק. ההתנגדות של רשויות המס קשה מן הסתם גם להתאחרות".

שוופי מציין, כי הוא מלווה כעת 6-7 קבוצות הרכישה באזור הכרמל. לדבריו, קיומת כיום 2-3 קבוצות הרכישה גם כבת גלים, אבל רובן הגדול נותרו על הכרמל. ●

קבוצות הרכישה - המרגז הכי הם היום בענף המגורים הישראלי - מיקטות שלא במפתיע בעיקר באזורי ביקוש, רובן שמהוד המרקעות מהזה שיעור גבה בעלויות הבנייה. אבל מתברר, כי רחוק מהעין ומלב המדינה, מתנהלת פעילות ערה למדי של קבוצות כאלה גם בחיפה. ע"ד ורדון שוופי, שותף בכיר במשרד ש. סרידמן ושות' מציין, כי היסטורית, קבוצות הרכישה התחילו בחיפה ב־1985. לרבריו, קבוצות הרכישה בחיפה שונות מאוד שבת"א, שכן מרכזר בקבוצות קטנות יותר עם מספר קטן של יודות, ושלא ברומה לת"א, אין בנייה של מגר לים לקבוצות הרכישה. עם זאת, מרכזר בבנייה עם עלות גמדה למטר רבוע, שיכולה להגיע גם בעיר הצפופה ל־5,000 דולר למ"ר. שוק קבו"צות הרכישה בחיפה הוא ריבזי ומתמקד בעיקר באזור הכרמל.

שוופי, העוסק בערימת דין בחיפה בתוכם המיוזמי הגרל"ז מאז שנת 1987, מציין כי באזור רמת אשכול ואחזה חלק לא קטן מהבנייה של בתים פרטיים ומדווחים נעשתה עם קבוצות הרכישה. לרבריו, הניסיון