

על שקיפות ומחירי הדירות

השקיפות תביא לכניסת יזמים חדשים והגברת התחרותיות

מאת: חגי שבתאי 14.06.2011 07:09

בימים אלה יוצאת לדרכה הרפורמה בניהול מקרקעי ישראל, במסגרתה תחליף רשות המקרקעין (רמ"י) את מינהל מקרקעי ישראל (ממ"י). במסגרת הרפורמה הצהיר ראש הממשלה כי "הרשות תתמקד בניהול קרקעות המדינה, בשיווקן, בהקצאתן, בשחרור חסמים, בהגדלת מלאי הקרקעות ובשמירה עליהן למען הדורות הבאים". בין היתר, מתוכנן שינוי מעמדם של חוכרי דירות ובתים מהמינהל, שכולל העברות של כ-800 אלף דירות בישראל ממעמד של חכירה למעמד של בעלות פרטית. כמו כן, הצהיר ראש הממשלה על הכוונה לפרק את "המפלצת הביורוקרטית".

אחד הפרמטרים החשובים לפעולתו של שוק משוכלל הוא מידע. לזמינות המידע לכלל הציבור (לרבות יזמים) השלכה ישירה על פעולתו של השוק. יותר מ-90% מהקרקעות בישראל מנוהלות על ידי מינהל מקרקעי ישראל. מכך יוצא שמנהל מקרקעי ישראל מחזיק במידע אדיר על המקרקעין, ושלאופן פעולתו השלכה ישירה על זמינות הקרקעות לציבור.

חוק מקרקעי ישראל מחייב את רמ"י להפעיל מאגר מידע שיהיה פתוח לעיון הציבור, שבו ייכללו פרטים על התקשרויות חוזיות של הרשות לגבי מקרקעין שבניהולה ושאינם רשומים בפנקסי המקרקעין (טאבו). יש חשיבות רבה לכך שהמאגר יופעל במהירות וביעילות ככל המוקדם.

פעילותו של ממ"י מתבצעת בהתאם למערך חוקים, תקנות וגם מערכת של כללים נוספים: החלטות הממשלה, מועצת מקרקעי ישראל (יותר מ-1,200 החלטות), הנהלת מינהל מקרקעי ישראל (יותר מ-2,600 החלטות), סיכומי דיון הנהלה, הנחיות פנימיות, הוראות אגף והנחיות נוספות.

לכל מסמך יש השלכה על הזכויות במקרקעין ועל תמחור סיכונים שיזם ייקח על עצמו בנוגע לקרקע. לדוגמה: היעדר הוודאות לגבי אופן פעולת המינהל במקרים מסוימים מביא לכך שיזמים מעדיפים שלא להיכנס כלל לפיתוח קרקע או שישכללו את הסיכון במחירה, דבר שמביא לעליית מחירי דירות.

יש חשיבות רבה לפרסום מלא של כל המסמכים הנוגעים להתנהלות ממ"י. עיון באתר ממ"י מגלה שעוד רחוקה הדרך לשקיפות הנדרשת. למשל, מהאתר עולה כי יש לפחות 2,655 החלטות של הנהלת המינהל, אך רק פחות מ-80 מההחלטות מפורסמות. עד היום לא פורסמה אפילו החלטה אחת מ-2011.

מ-2010 פורסמה רק החלטה אחת. בין ההחלטות האחרונות שלא פורסמו יש החלטות הנוגעות לנושאים בעלי השלכה ציבורית רחבה, כמו האנרגיה החלופית והשכרת דירות בקיבוצים.

יש אינטרס ציבורי מובהק בפרסומן של כל ההחלטות, גם כאלה הנוגעות למקרים נקודתיים, כדי להביא לשקיפות וודאות מרביות בניהול הקרקע

הציבורית. מובן כי במידת הצורך יש לשמור על פרטיות כחוק.
ספק רב אם הרפורמה תצליח במצב שבו אחוז קטן ביותר מהחלטות ידוע
ומפורסם לרבים. ולהפך: הגברת השקיפות תביא ממילא לכניסת יזמים
חדשים והגברת התחרותיות. הנה רפורמה קטנה שאולי לא מצטלמת טוב
במיוחד בטלוויזיה, אבל תביא תועלת לא פחותה מרפורמות מפורסמות ממנה.
הכותב הוא עורך דין המתמחה בדיני מקרקעין, מינהל מקרקעי ישראל ואגודות
שיתופיות
