



**בלזר**  
יחסי ציבור

עושים תקשורת. מחברים אנשים

# מענדיב

11.8.2010

שלמה גרופמן, מבעלי קרן הנדל"ן פייר, בראיון לעסקים:

# "הממשלה צריכה לדאוג לזוגות הצעירים - לא אנחנו"

גרופמן: "אם היו נזכרים לפני שנתיים להאיץ את הבנייה בישראל, היינו רואים תוך חצי שנה מהיום גם פתרונות לזוגות צעירים" • "יש לעודד את תרבות ההשכרה - זה הפתרון היחיד למי שאין ברשותו הון עצמי לרכישת דירה"

כרה. זה יאפשר בנייה של שכונות חדשות עם תשתיות ונגי ילדים. יש לעודד את תרבות ההשכרה בישראל - זה כיום הפתרון היחיד למי שאין ברשותו הון עצמי לרכישת דירה. מה דעתך על אחד הפתרונות של משרד השיכון - מכרזי 'מחיר למשתכן' שאינם מורידים לחיוב את מחיר הדירות? "ברקני כמה מכרזים כאלה, ומחירי הדירות לא יורדים. אם זה המחיר המיועד לצעיר

מצלמות אבטחה או אנשי אחוזה צמודים את הבנייה החדשה היום, הניסיון הזה היה מועד לכישלון. באשר לטענה כי שוק השכירות לא נתפס כפתרון, מאחר שאין בישראל תרבות של מגורים כשכירות, סבור גרופמן כי תרבות ביטוח יוכלו להשקיע בעתיד בשוק השכירות. "אין שום סיבה שמדינת ישראל, שיש בה תרבות ביטוח, קופות פנסיה ואפי

רות כשנה הקרובה, ממשיך גרופמן לטעון: "נדל"ן הורש תכנן ארוך טווח. אפשר לקצר את לחות הזמנים במידה מסוימת, אבל גם אם הרפורמה של נתניהו תקצר את פרקי הזמן, וגם אם יהיו תנאים אופטימליים של רשות מקומית מסודרת וקרקע שלא הורשת שינוי ייעוד, לא ניתן יהיה להתחיל לבנות בפרק זמן של פחות מ-3 עד 5 שנים". זה לא נשמע מעודד לרוכשים ולמשתתפות צעירות

היומים. "בתכרות הנדל"ן הציבוריות יש בעלי מניות, ובתכרות הפרטיות יש משקיעים שמצפים לרווח מההשקעות שלהם", הוא אומר. "מי שצריך לפתור את הבעיה זו הממשלה, ולצעיר שום דבר לא נעשה בשטח. גם המכרזים האחרונים של מינהל מקרקעי ישראל נסגרים במחירים מאד גבוהים". ראל ונחשב לאחד מוותיקי הענף, זוכר את "אוטובוס המנכ"לים" שהוציא ראש הממשלה יצחק רבין בתחילת שנות ה-90, כדי להתמודד עם מצוקת הדיור וגלי העלייה. "היו שם מנכ"לים של כל משרדי הממשלה ותרבות נדל"ן גדולות", הוא מספר. "עברנו בכל המקומות שבהם יש חסמים בירוקריטיים ותכנוניות מעוככות, כדי לזרז הליכים ולהאיץ את הבנייה". גם החדיפה שנתן שר השיכון דאן, אריאל שרון, להאצת הבנייה, שהגיעה לשיא של יותר מ-80 אלף דירות בשנה, זכורה לו היטב.

מאת עידו אפרתי  
לא היומים צריכים לדאוג לזוגות הצעירים, אלא הממשלה - כך טוען בראיון לעסקים יום הנדל"ן שלמה גרופמן, מבעלי קרן הנדל"ן פייר, שיתח עם הבעלים של בנק ירושלים, חלמן שופל, בונה כיום פרויקטי מגורים במרכז הארץ. גרופמן מסביר כי סוגיית המחסור בדירות אינה הבעיה של

**גרופמן: "משפחה צעירה לא צריכה שומר 24 שעות ביממה או מצלמות אבטחה שעולות המון כסף. זה מה שמאפיין את הבנייה החדשה היום"**

רם - או אתה צריך להיות הבן של דוקטור כדי לקנות דירה בראשון לציון? או אין פתרון בזק למצוקת הדיור? "אנו נמצאים במדינה שקצב הגידול השנתי שלה הוא 1.8%, ושוק הנדל"ן שלה הוא של כל ירדני התפוצות. לא מזמן בא אלי ירדני תושב תימן, שביקש לרכוש 3 דירות לנכדיו, למקרה שאחר מהם ירצה ללמוד כאן בישיבה או לעלות לארץ. הוא עצמו נשאר בחו"ל - גם מקרים כאלה יוצרים עומס. היו צריכים לחשוב על זה לפני כמה שנים, עם הציאה מהמיתון. שוק הנדל"ן לא משתנה בלחיצת כפתור - כלום רוצים לגור בכיכר ריזנגוף, אבל זה מה יש".

לו וערים גדולים שמחזיקים במיליארדים, לא ישיקעו בבנייה להשכרה", הוא טוען. "בעבר חקק חוקים לעידוד בנייה להשכרה וזה עבד. קבעו או ש-50% מהדירות בבניין יוקצו להשכרה, ובתמורה יהנה היום מספר ממוע"מ על כל הפרויקט - זה יושם". גרופמן מוסיף כי "אני זוכר שכששייתי מנכ"ל אפריקה ישראל, בנינו כמה פרויקטים כאלה במקומות כמו רמת אביב ג', סביון וגבעתיים - וזה עבד. החברה גם תחוקה את הדירות לתקופה של 8 שנים. ולכן אם תהיה התשואה הנכונה, אני מאמין שחברות ביטוח, שגם ככה משקיעות מיליארדים בנדל"ן, ישיקעו בדיוור להש

"כשמדברים על זוגות צעירים, צריך לזכור שגם במקומות כמו לונדון, פריז או ניריורק זוג צעיר לא יכול לגור בלב מנהטן - כשכירות או ברכישה. בהקשר זה, פיתוח התרבות בישראל לא מתקדם בקצב מספק. אנו רואים איך כביש הוצה ישראל פתח אפירות חדשות: אנשים מתגוררים בנתניה או בחדרה, ומגיעים כל בוקר לעבודה בזמן סביר. ככל שהעניין יתפתח, כך פרישת שוק הנדל"ן תהיה גדולה יותר. זה צריך לבוא יחד עם סובסידיה ברורה לרכישת דירה לצעירים, שתגיע ישירות לצרכן". בזמנו דובר על אפשרות שכל יום יקצה חלק מהדירות המגורים שלו לטובת דירות זולות לצעירים

**אין יד מכוונת**  
להערכת גרופמן, כיום המצב שונה: מש"רדי הממשלה נוכחו מעט מדי ומאחר מדי, ונרמה שאין יד מכוונת ליציאה מהמשבר. "אם היו נזכרים לפני שנתיים להתחיל להאיץ את הבנייה בישראל, היינו רואים תוך חצי שנה מהיום גם פתרונות לזוגות צעירים, אבל זה לא קרה", הוא טוען. יום לאחר התחזית הקודרת של בנק ישראל על עלייה נוספת במחירי הדי



גרופמן. "יום בלב מנהטן זה צעיר לא יכול לתגורר בשכירות או ברכישה"