

## מחירי הדיור ממשיכים לעלות: "זוג צעיר לא יכול לקנות כיום דירה בירושלים"

יו"ר ארגון בוני ירושלים והסביבה הטרי אילן גורדו מדבר על הבעיות המרכזיות של הענף ומציע כמה פתרונות מעניינים. בנוסף, הוא מספר על החזון ועל התוכניות לקדנציה הקרובה בתפקיד. ראיון

מאת: רפי גמיש



"זוג צעיר לא יכול לקנות כיום דירה בירושלים – זה כמעט בלתי אפשרי. האפשרויות היחידות הן אם יש עזרה משמעותית של המשפחה או מחיר למשתכן, אבל מדובר בבודדים", כך אומר בשיחה עם "כל העיר" אילן

גורדו, יו"ר ארגון בוני ירושלים והסביבה הטרי, שממשיך ומתייחס למחירים ההולכים ומאמירים של דירות לרכישה ולהשכרה בירושלים: "מהניסיון שלי ההיצע בירושלים הוא נמוך מאוד. אולי אפילו אפשר לומר שאין היצע. אין התפתחות של שכונות חדשות, מלבד גבעת המטוס אבל זה ממש רק בהתחלה."

גורדו, כאמור, הוא היו"ר הטרי של ארגון הקבלנים הירושלמי. הוא נבחר ברוב קולות בסוף השבוע שעבר, ויש לו הרבה רעיונות לייעול ולשיפור. אבל עוד קודם לכן, חייבים להמשיך להתייחס למחירי הדיור הגבוהים. כך למשל, מדד מחירי הדירות עלה ממש באחרונה בפעם החמישית ברציפות – הפעם ב-0.9 אחוז והקצב השנתי שלו הוא 2.1 אחוז. על פי נתונים של הלמ"ס – המחירים בירושלים הם השניים בגובהם בארץ, אך מבחינת קצב העלייה – בעוד שבתל אביב נבלמות עליות מחירי הדירות והשכירות – בירושלים המחירים ממשיכים לטפס. כך, כאמור, קשה עד בלתי אפשרי לזוגות צעירים לרכוש דירה בירושלים.

"המחירים בעיר בירה תמיד גבוהים יותר", אומר גורדון, אך גם מסייג ואומר: "אחרי ה-7 באוקטובר, ראשי ראשויות אחרות סגרו את אתרי הבניה, בירושלים זה פחות קרה. מה שכן, יש קושי בגיוס עובדים זרים. כתוצאה מהמלחמה אין כמעט פועלים פלסטינים מיהודה ושומרון. למעשה חסרים לנו 120,000 ידיים עובדות. מדינת ישראל נכשלה בהבראת עובדים זרים. בירושלים המצב חמור יותר כי היא התבססה על עובדים פלסטינים בדומה לצפון. אנחנו מבינים היום שצריך להחליף דיסקט ולכן אנחנו פועלים כדי להביא כוח אדם זר. אני פועל במסגרת התאחדות בוני הארץ על הבאת עובדים מקניה, מולדובה, סרי לנקה, הודו ואיפה שרק אפשר. אי אפשר כמובן לשכוח שהריביות עדיין גבוהות וגם זה משפיע מאוד על נוטלי המשכנתאות, אנשים עדיין חוששים לקנות. בירושלים אין הרבה קרקעות לבניה, אין הרבה בניה וצריך למצוא פתרונות לכך."

### **גם במחירי השכירות ירושלים יקרה מאוד. למעשה, שנייה רק לתל אביב.**

"מחירי השכירות זה פועל יוצא של מחסור בדירות לקניה, הביקוש גדול על ההיצע. אני מתחיל לבנות ברחוב עלאישי בניין רוב שימושים שיהיו בו משרדים, מסחר וגם 72 דירות להשכרה באיזור מחנה יהודה. דירות בעיקר לסטודנטים מכוח התב"ע, זה לא יפיל את השוק, אבל זה הכיוון שאליו צריך ללכת. עיריית ירושלים צריכה לתמוך בעירוב שימושים, כלומר שבבניין יהיה גם מסחר, גם משרדים ומגורים ביחד – זה הפתרון למחירי השכירות."

## מה עוד ניתן לעשות?

"הפתרונות העיקריים זה בניה לגובה והתחדשות עירונית, במקביל לקיצור הרגולציה. לזכותו של משה ליאון יאמר שהוא מבין את זה, ועל כך הוא בהחלט ראוי למילה טובה. הוא מסייע ובעד בניה לגובה, מה שלא היה קיים בעבר. רוח המפקד משליכה על מהנדס העיר ושאר המחלקות בעירייה."

**ועדיין – בזמן שליאון והעירייה מתגאים בכ-7,000 היתרי בנייה בשנה, לא רואים בפועל בנייה. בטח שלא בכמות כזו. איך אתה מסביר את זה?**

"אין כמעט מכרזי מינהל מלבד בודדים. ירושלים מבוססת רובה ככולה על התחדשות עירונית. פתרון נוסף הוא הכשרת קרקעות כמו עין לבן, במקביל, חייבים לקצר רגולציה על מנת לקדם בניה. חלק הפתרון היום הוא קידום התחדשות עירונית. משה ליאון מוביל את התהליך הזה וזה הבדל גדול מראש העיר הקודם. העירייה עושה מאמצים לקצר הליכים להוצאת היתר, אבל בסוף ההיצע מאוד דל בירושלים, אין הרבה קרקעות וזה נושא לא פשוט."

\*\*\*

גורדו, בן 61, הוא ירושלמי מבטן ומלידה. תושב גבעת משואה ("הייתי מבין הבונים הראשונים שלה"), נשוי לשושי אב לארבעה ילדים וסב לשבעה נכדים. הוא משמש כיום כמנכ"ל (ומייסד) של חברת 'יקיר בנייה, ייזום והשקעות'.

אחרי שנים של תפקידים בכירים בארגון בוני ירושלים, הוא כעת אוחז במושכות כיו"ר הארגון, שמייצג את קבלני ירושלים ויישובי הסביבה – ממעלה אדומים וגבעת זאב ועד בית שמש ומודיעין. בתפקיד הוא מחליף את בועז ישראל (חברת האחים ישראל), שכיהן כיו"ר במשך עשור. במקביל, ימשיך גורדו בתפקיד גזבר התאחדות בוני הארץ.

"חשוב לי להגיד מילה טובה לבועז ישראל, יו"ר הארגון הקודם שעשה עבודה מקצועית וטובה", מחמיא גורדו לקודמו. "בועז הוביל את בתקופתו להישגים יפים שיחרטן לדורות, אני רוצה להודות לו בשם כל הקבלנים. אני בונה ירושלים כבר ארבעה עשורים וחבר בארגון הקבלנים תקופה דומה ושני עשורים בהנהלה, בחמש השנים האחרונות אני משמש כממלא מקום יו"ר הארגון. זו זכות גדולה ושליחות לבנות את ירושלים ואת הארץ ולשמש כיושב ראש."

## מה החזון שלך?

"אני רוצה לפתח עוד את הארגון. אני רוצה לימודי הכשרה והתמקצעות. אני רוצה שחייל משוחרר ירצה לצאת ולהיות קבלן הוא יעשה את זה לפי שלבים – תחילה לימודים עיניים, לאחר מכן לצאת לשטח לעשות סטאז' ולבסוף מבחן וקבלת תעודה. במקום שזה יהיה הפוך ממה שקורה היום וזה בעצם גורר אותו לתהליך ארוך של 6-7 שנים, אני רוצה רוצה לקצר ולייעל תהליכים. חיילים וגם הנדסאים שרוצים ללמוד שתהיה להם את האפשרות. זה צריך להיות כמו כל מקצוע מכובד אחר, אני רוצה שילמדו את מקצוע הקבלנות. מעבר לכך, אני רוצה להגדיל את מספר החברים ולשמור על הקשר בין צורכי הקבלן לארגון וגם את הממשק בין נבחרת הציבור, וקשר עם הראשויות וכן עם רשם הקבלנים. אני רוצה גם לקצר את זמן קבלת ההיתר. אני רוצה לבנות את בניין 'בית הקבלן' שכבר הוקצה עבורו שטח בשכונת ארנונה – שם ילמדו, יוכשרו, יעשו קורסים שונים והשתלמויות."