

23.8x19.37	1	עמוד 50	ידיעות המפרץ - כותרת	16/10/2015	50080876-4
ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

הערכה:

בקריות יש אלפי "דירות רפאים"

מומחה נדל"ן: "לדירות העומדות ריקות השפעה שלילית על הסביבה וגם על מחירי הדיור". בעלי הדירות הריקות הם תושבי חו"ל שקנו בית להשקעה או בעלי דירות מקומיים שלא רוצים להשקיע כדי להשמיש את הנכס להשכרה

הנכס משום שאין הם מעוניינים להיכנס להוצאות והשקעות משמעותיות שמצבו העגום של הנכס מחייב לבצע, על מנת שני תן יהיה להשכירו.

בקרוב אורחי המדינה דווקא גוברת המורעות לפוטנציאל הגלום בדירות רפאים כאלה, והדבר בא לידי ביטוי במפות אינט'י ריקטיות המפורסמות ברשת האינטרנט, המציגות דירות ומבנים נטושים באזורים שונים ברחבי הארץ. נוסף לכך מופיעים לאחרונה ברשת הפייסבוק עמודים דוגמת "יש דירות", שבהם מוצעות דירות ומבנים נטושים ברחבי הארץ, והגולשים 'מוזמנים' לשקם אותם - כל זאת מתוך מטרה לצמצם את מימדי תופעת דירות הרפאים.

עו"ד טיקוצקי: "תופעת דירות הרפאים טומנת בחובה פוטנציאל כלכלי וחברתי משמעותי, אשר יוכל להתממש בעיקר אם הממשלה תיצור רגולציה יעילה ואפקטיבית, אשר תדרכן בעלי דירות שכאלה להציען למכירה או להשכרה, תוך שיפוצן והכנתן באופן שיוכלו אכן לשמש למגורים בפועל. כפי שניתן לראות, תמריצים של ימים בדמות גזרות מיסוי (ארנונה גבוהה על דירות רפאים) לאו דווקא יביאו לפתרון המיוחל, ולטעמנו נכון יותר לנקוט באמצעים ותמריצים חיוביים."

צילום אילוסטריציה: גיל לורן



"נכון יותר לנקוט באמצעים ותמריצים חיוביים". דירות

טרנד חדש חושף בעיה כאובה: צעירים מציעים, ברשת האינטרנט, לשפץ על חשבונם דירות מגורים שאינן מאוכלסות בערים שונות, בתמורה לזכות להתגורר בהן תקופה מסוימת ללא תשלום דמי שכירות. התופעה הזו, ההולכת ומתגברת חושפת את בעיית דירות הרפאים, דירות ריקות ומוזנחות במרכזי הערים, שאיש לא עושה דבר כדי להחזירן לשוק. להערכתו של עו"ד ירון טיקוצקי, מומחה לנדל"ן, מדובר בבעיה רחבה - גם באזור חיפה והקריות בלבד מדובר בכמה אלפי יחידות דיור שאיש לא עושה בהן שימוש.

עו"ד טיקוצקי: "המסקנה, לפיה פוטנציאל מסוים להגדלת היצע הדירות בשוק גלום גם בדירות רפאים אלו, מתבקשת כמעט מאלה. בעוד שהאוצר מנסה לגבש פתרון נות שונים למצוקת הדיור בדרך של הגדלת היצע הדירות החדשות, נראה שעדיין לא נעשה מספיק לעידוד השימוש ב'דירות רפאים'."

הערכות מדברות על כ-150 אלף דירות העומדות ריקות בערים שונות בארץ, ובאזורנו ההערכה היא כאמור שמדובר בכמה אלפי דירות רפאים כאלה. חלק מהדירות מוזנחות מאוד, ולא זו בלבד שאינן תורמות להגדלת היצע הדירות, הן אף מהוות מפגע

סביבתי ולעיתים גם מפגע חברתי בכך שהן משמשות, בסופו של דבר, לפעילות עבריינית (סחר בסמים, זנות ועוד). "גזירות מיסוי לא יפתרו את מצוקת שוק הדיור ולא יגדילו את ההיצע", טוען עו"ד טיקוצקי. "החלטת הממשלה המאפשרת לרשויות מקומיות להכפיל את שיעורי הארנונה בשנת 2014 על דירות רפאים לא

השפיעה בפועל במאומה, וודאי שלא הביאה להוזלה של מחירי הדיור". עוד הסביר כי בישראל אפשר לחלק את בעלי דירות הרפאים לכמה סוגים: תושבי חוץ ומשקיעים מחו"ל אשר רכשו דירה בש"י ביל השקעה ונמצאים בארץ אחת לכמה זמן לרגל חופשה או עסקים. סוג אחר הוא בעלי דירות ויורשים שלא מצליחים להשכיר את