

שינויים פנימיים בתהליך הבנייה של דירות שנרכשו מקבלן

כתיבה: תמיר אגמון, כלכלן | אישור: עמי צדיק, מנהל המחלקה לפיקוח תקציבי

תאריך: ד' בטבת תשפ"ב, 8 בדצמבר 2021

סקירה כלכלית

תוכן עניינים

1.....	תמצית	
2.....	מכירת דירות.....	1.
4.....	שינויי דיירים.....	2.
4.....	2.1 דירות בהן בוצעו שינויי דיירים.....	
4.....	2.1.1 רקע כללי	
6.....	2.1.2 דירות בהן בוצעו שינויי דיירים לפני הבנייה ובמהלכה	
6.....	2.1.3 דירות בהן בוצעו שינויי דיירים לאחר הבנייה	
7.....	2.2 מחירי שינויי דיירים	
7.....	2.2.1 רקע כללי	
9.....	2.2.2 מחירי שינויי דיירים לפני הבנייה ובמהלכה.....	
10.....	2.2.3 מחירי שינויי דיירים לאחר הבנייה.....	
10.....	2.3 אגרת דמי פתיחת תיק שינויים.....	
11.....	2.4 שינויי דיירים בהקשר של "מחיר למשתכן".....	
12.....	2.5 מנגנון תיאום שינויי דיירים.....	
13.....	3. סיכום וניתוח	3.
13.....	3.1 עמדות הגורמים השונים	
14.....	3.2 אומדן עלות שנתית של שינויי דיירים.....	

תמצית

מסמך זה נכתב לבקשת חה"כ חיים כץ בנושא שינויים פנימיים בתהליך הבנייה של דירות שנרכשו מהקבלן (להלן: שינויי דיירים). במסמך מוצגות הסוגיות העיקריות הנוגעות למכירת דירות בשנים האחרונות, באופן כללי ובמסגרת תכנית "מחיר למשתכן", ומכירת דירות חדשות; דירות בהן התבצע שינויי דיירים; מחירי שינויי דיירים; אגרת דמי פתיחת תיק שינויים; שינויי דיירים בהקשר של "מחיר למשתכן"; מנגנון תיאום שינויי דיירים.

בתקופה 2015 עד יוני 2021 היו 528,399 עסקאות לרכישת דירה. מתוכן 26% במחיר של עד 1 מיליון ש"ח, 52.4% במחיר שבין 1 ל-2 מיליון ש"ח ו-21.6% במחיר מעל ל-2 מיליון ש"ח. במחוז המרכז התבצע 27.3% מהעסקאות ובמחוז הדרום 18.4%. מתוך כל העסקאות התבצעו 46,162 עסקאות לרכישת דירה במסגרת תכניות דיור ממשלתיות, כאשר רוב העסקאות התבצעו במחוז המרכז (35.9%) ובמחוז הדרום (20.9%). בשנת 2020 נמכרו 40,477 דירות חדשות, גידול של 36.3% בהשוואה לשנת 2016. כמות הדירות החדשות שתימכרנה בכל שנת 2021 נאמדת בכ- **52.5 אלף**.

מרכז המחקר והמידע של הכנסת פנה לגורמים שונים לקבלת מענה לשאלות בנושא הנדון. התקבלו תשובותיהם של 11 גורמים ממשלתיים, ציבוריים ופרטיים, מתוכם 6 קבלני בניין וקבוצת דקל, העורכת ומפיצה מחירוני בנייה, ביניהם "מחירון דקל שינויי דיירים". הממצאים העיקריים הינם:

- לא נמצאה אחידות באחוז הדירות שבהן בוצעו שינויי דיירים: לא בין הקבלנים השונים ולא בין מרכז ופריפריה. ממוצע של התשובות שהתקבלו נע בין 60%-80%. לא מדובר בסקר סטטיסטי בקרב כלל קבלני הבניין בארץ, ועל כן נלקח ממוצע של **70%**.
- רוב השינויים מתבצעים לפני ו/או במהלך הבנייה (כ-74%) ומיעוטם מתבצע לאחר הבנייה (כ-26%).
- רוב הגורמים המשיבים משתמשים במחירון דקל שינויי דיירים כבסיס לתמחור השינויים.
- המחירים של ביצוע השינויים הפנימיים לפני הבנייה ובמהלכה נמוכים יותר מאשר לאחריה, אם כי גם כאן אין אחידות באשר לגובה השינוי לאחר הבנייה. לפי מחירון דקל, המחירים לאחר הבנייה גבוהים יותר בכ-77%.
- לפי מחירון דקל, נכון לספטמבר 2021 אגרת דמי פתיחת תיק שינויים היא 1,000 ש"ח. ישנם קבלנים הגובים אגרה במחיר דיפרנציאלי, בהתאם למורכבות הפרויקט (דירה סטנדרטית לעומת דירת יוקרה), וישנם קבלנים שכלל אינם גובים מלקוחותיהם 'אגרה' זו.
- שינויי דיירים אסורים בתכניות הדיור הממשלתיות, כמו "מחיר למשתכן". הדבר היחיד המותר לדיירים הוא להזדכות כספית על עד 5 פריטים, עליהם הם מוותרים, במטרה לא לאפשר לקבלנים להעלות את מחיר הדירה באמצעות שינויי דיירים.
- אומדן העלות השנתית של שינויי דיירים בשנת 2021 הינה **315 מיליון ש"ח עד 840 מיליון ש"ח**, המהווים 0.6% עד 1.2% משווי הדירות בשנת 2021.
- עלות אגרת דמי פתיחת תיק שינויים הינה 1,000 ש"ח, והסכום הכולל של האגרות ששולם עבור שינויים פנימיים בדירות חדשות בשנת 2021 נאמד בכ- **31.5 מיליון ש"ח עד 42 מיליון ש"ח**.

1. מכירת דירות

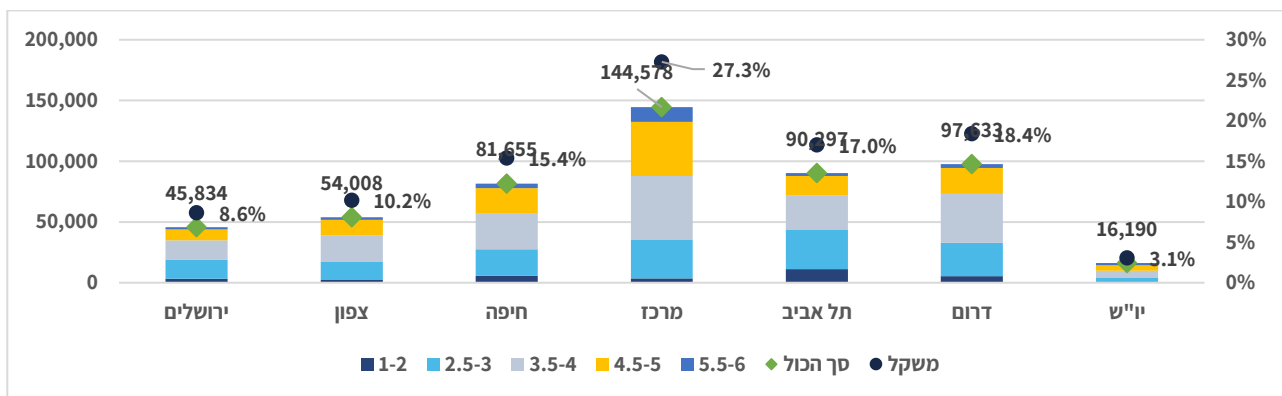
בטבלה 1 התפלגות העסקאות לרכישת דירה בשנים 2015-יוני 2021 לפי מחיר ומספר חדרים.

טבלה 1: התפלגות עסקאות לרכישת דירה לפי קבוצת מחיר ומספר חדרים (2015-יוני 2021)¹

קבוצת מחיר	2-1	3-2.5	4-3.5	5-4.5	6-5.5	סה"כ	משקל
500,000-0	6,818	11,997	2,146	107	15	21,083	4.0%
750,000-500,001	6,636	27,634	11,882	1,346	83	47,581	9.0%
1,000,000-750,001	4,838	28,472	28,478	6,196	501	68,485	13.0%
1,250,000-1,000,001	4,390	24,606	34,133	14,071	1,027	78,227	14.8%
1,500,000-1,250,001	3,064	23,657	34,398	20,416	1,519	83,054	15.7%
1,750,000-1,500,001	1,889	13,601	27,657	21,818	2,971	67,936	12.9%
2,000,000-1,750,001	1,206	6,774	19,930	16,272	3,639	47,821	9.1%
מעל 2,000,000	2,567	11,436	33,991	48,672	17,546	114,212	21.6%
סך הכול	31,408	148,177	192,615	128,898	27,301	528,399	100.0%
אחוז	5.9%	28.0%	36.5%	24.4%	5.2%		

אפשר לראות כי בשנים 2015 עד יוני 2021 היו 528,399 עסקאות לרכישת דירה,² מתוכן 26% במחיר של עד 1 מיליון ש"ח, 52.4% במחיר שבין 1 ל-2 מיליון ש"ח ו-21.6% במחיר מעל ל-2 מיליון ש"ח. משקל הדירות בנות 4-3.5 חדרים שנרכשה היה 36.5%, משקל דירות בנות 3-2.5 חדרים היה 28% ומשקל דירות בנות 5-4.5 חדרים היה 24.4%. תרשים 1 מציג את התפלגות עסקאות לרכישת דירה בשנים 2015 עד יוני 2021 לפי קבוצת מחיר, מספר חדרים ומחוז.

תרשים 1: התפלגות עסקאות לרכישת דירה ממשלה לפי מחיר, חדרים ומחוז (2015-יוני 2021)³



אפשר לראות כי בתקופה 2015 עד יוני 2021 היו 530,195 עסקאות לרכישת דירה.⁴ במחוז המרכז התבצעו 27.3% מהעסקאות ובמחוז הדרום 18.4%.

¹ הנתונים מתייחסים לרכישת כל הדירות בתקופה האמורה: עסקאות שנעשו בשוק החופשי, לרבות עסקאות פינני-בינוי, ועסקאות שנעשו במסגרת תוכניות דיור ממשלתיות ("מחיר מטר" בשנים 2015 ו-2016; "מחיר למשתכן"; "מחיר מופחת" (מספטמבר 2020)). דורון סייג, הלמ"ס, דוא"ל, 29 בנובמבר 2021.

² כל עסקה היא לרכישת דירה אחת. דורון סייג, הלמ"ס, דוא"ל, 29 באוקטובר 2021.

³ דורון סייג, הלמ"ס, דוא"ל, 7 בנובמבר 2021.

⁴ ישנה סטייה קלה בסך הכול הדירות שנרכשו לעומת הנתון המקביל שבטבלה 1 לעיל, בשל עיתוי שונה של הפקת הנתונים. דורון סייג, הלמ"ס, דוא"ל, 7 בנובמבר 2021.

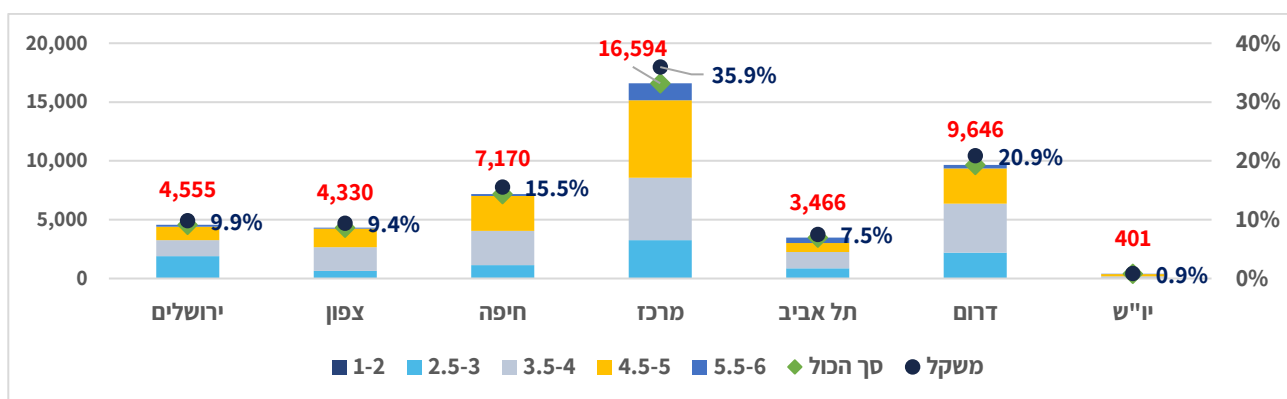
טבלה 2: התפלגות עסקאות לרכישת דירה בתכניות ממשלה לפי מחיר ומספר חדרים (2015-יוני 2021)⁵

משקל	סה"כ	6-5.5	5-4.5	4-3.5	3-2.5	2-1	קבוצת מחיר
0.3%	132	1	1	35	93	2	500,000-0
7.2%	3,340	9	289	1,421	1,572	49	750,000-500,001
24.8%	11,426	90	1,773	4,132	5,419	12	1,000,000-750,001
26.5%	12,253	196	4,039	6,169	1,846	3	1,250,000-1,000,001
18.5%	8,554	218	4,932	2,698	705	1	1,500,000-1,250,001
10.9%	5,021	519	2,915	1,330	257	0	1,750,000-1,500,001
6.2%	2,884	494	1,296	1,041	51	2	2,000,000-1,750,001
5.5%	2,552	1,060	998	452	38	4	מעל 2,000,000
100.0%	46,162	2,587	16,243	17,278	9,981	73	סך הכול
	100.0%	5.6%	35.2%	37.4%	21.6%	0.2%	אחוז

אפשר לראות כי בתקופה 2015 עד יוני 2021 היו 46,162 עסקאות לרכישת דירה במסגרת תכניות דיור ממשלתיות, מתוכן 32.3% במחיר של עד 1 מיליון ש"ח, 62.2% במחיר שבין 1 ל-2 מיליון ש"ח ו-5.5% במחיר מעל ל-2 מיליון ש"ח.

תרשים 2 להלן מציג את התפלגות העסקאות לרכישת דירה בתוכניות ממשלה בשנים 2015 עד יוני 2021 לפי קבוצת מחיר ולפי מספר חדרים, בפילוח מחוזי.

תרשים 2: התפלגות עסקאות לרכישת דירה בתכניות ממשלה לפי מחיר, חדרים ומחוז (2015-יוני 2021)⁶

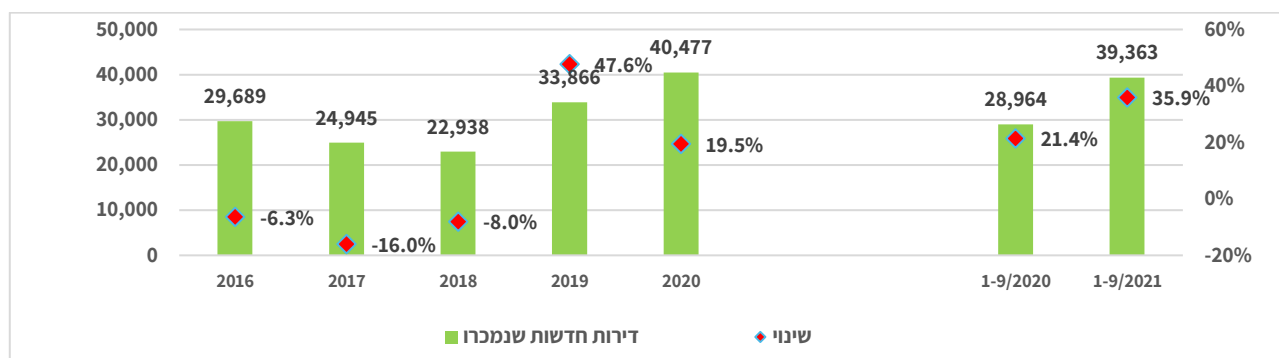


אפשר לראות כי בתקופה 2015 עד יוני 2021 היו 46,162 עסקאות לרכישת דירה במסגרת תוכניות הדיור הממשלתי. במחוז המרכז התבצעו 35.9% מהעסקאות ובמחוז הדרום 20.9%.

תרשים 3 להלן מציג את מכירת הדירות החדשות בשנים 2016 עד ספטמבר 2021.

⁵ **תוכניות ממשלתיות:** "מחיר מטרה" בשנים 2015 ו-2016; "מחיר למשתכן"; "מחיר מופחת" (מספטמבר 2020). הסטטיסטיקה של מכירת דירות במסגרת תכניות הדיור הממשלתיות חושבה על ידי הלמ"ס על סמך דיווחים לרשות המיסים, ועבור חלק מהתקופה באמצעות מידע גיאוגרפי על פרויקטים של "מחיר למשתכן". בנוסף, הסטטיסטיקה אינה כוללת תצפיות חריגות שנפסלו בתהליכי בדיקת איכות הנתונים. אי לכך, ייתכן שיימצאו פערים בין מספר העסקאות שנכללו בסטטיסטיקה (להלן של הלמ"ס) ובין מספר השיווקים בפועל (על-פי משרד הבינוי והשיכון). דורון סייג, הלמ"ס, שיחת טלפון ודוא"ל, 29 בנובמבר 2021.

⁶ ש.ם.

תרשים 3: מכירת דירות חדשות בשנים 2016 עד ספטמבר 2021⁷

ניתן לראות כי בשנת 2020 נמכרו 40,477 דירות חדשות, גידול של **36.3%** בהשוואה לשנת 2016. מגמת הגידול נמשכה בשנת 2021 - בחודשים ינואר עד ספטמבר 2021 נמכרו כ-39,363 דירות גידול של **35.9%** בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2020. לפי מגמת הגידול בחודשים האחרונים, כמות הדירות החדשות שתימכרנה בכל שנת 2021 נאמדת בכ-**52.5 אלף**.⁸

2. שינויי דיירים**2.1 דירות בהן בוצעו שינויי דיירים****2.1.1 רקע כללי**

בסוגיה של שינויי דיירים יש צורך בעיקר באומדן של אחוז הרוכשים מכלל הרוכשים שמבצעים שינויים על ידי הקבלן ואומדן של עלות ממוצעת של השינויים.

לפי מר אוהד דנוס, יו"ר לשעבר של לשכת שמאי המקרקעין,⁹ כ-**80%** מרוכשי דירות חדשות עורכים שינויים פנימיים, וקיימת שונות בין הקבלנים. בבניינים יוקרתיים יש יותר שינויי דיירים. בבניינים בעלי מחירים נמוכים יחסית יש פחות, או שהרוכשים עורכים שינויים בעצמם. הביקוש לשינויי דיירים הוא פונקציה של כמה משתנים: מחיר הדירה, מבחר הפריטים בדירה וסוג הדירה. כך, למשל, בדירות קטנות להשקעה יהיו פחות שינויים, והרוכש יסתפק בסטנדרט.

לפי מר רוני מזרחי, מנכ"ל קבוצת מזרחי ובניו,¹⁰ מעל **50%** מהדיירים מבצעים שינויים פנימיים בדירה החדשה שרכשו, שינויים המאריכים את הבנייה בכחצי שנה. לדבריו, לאחר סיום הבנייה, הוא אינו מבצע יותר שינויים. אם הדיירים חפצים לערוך שינויים שכאלה, הם מזמינים קבלני שיפוץ על חשבונם. אם הקבלן מאחר במסירת הדירה, הוא משלם לכל הדיירים קנס (פיצוי) בסך של פעם וחצי מדמי שכירות הנגבים באותה סביבה, זאת על-פי סעיף 5 בחוק המכר.¹¹ כך,

⁷ הלמ"ס, [מאגר הנתונים המרכזי – מחולל לוחות](#), דירות חדשות שנמכרו בתקופה, לפי מחוז. כניסה בתאריך: 7 בנובמבר 2021.

⁸ **אומדן דירות חדשות שנמכרו בשנת 2021**: הלמ"ס, [הכמות המבוקשת של דירות חדשות - יולי-ספטמבר 2021](#), לוח 1: כמות מבוקשת של דירות חדשות, לפי מטרה. האומדן מבוסס על מכירת דירות חדשות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021.

⁹ אוהד דנוס, יו"ר לשעבר של לשכת שמאי המקרקעין, שיחת טלפון, 24 באוקטובר 2021.

¹⁰ רוני מזרחי, מנכ"ל קבוצת מזרחי ובניו, שיחת טלפון, 25 באוקטובר 2021.

¹¹ [חוק המכר \(דירות\)](#), תשל"ג-1973, פיצוי בשל איחור במסירה (תיקון מס' 5) תשע"א-2011, סעיף 5.

למשל, בחולון דמי שכירות חודשיים הם כ-7,000 ש"ח, ולכן הקנס המושת על קבלן מאחר במסירת הדירה הוא כ-10,500 ש"ח. עיכוב במסירה של דירה אחת עקב שינויים פנימיים שמבקש הרוכש לבצע בדירה מעכבת את מסירת טופס 4 לבנין כולו, ולכן הקנס שיושת על הקבלן הוא על **כל** הדירות בבנין. כך, לדוגמה, בבנין בן 50 דירות, הקנס שיושת על הקבלן המאחר במסירה הוא בסך של **חצי מיליון ש"ח** עבור **כל חודש**. את הקנס משלם הקבלן לדיירים. מעל 50% מהשינויים המבוקשים הם לפני הצבת מחיצות.¹² לאחר הצבת מחיצות, השינויים המבוקשים הם רק בתחום חשמל ואינסטלציה.

לפי מר חיים פייגלין, מנכ"ל חברת צמח המרמן בע"מ,¹³ כ-80% מהרוכשים מבצעים שינויים פנימיים בדירות חדשות. כשהדייר רוכש דירה, מחלקת השינויים בחברה יוצרת עימו קשר כדי לתאם את השינויים המבוקשים על ידו. ישנם שינויים המבוצעים ממש לאחר מסירת הבנין, כגון מטבח. כ-20% מהרוכשים אינם מבצעים שינויים פנימיים, שכן רכשו את הדירה בשלב מתקדם (לאחר קבלתה מהקבלן), ואם בכל זאת חפצים לבצע שינויים, הם מזמינים קבלן שיפוצים.

לפי התאחדות בוני הארץ (להלן: ההתאחדות),¹⁴ לא קיימים בהתאחדות נתונים לגבי מספר דירות בהן מתבצעים שינויי דיירים. ההתאחדות פנתה לבקשת מרכז המחקר והמידע של הכנסת אל מספר קבלנים, אך האחוזים של הדירות היו שונים ומגוונים בקרב הקבלנים. הממצאים העלו שרוב השינויים מבוצעים לפני השלד ויש אחוז מסוים שמבוצע לאחריו. התקבלו שיעורים מגוונים ולא אחידים של הדירות בהן התבצעו שינויים פנימיים מסך הדירות החדשות שנרכשו. השיעורים השונים מקורם בהבדלים בין חברות בנייה (קטנות וגדולות), בין מרכז לפריפריה, בין סוגי הפרויקט (יוקרה וסטנדרטי), בין גודל הפרויקט (גדול וקטן), ובתלות בסוג האוכלוסייה (ציבור חרדי פחות מתעניין בשינויים פנימיים). אין רגולציה על שינויי דיירים והם נקבעים בהתאם לרצון הרוכשים.

לפי מר אבי פרג', מנכ"ל פ.א. - פרג' אבי קבלני בנין,¹⁵ 50%-60% מקרב לקוחותיו, שרכשו דירה חדשה, מבצעים שינויים פנימיים.

לפי מר אושרי חכמון, מנכ"ל חכמון חברה לבנייה בע"מ,¹⁶ כ-90% מהלקוחות מבצעים שינויים פנימיים, רובם לפני הבנייה, בתלות במועד הרכישה, והמיעוט לאחר גמר השלד.

¹² במשרדים מוצבות מחיצות גבס. בדירות מגורים מוצבות מחיצות בלוק איטונג. רוני מזרחי, מנכ"ל קבוצת מזרחי ובנין, שיחת טלפון, 25 באוקטובר 2021.

¹³ חיים פייגלין, מנכ"ל חברת צמח המרמן בע"מ, וגילי פייגלין, מנהלת שינויי דיירים, שיחת טלפון, 26 באוקטובר 2021.

¹⁴ עו"ד ניצן פלדמן, סמנכ"לית ומנהלת אגף יזמות ובנייה, עו"ד יפית טווס, זיו לזר, מנהל המחלקה הכלכלית, התאחדות בוני הארץ, שיחת טלפון, 1 בנובמבר 2021.

¹⁵ אבי פרג', מנכ"ל פ.א. - פרג' אבי קבלני בנין, שיחת טלפון, 2 בנובמבר 2021.

¹⁶ אושרי חכמון, מנכ"ל חכמון חברה לבנייה בע"מ, דוא"ל, 10 בנובמבר 2021.

2.1.2 דירות בהן בוצעו שינויי דיירים לפני הבנייה ובמהלכה

לפי מר חיים פייגלין, מנכ"ל חברת צמח המרמן בע"מ, מתוך ה-80% מכלל הרוכשים המבצעים שינויים פנימיים בדירות שרכשו, כ-70% מבצעים את השינויים לפני גמר הבנייה (גמר השלד) משום שמחיר השינויים נמוך יחסית לעומת בשלב שלאחר הבנייה. קרי, כ-56% מכלל הרוכשים מבצעים שינויים פנימיים לפני ובמהלך הבנייה.

לפי מר יהודה כתב, מנכ"ל קבוצת כתב,¹⁷ כ-20% מלקוחותיו באזור המרכז וכ-10% מלקוחותיו בפריפריה מבצעים שינויים פנימיים **במהלך** הבנייה.¹⁸ את השינויים הוא מבצע רק במהלך הבנייה (במהלך השלד עד תחילת עבודות הטיח), לא לפני הבנייה ולא אחרי גמר טיח. מגמר הטיח עד גמר הבניין הוא לא מאפשר לבצע שינויי דיירים, משום שהדבר מעורר ויכוחים ומעכב את הבנייה ואת מסירת הדירה. במקרה שהרוכשים מתעקשים בכל זאת לבצע שינויים פנימיים, מפנים אותם בקבוצה להזמין אנשי מקצוע על חשבונם **לאחר הבנייה**. לדבריו, קבוצת כתב מעניקה מפרט טכני עשיר במטרה להקטין בקשות לביצוע שינויים פנימיים על ידי הרוכשים.

לפי מר יהודה רחמים, מנכ"ל יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ,¹⁹ 80% מלקוחותיו מבצעים שינויים פנימיים **במהלך** הבנייה. לדבריו, הוא לא מבצע שינויי דיירים לאחר הבנייה.

לפי מר אבי פרג', מנכ"ל פ.א. - פרג' אבי קבלני בניין, 10%-20% מלקוחותיו (מה-50%-60% המבצעים שינויים פנימיים), קרי, כ-27% מהרוכשים, מבצעים שינויים לפני הבנייה ובמהלכה.

לפי מר אושרי חכמון, מנכ"ל חכמון חברה לבנייה בע"מ, כ-75% מאלה שמבצעים שינויים פנימיים בדירה, קרי כ-67.5% מסך הרוכשים, מבצעים שינויים פנימיים לפני הבנייה.

2.1.3 דירות בהן בוצעו שינויי דיירים לאחר הבנייה

לפי מר חיים פייגלין, מנכ"ל חברת צמח המרמן בע"מ, מתוך ה-80% מכלל הרוכשים המבצעים שינויים פנימיים בדירות שרכשו, כ-30% מבצעים את השינויים לאחר גמר הבנייה (גמר השלד), קרי, כ-24% מכלל הרוכשים מבצעים שינויים פנימיים לאחר הבנייה.

לפי מר אבי פרג', מנכ"ל פ.א. - פרג' אבי קבלני בניין, כ-40% מהרוכשים (מתוך ה-50%-60% המבצעים שינויים פנימיים), קרי, כ-73% מסך הרוכשים, מבצעים שינויים פנימיים לאחר הבנייה.

לפי מר אושרי חכמון, מנכ"ל חכמון חברה לבנייה בע"מ, כ-25% מאלה שמבצעים שינויים פנימיים בדירה, קרי כ-22.5% מסך הרוכשים, מבצעים שינויים פנימיים לאחר הבנייה.

¹⁷ יהודה כתב, מנכ"ל קבוצת כתב, שיחת טלפון, 25 בנובמבר 2021.

¹⁸ לפיכך, נלקח ממוצע של 15%. עיבודי מרכז המחקר והמידע של הכנסת.

¹⁹ יהודה רחמים, מנכ"ל יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ, שיחת טלפון, 1 בנובמבר 2021.

2.2 מחירי שינויי דיירים

2.2.1 רקע כללי

לפי מר אריאל רוזנברג, מנהל אגף בכיר שיווק במשרד הבינוי והשיכון,²⁰ משרד הבינוי והשיכון משתמש ב"מחירון דקל שינויי דיירים" (להלן: מחירון דקל).

לפי אוהד דנוס, יו"ר לשעבר של לשכת שמאי המקרקעין, מחירון דקל הוא המחירון המקובל לעבודות קבלניות גדולות וקטנות. אולם, תחום המחירים נתון למו"מ בין הרוכשים לקבלן, ללא רגולציה. כך, למשל, אין חוק שקובע כמה עולה לבטל / להוסיף / להעתיק נקודת גז / חשמל. לעיתים, אלה ניתנות בחינם על ידי הקבלן.

לפי מר רוני מזרחי, מנכ"ל של קבוצת מזרחי ובניו, הוא משתמש במחירון דקל שינויי דיירים. המחירון הוא לפי סוג העבודה. בהזמנת קבלן שיפוצים (לאחר מסירת טופס 4), העלויות הן גבוהות יותר (עלויות ניהול, חומרים, אספקה וכד') מעלויות ביצוע שינויים פנימיים (שינויי דיירים) על ידי הקבלן בעת בניית הבניין (כפי שנקובות במחירון דקל שינויי דיירים, בו משתמש הקבלן).

לפי מר איתי שניידר-דקל,²¹ בעלי קבוצת דלק ובעל מחירון דקל, החוק לא מחייב שימוש במחירון מסוים, בכלל, או במחירון דקל, בפרט. ישנן חברות בנייה המשתמשות במחירון עצמאי ומציגות אותו לציבור. מחירון דקל משמש לשינויים של פריטים בתוך הדירה או הבניין, כגון: שינוי מעלית או שינוי חזות חיצונית של הבניין. לעיתים נוספים סעיפים חדשים עקב דרישת השוק, ולעיתים מוסרים מהמחירון סעיפים אם הם יצאו מהתקן או לא רלוונטיים. ישנם קבלנים המשתמשים במחירון דקל ומעניקים לרוכשים הנחה של 10%, וישנם קבלנים שדווקא מעלים את המחירים ב-10% (למשל, כאשר הקבלן הראשי סבור כי קבלני המשנה שלו לא יוכלו לעמוד במחיר המחירון), כך שטווח המחירים הוא לפי מחירון דקל, פלוס מינוס 10%. מחירון דקל מתעדכן לפי מחירי השוק. ענף הבנייה קובע את מחירי השוק ולא מחירון דקל. אם יזם או ספק יבקשו ממר דקל לעדכן את המחירים במחירון, חברת דקל יבחנו את בקשתם. ישנם שלושה מחירוני דקל:

- **דקל שינויי דיירים.** מוגבל בכמות הסעיפים בשל מגבלה המושתת על כמות השינויים.
- **דקל שיפוצים ותחזוקה.** מכיל כ-16 אלף סעיפים.
- **דקל בנייה ותשתיות.** מיועד עבור גשרים וכבישים. מכיל כ-23-24 אלף סעיפים.

מחירון דקל הכולל מכיל כ-33 אלף סעיפים.²² בכל שנה נוספים מעל אלף סעיפים, בשל דרישות השוק המכתיבות הכנסת סעיפים חדשים, תקנים ומוצרים חדשים. השימוש במחירון מוסכם נועד להקטין את כמות החריגים בפרויקט ובכך לצמצם אי וודאות.

²⁰ אריאל רוזנברג, מנהל אגף בכיר שיווק, משרד הבינוי והשיכון, שיחת טלפון, 8 בנובמבר 2021.

²¹ איתי שניידר-דקל, בעלי קבוצת דקל, מחירון דקל שינויי דיירים, מהדורת ספטמבר 2021, שיחת טלפון, 26 באוקטובר 2021.

²² זאת מכיוון שישנם סעיפים כפולים.

הנישה של שינויי דיירים היא צרה, והמחירון מגשר על פערים בין הקבלן לרוכש הדירה. רוכש הדירה מעוניין לשלם כמה שפחות, ואילו הקבלן מעוניין לקבל כמה שיותר. היתרון במחירון מוסכם הוא ששני הצדדים מגיעים לעמק השווה: רוכש הדירה משלם יותר ואילו הקבלן מקבל פחות. ייתכן שהקבלן יעניק לרוכש הנחה על המחירון, משום שביצוע שינויים (עבור הקבלן) בתוך הדירה הוא יקר ומסובך. המחירון מוסכם על הקבלן והרוכשים ואינו מחויב בחוק.

על-פי תיקון מס' 6 לחוק המכר משנת 2014, "המפרט יכלול מחירון של פריטים שלגביהם קבע השר שיש לציין מחיר לעניין ויתור עליהם, שינוי מיקומם או הוספתם (להלן – פריטים מתומחרים)".²³ לפי עו"ד אמיר פז מהלשכה המשפטית במשרד הבינוי והשיכון,²⁴ המשרד מחייב את הקבלנים לערוך מראש מו"מ עם הדייר לגבי עלות הוספה / ביטול / שינוי מיקום של רכיב מסוים בדירה (למשל, נקודת חשמל) על מנת למנוע מצב (כפי שהיה בעבר) בו הדייר היה "שבוי" בידי הקבלן מבחינת המחיר, כאשר רצה לערוך שינויים פנימיים בדירה. בעקבות התיקון האמור לחוק, נעשה בשנת 2015 תיקון לטופס המפרט, שהוסיף את הטבלאות לפיהן קבלן חייב לתת מחיר לפריטים לגביהם בוצעו שינויים (להלן: פריטים מתומחרים). טבלאות אלו מחייבות את הקבלן לציין כמה הוא מזכה (בוויתור) או מוסיף (בהוספה או בשינוי מקום) למחיר על: ריצוף, ארונות מטבח, כלים סניטריים (ברזים וכיורים), שקעים ותקעים. את המחירים קובע כל קבלן באופן עצמאי או על ידי שימוש במחירון דקל שינויי דיירים (פלוס מינוס הנחה בשיעור מסוים), אך המשרד לא קובע את המחירים. עוד לפני שלב החתימה על הסכם המכר, כשהדייר מעוניין לרכוש את הדירה, הקבלן חייב לתת לו מפרט הכולל את הטבלאות האמורות. בטבלאות יופיעו הפריטים המתומחרים ומחיריהם (כפי שנקבעו על ידי הקבלן).

עוד לפי מר איתי שניידר-דקל, בעלי קבוצת דלק ובעל מחירון דקל, ביצוע שינויי דיירים יגיע רק **לאחר** שהרוכשים יחתמו על חוזה המכר עם הקבלן. כמו כן, לרוב הקבלנים אין פועלים, אלא הם מעסיקים קבלני משנה. החרגה היא עניין יקר ומסובך עבור הקבלן (הראשי) ועבור קבלני המשנה, ומעכבת את העברת טופס 4. אין תשובה חד משמעית באילו שינויים המחירים גבוהים יותר: הקבלן הראשי או קבלן השיפוצים. הדבר תלוי, למשל, בכמה נקודות חשמל או גז צריך להוסיף או להעתיק. בדרך כלל, קבלן השיפוצים יגבה מחירים יותר נמוכים מהקבלן הראשי של הבניין, משום שהקבלן משלם לקבלני משנה.

לפי מר חיים פייגלין, מנכ"ל חברת צמח המרמן בע"מ, המחירון המקובל לשינויי דיירים הוא מחירון דקל שינויי דיירים. מחירון זה הוא חלק ממחירון דקל שיפוצים, והקבלנים משתמשים בו לבנייה של דירות חדשות. הוא מהווה נקודת ייחוס (benchmark) למחירונים עצמאיים של חברות, והקבלנים מוסיפים לו 5%-10%, או לחלופין נותנים הנחה בשיעור זה לרוכשים. לפני

²³ [חוק המכר \(דירות\), תשל"ג-1973](#), פרטי המפרט, סעיף 3(א), תיקון מס' 6, תשע"ד – 2014.

²⁴ עו"ד אמיר פז, סגן בכיר ליועצת המשפטית, משרד הבינוי והשיכון, שיחת טלפון, 8 בנובמבר 2021.

שמחירון דקל פורסם, לחברות הבנייה היו מחירוניהם משלהן לשינויי דיירים, אך אלה עוררו חוסר אמון מצד הלקוחות. מחירון דקל הוא מחירון אמין ומוכר בתחום הבנייה, ולרוב הקבלנים הוא משמש נקודת ייחוס (benchmark).²⁵ ישנם שינויים יותר מורכבים לביצוע וישנם שינויים יותר פשוטים לביצוע. חציבות בבטון הן יקרות. לעומתן, שינוי נקודה בתוך הגבס היא פחות יקרה.

לפי התאחדות בוני הארץ, מחירון דקל שינויי דיירים (לפני הבנייה ולאחריה) הוא הקו המנחה אצל חלק מהקבלנים שנסקרו על ידה, פלוס כמה אחוזים. לעומם, ישנם קבלנים הבונים לעצמם מחירוניהם עצמאיים, הנגזרים מעלויותיהם (למשל, עלות קבלני המשנה), פלוס אחוז מסוים (cost plus), בתלות בפרויקט. שוק הבנייה הוא רחב ודינמי ותלוי פרויקט.

2.2.2 מחירי שינויי דיירים לפני הבנייה ובמהלכה

לפי אוהד דנוס, יו"ר לשעבר של לשכת שמאי המקרקעין, שינויי הדיירים כרוכים בעלות כספית לא מבוטלת, משום שיש להעסיק מפקח שיסביר לפועלים (בעיקר פועלים זרים מסין) אילו שינויים יש לבצע לעומת המפרט. שינויים אלה עשויים ליצור באג במערכת. הרוכשים מנסים להימנע מלבצע שינויים פנימיים אלה בשל עלותם הגבוהה, אך מאידך גיסא, הם חוששים לבצע את השינויים לבד. מכאן, שהם מנסים לצמצם את השינויים למינימום. שינויים קטנים מתבצעים על ידי הקבלנים. אם, למשל, מבטלים מטבח, הקבלן נותן לרוכש זיכוי על הארונות במחיר מזערי, אך מאידך הוא מחייב אותו על ההחרגה (השינוי מהמפרט המקורי). נכון לחודש ספטמבר 2021, ממוצע השינויים במחירון שינויי דיירים לאחר הבנייה לעומת המצב לפנייה הוא כ-76.8%.

לפי מר יואב שנהר, מנכ"ל קבוצת דקל,²⁶ המחירים במחירון דקל נגזרים ממחירי השוק, מההצעות שניתנו על ידי הקבלנים ומהחוזים שנחתמו. מחירי השינויים אחרי ביצוע גבוהים באופן משמעותי לעומת מחיר השינויים לפני ביצוע. לפי מר איתי שניידר-דקל, בעלי קבוצת דקל, **עלות ביצוע שינויי הדיירים מסתכמת בעשרות אלפי ש"ח לדירה ואף יותר מכך**,²⁷ משום שהדיירים משדרגים (או משנים) בדרך כלל בסכומי כסף ניכרים.

לפי מר חיים פייגלין, מנכ"ל חברת צמח המרמן בע"מ, עלות ביצוע השינויים לפני הבנייה נמוכה יותר משכירת שירותיו של קבלן שיפוצים על ידי הדייר (לאחר מסירת הדירה לידיה) לצורך ביצוע שיפוצים מקיפים, כגון: שינוי נקודות חשמל, אינסטלציה, קירות, מטבח וכדומה.

²⁵ לחוזה המכר מצורפים (לפי חוק המכר): **מפרט מכר**: כולל תיאור של הרכיבים בדירה; **תכנית מכר**: תכנית של הדירה (קומה / לובי ראשי / פיתוח / גג). זוהי התכנית האדריכלית של הדירה; **תכנית פיתוח**: תכנית העמדה של הבניין על המגרש, קרי, תכנית הפיתוח מסביב לבניין; **תכנית הגג**. חיים פייגלין, מנכ"ל חברת צמח המרמן בע"מ, וגילי פייגלין, מנהלת שינויי דיירים, שיחת טלפון, 26 באוקטובר 2021.

²⁶ יואב שנהר, מנכ"ל קבוצת דקל, דוא"ל, 14 בנובמבר 2021.

²⁷ בהקשר זה ראו הערכתו של אוהד דנוס, יו"ר לשעבר של לשכת שמאי המקרקעין, לגבי גובה העלות השנתית הממוצעת לביצוע שינויי דיירים (10,000 ש"ח) בטבלה 4 להלן.

2.2.3 מחירי שינויי דיירים לאחר הבנייה

לפי מר אוהד דנוס, יו"ר לשעבר של לשכת שמאי המקרקעין, מחירי שינויי הדיירים לאחר הבנייה גבוהים בכ-20% מהמחירים לפני הבנייה.

לפי מר רוני מזרחי, מנכ"ל קבוצת מזרחי ובניו, מוסיפים לאחר הבנייה למחירי שינויי הדיירים כ-15% לעומת המחירים לפני הבנייה, אך למר מזרחי לא משתלם מבחינה כלכלית לערוך שינויים פנימיים לאחר הבנייה (לאחר מסירת טופס 4).

לפי התאחדות בוני הארץ, מחירי השינויים לאחר השלד גבוהים יותר מאשר לפניו (קרי, לפני הבנייה), משום שיש לבצע עבודה נוספת: חציבה, טיוח קיר, העתקת נקודות חשמל, הזזת קו אינסטלציה שכבר קיים וכדומה. המחיר לאחר הבנייה תלוי בעלות התיקון לאחר גמר השלד, בסוג העבודה (הפרויקט) ובאזור המגורים.

לפי מר יהודה כתב, מנכ"ל קבוצת כתב, לרוב אין שינוי מהותי בעלות ביצוע השינויים לאחר הבנייה, אולם לגבי השאלה אינה רלוונטית משום שהקבוצה לא מבצעת שינויים לאחר בנייה.

לפי מר יהודה רחמים, מנכ"ל יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ, עלות ביצוע השינויים לאחר הבנייה גבוהה בשיעור כ-5% לעומת העלות שלפני הבנייה.

לפי מר אבי פרג', מנכ"ל פ.א. - פרג' אבי קבלני בניין, מחירי שינויי דיירים לאחר הבנייה גבוהים בכ-40%-50% מהמחירים לפני הבנייה, בתלות בריצוף. לפני הבנייה המחיר אינו כולל תיקונים וצבע, ולכן הוא יותר זול.

2.3 אגרת דמי פתיחת תיק שינויים

טבלה 3 להלן מציגה את מרכיבי עלות אגרת דמי פתיחת דמי שינויים, נכון לספטמבר 2021.

טבלה 3: עלות אגרת דמי פתיחת תיק שינויי דיירים, נכון לחודש ספטמבר 2021 (ש"ח)²⁸

פרק	תיאור פרק	יחידה	תיאור סעיף	עלות
60	שעות עבודה ו"פתיחת תיק שינויים"	1 קומפלקס	"פתיחת תיק שינויים" לרבות 3 פגישות עם הדייר (סך הכול כ-6 שעות), תשלום חד פעמי	1000
140	ש"ע	1 ש"ע	שעת עבודה של מתאם שינויי דיירים בפגישה עם הדייר, מעבר ל-6 שעות העבודה שנכללו בסעיף "פתיחת תיק שינויים". יש לקבל את אישור הדייר מראש, אם מתוכנן לחייב אותו לפי סעיף זה	140

אפשר לראות כי עלות אגרת דמי פתיחת תיק שינויי דיירים בספטמבר 2021 היתה **1,000 ש"ח** וכוללת שלוש פגישות עם הדייר (סך הכול כ-6 שעות) בתשלום חד פעמי. כל שעת עבודה נוספת של מתאם שינויי דיירים בפגישה עימם, מעבר ל-6 שעות העבודה שנכללו בסעיף "פתיחת תיק שינויים" עולה 140 ש"ח, אך מחויבת באישור הדייר מראש, אם מתוכנן לחייב אותו לפי סעיף זה.

²⁸ סעיף 60.020 במחירון שינויי דיירים, מהדורת ספטמבר 2021. המחירים **אינם** כוללים מע"מ והינם מחיר סופי לדייר. איתי שניידר-דקל, בעלי קבוצת דקל, מחירון דקל שינויי דיירים. מהדורת ספטמבר 2021, דוא"ל, 26 באוקטובר 2021.

לפי מר רוני מזרחי, מנכ"ל קבוצת מזרחי ובניו, עלות דמי פתיחת תיק שינויים נעה בין 3,000-1,000 ש"ח, בתלות במורכבות הפרויקט. בבניין סטנדרטי (דירות בנות 4 חדרים) העלות נעה בין 2,000-1,000 ש"ח. בבניית דופלקסים, לובסטים (בתים דו-קומתיים) ומדורגים – העלות מגיעה ל-3,000 ש"ח.

לפי מר חיים פייגלין, מנכ"ל חברת צמח המרמן בע"מ, אגרת פתיחת תיק שינויים עולה כ-1,000 ש"ח. חברת צמח המרמן **אינה** גובה אגרה זו, אך ישנם קבלנים שגובים אגרה זו. לדבריו, ה"אגרה" גורמת לדייר לארגן לעצמו את השינויים שהוא מעוניין בהם.

לפי התאחדות בוני הארץ, אגרת פתיחת תיק שינויים עולה כ-1,000 ש"ח, כאשר מתוך הקבלנים שסקרו, שני קבלנים אינם גובים אותה כלל, וקבלן אחר גובה "אגרה" במחיר סמלי של 250-400 ש"ח. כל קבלן גובה "אגרה" בגובה שונה. לפי מחירון דקל, גובה האגרה הוא 1,000 ש"ח ומהווה ברירת מחדל בענף הבנייה, אך לא כל הקבלנים משתמשים בו. אין בהתאחדות נתונים על מספר (או אחוז) הדירות החדשות בהן נערכים שינויים פנימיים, ועל כן לא ניתן להסיק אודות הסכום הכולל של ה"אגרות" ששולם עבור השינויים הפנימיים.

לפי מר יהודה כתב, מנכ"ל קבוצת כתב, הוא **אינו** גובה מלקוחותיו אגרת פתיחת תיק שינויים.

לפי מר יהודה רחמים, מנכ"ל יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ, האגרה עולה כ-1,000 ש"ח, אך הוא **אינו** גובה אותה מהרוכשים.

לפי מר אבי פרג', מנכ"ל פ.א. - פרג' אבי קבלני בניין, הוא **אינו** גובה מלקוחותיו את האגרה.

לפי מר אושרי חכמון, מנכ"ל חכמון חברה לבנייה בע"מ, עלות האגרה היא כ-2,000 ש"ח.

2.4 שינויי דיירים בהקשר של "מחיר למשתכן"

לפי מר אריאל רוזנברג, מנהל אגף בכיר שיווק במשרד הבינוי והשיכון,²⁹ שינויי דיירים אסורים בכל תכניות הדיור הממשלתיות, קרי, ב"מחיר למשתכן", ב"מחיר מופחת" וב"מחיר מטרה" החדשה.³⁰ הדבר היחיד המותר לדיירים הוא להזדכות כספית על עד 5 פריטים, עליהם הם מוותרים.³¹ במקרה זה, הדייר יוכל לוותר על הפריטים, אך יהיה חייב להודיע על כך ליזם מראש בתהליך מסודר, בו יקבל את הזיכוי הכספי, בהתאם למחירון שאושר על ידי המשרד. יש מפרט שהיזם מחויב לו. ב"מחיר למשתכן" לקבלנים יש עלויות שיווק מצומצמות מאוד, כי השיווק מתבצע על ידי המשרד במסגרת הגרלות, וכך נחסכות בפועל לקבלנים עלויות השיווק. לקבלנים

²⁹ אריאל רוזנברג, מנהל אגף בכיר שיווק, משרד הבינוי והשיכון, שיחת טלפון, 8 בנובמבר 2021.

³⁰ ישנן ארבע תכניות דיור ממשלתיות: "מחיר מטרה" (הישנה), במסגרתה פורסם מכרז אחד בשנת 2014 בשתי ערים: ראש העין ומודיעין; "מחיר למשתכן" שהחלה ביולי 2015; "מחיר מופחת" שהחלה בספטמבר 2020 והחליפה את "מחיר למשתכן" במשך הזמן; "מחיר מטרה" (החדשה), בה הוכנסו כמה שינויים לעומת תכנית "מחיר מטרה" הישנה (מ-2014). אריאל רוזנברג, מנהל אגף בכיר שיווק, משרד הבינוי והשיכון, שיחת טלפון, 8 בנובמבר 2021.

³¹ חמשת הפריטים עבורם רוכש הדייר יכול להזדכות כספית מול הקבלן הם: ארון מטבח, סוללות למים, נקודת טלפון, בית תקע, דלת כניסה למרפסת השירות. משרד הבינוי והשיכון, [המפרט הטכני של דירת מחיר למשתכן](#), סעיף י"א: זיכויים כספיים לבחירת הקונה, 28 בפברואר 2021.

יש בכל זאת עלויות שיווק מזעריות עבור אותן דירות הנמכרות כ"בנוס" בשוק החופשי, והוצאות השיווק במקרה זה מתבטאות בכנסים שיווקיים, תהליכי מכירות, פרסום בעיתונים ובפלטפורמות שיווקיות אחרות. שינויי דיירים מעכבים את זמן הבנייה בחודשיים עד שלושה חודשים. שתי סיבות לכך ששינויי דיירים אסורים בתכניות הממשלתיות בהישג יד:

- מניעת ביצוע שינויים מקצרת את זמן הבנייה (כאמור, בכחודשיים עד שלושה חודשיים);
- מניעת "עשיקת" הדיירים על ידי הקבלנים באמצעות האמרת מחיר הדירה דרך השינויים הפנימיים, כאשר המשרד מבצע פיקוח ובקרה על חוזה (הסכם) המכר. בכך נמנעת העברת כסף שאינו מפקוח לידי הקבלן, ונשמרת רמת המחירים המופחתת שנקבעה במכרז.

משרד הבינוי והשיכון משתמש, כאמור לעיל, במחירון דקל שינויי דיירים, אך במכרז "מחיר מטרה" (החדשה), על כל ויתור של 1 מ"ר מטבח, מקבל הרוכש זיכוי בסכום אחיד וקבוע מראש.

2.5 מנגנון תיאום שינויי דיירים

לפי מר רוני מזרחי, מנכ"ל קבוצת מזרחי ובניו, הוא מעסיק אדריכלים פנימיים כשכירים כמתאמי שינויי דיירים. לפיו, ישנם אדריכלים ומעצבי פנים, העובדים בקבלנות בתיאום שינויי דיירים, ומשתכרים כ-2,000-3,000 ש"ח, בהתאם לסוג הפרויקט. עבור שינויים **לפני** הבנייה, הדייר צריך לשבת עם אדריכל.

לפי מר איתי שניידר-דקל, בעלי קבוצת דלק, ישנם אדריכלים שכירים המועסקים בחברות הבנייה כמתאמי שינויי דיירים. בשנים האחרונות ישנה נטייה של חברות בנייה לשכור שירותי מיקור חוץ (outsourcing) המעסיקות אדריכלים ומעצבי פנים לצורך מנגנון התיאום. האדריכלים / מעצבי הפנים יושבים עם רוכש הדירה, מעניקים לו הצעת מחיר לשינויים הפנימיים שהוא מבקש לערוך בדירה שרכש, ומעבירים את ההזמנה לקבלני המשנה. מר שניידר-דקל אינו יודע לפי איזה מנגנון התחשבות עובדים קבלני הבנייה מול חברות מיקור החוץ: לפי דירה או לפי קבלנות (שעות עבודה).

לפי מר חיים פייגלין, מנכ"ל חברת צמח המרמן בע"מ, כל מתאמי השינויים בחברה הם שכירים: מעצבי פנים, הנדסאי אדריכלות ואדריכלים. נושא תיאום שינויי הדיירים מצריך משאבים מצד הקבלן. יש חברות בנייה שרואות בזה שירות לדייר במסגרת הרכישה. מר פייגלין רואה בזה **מרכז שירות** לדיירים במסגרת רכישת הדירה, ולא מרכז רווח. נושא תיאום שינויי הדיירים יגיע רק לאחר שהדייר חותם על חוזה (הסכם) המכר במחלקת הרכישה. הדייר מקבל ממחלקת תיאום שינויי הדיירים הצעת מחיר לשינויים שלאחר ביצוע, וחותם על הצעת המחיר ועל לוח הזמנים. הדבר כרוך בתוספת תשלום מצידו של הדייר. ייקור המחיר נועד לכסות את עלויותיו של הקבלן. ככל שהשלב מתקדם יותר, כך מחיר שינויי דיירים גבוה יותר: התשלום הנמוך ביותר הוא בשלב שלפני הביצוע, קרי כשהקרקע ריקה, לפני השלד (לפני הבנייה). תשלום גבוה יותר (בגין שינויי דיירים) נערך במהלך הבנייה (יציקת השלד ואחרי ריצוף). התשלום הגבוה ביותר על ידי הדיירים מתרחש בשלב שלאחר הבנייה (גמר בנייה, אחרי טיח).

לפי התאחדות בוני הארץ, רוב הקבלנים רואים במנגנון תיאום שינויי הדיירים שירות שהם מעניקים לרוכשים ולא מרכז רווח. החברות הקטנות עורכות תיאום שינויי דיירים באמצעות מיקור חוץ (outsourcing). חברות גדולות מעסיקות אדריכלים ומעצבי פנים שכירים כמתאמי שינויים. חלק מהקבלנים מוציאים זאת לחברות עיצוב חיצוניות או שהרוכשים מגיעים עם המעצבים שלהם. לפי הקבלנים שנסקרו על ידי ההתאחדות, מנגנון התיאום הוא **מרכז עלויות (שירות)** ולא מרכז רווח, והם היו מוותרים עליו. מבחינתם, עדיף שתהיה רגולציה שתאסור שינויי דיירים. לכן, בתכנית "מחיר למשתכן" יש לקבלנים "ראש שקט", מפני שבתכנית זו אסורים שינויי דיירים.

לפי מר יהודה כתב, מנכ"ל קבוצת כתב, הוא מעסיק במחלקת תיאום שינויי דיירים כשכיר מהנדס / הנדסאי / הנדסאי אדריכלות, שתפקידו לתאם מול בעלי המקצוע שמעסיקה הקבוצה (שרברב, חשמלאי, נגר וכיו"ב). לדבריו, מנגנון התיאום מייקר את מחיר המכירה של הדירה באופן פרטני (כל מקרה לגופו), בהתאם לכמות השינויים המבוקשים, ועלות מנגנון התיאום מוטמעת (built in) בין כל העלויות.

לפי מר יהודה רחמים, מנכ"ל יהודה רחמים חברה לבניין בע"מ, הוא מעסיק מעצב פנים. לדבריו, מנגנון תיאום שינויי דיירים אינו מעלה את מחיר המכירה. התיאום אינו מהווה מרכז רווח, והעסקה היא כוללת.

לפי מר אבי פרג', מנכ"ל פ.א. - פרג' אבי קבלני בניין, בדרך כלל חברות הבנייה מעסיקות כשכיר מתאם שינויי דיירים. המתאם הוא בדרך כלל אדריכל / הנדסאי בניין / מהנדס / מעצב פנים, ותפקידו לתאם בין הקבלן לבין הרוכשים, בין התכניות (כולל ניירת) ובין כל אנשי המקצוע. מר פרג' לא מעסיק מתאם שכזה, אלא הוא עובד ישירות מול הלקוחות.

לפי מר אושרי חכמון, מנכ"ל חכמון חברה לבנייה בע"מ, הוא מעסיק אדריכל כשכיר בתפקיד מתאם שינויי דיירים. לדבריו, מנגנון התיאום מייקר במעט את מחיר המכירה הסופי של הדירה.

3. סיכום וניתוח

3.1 עמדות הגורמים השונים

11 גורמים ממשלתיים, ציבוריים ופרטיים השיבו לשאלות שהפנה מרכז המחקר והמידע של הכנסת, מתוכם 6 קבלני בניין וקבוצת דקל, העורכת ומפיצה מחירוני בנייה, ביניהם מחירון דקל שינויי דיירים. להלן סיכום התשובות מהגורמים השונים:

- לא נמצאה אחידות באחוז הדירות שבהן בוצעו שינויי דיירים: לא בין הקבלנים השונים ולא בין מרכז ופריפריה. ממוצע של התשובות שהתקבלו נע בין **60%-80%**. לא מדובר בסקר סטטיסטי בקרב כלל קבלני הבניין בארץ, ועל כן נלקח ממוצע של **70%**;

- בבדיקת אחוז הדירות שבוצעו בהן שינויים פנימיים לפני ובמהלך הבנייה, וגם לאחריה, מתקבל חוסר אחידות בממצאים בין הקבלנים. התמונה הכללית מראה כי כ-74% מהשינויים מתבצעים לפני ו/או במהלך הבנייה וכ-26% משינויים מתבצעים לאחר הבנייה;
- כמעט כל הגורמים משתמשים במחירון דקל שינויי דיירים. ישנם קבלנים המורידים מהמחירים שבמחירון אחוז הנחה מסוים, ישנם קבלנים המוסיפים למחירים שבמחירון אחוז מסוים, וישנם קבלנים המשתמשים במחירונים עצמאיים או כאלה שנבנו מתוך מחירון דקל;
- המחירים של ביצוע השינויים הפנימיים לפני הבנייה ובמהלכה נמוכים יותר מאשר לאחריה, אם כי גם כאן אין אחידות באשר לשיעור עליית המחירים לאחר הבנייה. בסופו של דבר, נלקח שיעור עלייה כפי שחושב ממחירון דקל שינויי דיירים (כ-77%);
- אגרת דמי פתיחת תיק שינויים היא 1,000 ש"ח (כפי שמופיעה במחירון דקל מהדורת ספטמבר 2021). ישנם קבלנים הגובים אגרה במחיר דיפרנציאלי, בהתאם למורכבות הפרויקט (דירה סטנדרטית לעומת דירת יוקרה), וישנם קבלנים שכלל אינם גובים מלקוחותיהם 'אגרה' זו;
- שינויי דיירים אסורים בכל תכניות הדיור הממשלתיות, קרי, ב"מחיר למשתכן", ב"מחיר מופחת" וב"מחיר מטרה" החדשה. הדבר היחיד המותר לדיירים הוא להזדכות כספית על עד 5 פריטים, עליהם הם מוותרים. המגבלה הזו ב"מחיר למשתכן", לפיה הקבלנים והדיירים לא יכולים לשנות את הסטנדרט, קיימת על מנת לא לאפשר לקבלנים להעלות את מחיר הדירה באמצעות שינויי דיירים. אם הדיירים רוצים לשנות, הם יכולים לעשות זאת על חשבונם לאחר קבלת המפתח, קרי, לאחר קבלת טופס 4;
- החברות הקטנות עורכות תיאום שינויי דיירים באמצעות מיקור חוץ (outsourcing). חברות גדולות מעסיקות אדריכלים ומעצבי פנים שכירים כמתאמי שינויים. רוב הקבלנים רואים במנגנון התיאום מרכז עלויות (שירות) ולא מרכז רווח. בקרב רוב הקבלנים שהשיבו, מנגנון התיאום מייקר את מחיר המכירה הסופי ללקוח.

3.2 אומדן עלות שנתית של שינויי דיירים

טבלה 4 להלן מציגה אומדן של העלות השנתית של שינויי דיירים.

טבלה 4: העלות השנתית של שינויי דיירים³²

נתון	אומדן נמוך	אומדן גבוה
אומדן דירות חדשות שנמכרו בשנת 2021	52,484	52,484
אחוז ביצוע שינויי דיירים בדירות חדשות	60%	80%
דירות חדשות בהן בוצעו שינויי דיירים	31,490	41,987
עלות ממוצעת של שינויי דיירים לדירה (בש"ח)	10,000	20,000
מזה: עלות ממוצעת של אגרת שינויי דיירים (בש"ח)	1,000	1,000
עלות שנתית ממוצעת שינויי דיירים (במיליוני ש"ח)	315	840
אומדן שווי דירה ממוצעת בשנת 2021 (באלפי ש"ח)	1,675	1,675
שווי דירות חדשות בהן בוצעו שינויי דיירים (במיליוני ש"ח)	52,744	70,325
אחוז עלות שנתית של שינויי דיירים	0.6%	1.2%

לפי ניתוח של מרכז המחקר והמידע של הכנסת, על בסיס התשובות שהתקבלו מהגורמים השונים, אומדן מכירת דירות חדשות בשנת 2021 הינה כ-52.5 אלף, 60% עד 80% מרוכשי הדירות החדשות (קרי, כ-31.5-42 אלף רוכשים) מבצעים שינויים פנימיים בעלות של 10 אלף ש"ח עד 20 אלף ש"ח. אומדן העלות השנתית של שינויי דיירים הינה **315 מיליון ש"ח עד 840 מיליון ש"ח, המהווים 0.6% עד 1.2% משווי הדירות בשנת 2021.**

עלות אגרת דמי פתיחת תיק שינויים הינה 1,000 ש"ח (לפי מחירון דקל שינויי מחירים), והסכום הכולל של האגרות ששולם עבור שינויים פנימיים בדירה בשנת 2021 נאמד בכ-**31.5 מיליון ש"ח עד כ-42 מיליון ש"ח.**

³² **אומדן דירות חדשות שנמכרו בשנת 2021:** הלמ"ס, [הכמות המבוקשת של דירות חדשות - יולי-ספטמבר 2021](#), לוח 1: כמות מבוקשת של דירות חדשות, לפי מטרה. האומדן מבוסס על מכירת דירות חדשות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021. **שווי דירה ממוצע:** הלמ"ס, [שינוי במחירי שוק הדירות - אוקטובר 2021](#), לוח 4 - מחירים ממוצעים של דירות (אלפי ש"ח), ממוצע של רבעון אחרון בשנת 2020 ושלושה רבעונים ראשונים בשנת 2021, 15 בנובמבר 2021. **העלות הממוצעת של שינויי דיירים לדירה:** אוהד דנוס, יו"ר לשעבר של לשכת שמאי המקרקעין, שיחת טלפון, 24 באוקטובר 2021. יתר הנחות האומדן מבוססות על תשובות הגורמים שפורטו לעיל.