

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

3-1

משרד הבריאות

פוליסה

4.01 - 6.01

מס' תיק מקורי

מחלקה אגף



שם תיק המנכ"ל אבי מעוז - פרוגרמות

גל-1/54843

מזוזה פיוז

מזוזה פריט: 0010912

כתובת 3-312-10-5-6

18/10/2018

תאריך הדפסה

3-1

לכבוד
מנכ"ל משרד השיכון
מר אבי מעוז
שלום רב,



הצעה לפרוגרמה שנת 2002, שכונת נווה עפרה אלון מורה-שכם



1. בניה תקציבית 15 יחידות דיור, גודל 85 מ"ר עם אופציה להרחבה.*

2. מבנה רב תכליתי
תכנון 1000 מ"ר בצוע 1000 מ"ר
800,000 ש"ח 3.500,000 ש"ח

3. השלמות פיתוח בשכונה: כביש גישה לשכונה, מדרכה, גינון, סככת המתנה, סובה לאוטובוס.

עלות הביצוע: 800,000 ש"ח

4. "אל ארצי" - תקציב להמשך הבניה
עלות הביצוע: 1.500,000 ש"ח

5. סיום חניה בישיבה
עלות הביצוע: 400,000 ש"ח

6. "מכללה" - תקציב לתכנון ולביצוע
עלות: 3.000,000 ש"ח

• הדירות ירכשו ע"י עמותה - אגודה, עם משכנתא מהמשרד.

בברכת
חזק חזק ונתחזק
בעד עמינו
ובעד ערי עלוקנו

בשם
שכונת נווה עפרה
אלון מורה

בית-המדרש לתורה והוראה (ע.ר.)
אלון-מורה - שכם

ד.ג. לב השומרון 44833

טל: 02-9973905 פקס: 02-9973965

E.Mail: bimad@shechem.org

Internet: www.shechem.org/bimad

יו ענר
אנרם
בארץ
עד
מקום
נוכחם
עד
אלון
מורה...

דברים
2518

202

ינקה!
25 מה שיש (בינה)

ולכן היה א ציגמן

אלה הם המצד

הורה
ל

א

פרוגרמת פיתוח 2001 - מחוז ירושלים - טבלת ריכוז שנתית

חשבונות סופיים			שינוי חוזה			הזמנות			מכרזים			סך הכל				סך הכל		שם המקום	מס' מקום
40-50	30	20	40-50	30	20	40-50	30	20	40-50	30	20	40-50	30	יבוטל	20	מאושרת	מקורית		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150,000		0	0	150,000	150,000	970,000	בית שמש ב. המים	32
206,678	0	0	0	1,301,180	1,100,000	1,200,000	829,399		2,117,868	6,222,614		3,524,546	8,353,193	0	1,100,000	12,977,739	26,700,000	מעלה אדומים	32
	0	0	0	0	0	0	0	940,000	3,765,285	0		3,765,285	0	900,000	1,840,000	5,605,285	12,100,000	קרית גת	42
270,014	0	180,000	0	0	0	0	0	0				270,014	0	255,000	435,000	705,014	850,000	אשקלון שמשון	45
78,613	227,744	0	542,838	0	0	60,851	0	160,000	0	1,525,000	0	682,302	1,752,744	160,000	320,000	2,755,046	5,294,861	אשקלון מגדל	48
1,575,052	0	200,000	640,978	0	0	0	0	0	2,523,354	690,000	0	4,739,384	690,000	0	200,000	5,629,384	7,080,000	פסגת זאב	53
0	0	0	0	0	670,000	3,110,720		100,000	0	5,123,273	0	3,110,720	5,123,273	750,000	1,520,000	9,753,993	18,010,000	גבעת זאב	55
0	0	0	528,306	0	950,000	53,010	0	0	0	7,400,000	0	581,316	7,400,000	175,000	1,125,000	9,106,316	5,700,000	אפרתה	62
102,194	0	0	0	0	1,000,000	315,676	0	300,000	25,991,405	4,537,000	0	26,409,275	4,537,000	0	1,300,000	32,246,275	45,340,000	ביתר עלית	65
213,533	0	0	0	0	0	1,607,868	0	0	0	1,870,000	0	1,821,401	1,870,000	0	0	3,691,401	3,080,000	גבע בנימין	66
0	0	0	0	0	0	0	0	800,000	742,078	0	0	742,078		50,000	850,000	1,592,078	0	אשקלון דרום	69
1,021,077	0	0	3,135,910	0	440,000	1,227,880	0	0	3,030,958	8,315,129	2,900,000	8,415,825	8,315,129	4,500,000	7,840,000	24,570,954	52,460,000	רמת בית שמש	70
693,875	0	1,850,000	514,968	475,196	0	30,000	0	125,000	4,782,629	6,200,000	8,000,000	6,021,472	6,675,196	400,000	10,375,000	23,071,668	25,800,000	הר חומה	71
0	0	0	0	0	0	525,570	150,000	0	0	0	0	525,570	150,000	0	0	675,570	11,500,000	צור הדסה	73
0	0	0	0	0	0	1,500,000	0	0	0	0	0	1,500,000	0	0	0	1,500,000	0	גבעות	80
4,161,036	227,744	2,230,000	5,363,000	1,776,376	4,160,000	9,631,575	979,399	2,425,000	42,953,577	41,883,016	11,050,000	62,109,188	44,866,535	7,190,000	27,055,000	134,030,723	214,884,861	סך הכל	
6,618,780			11,299,376			13,035,974			95,886,593										



Handwritten text, possibly a signature or initials, located to the right of the dots. The text is written in a cursive style and appears to be "p. 2/1/11".

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל:

יועץ ראשי לביטחון
א. אבן-הנחל

התאריך

21.6.01

תיק מס'

מאת:

הנדון:

פיוט שטוב

סימוכין:

בשם השר
 מסיבות שוטפות
 - לנסות - אולי -
 - לנסות - אולי -
 - לנסות - אולי -
 - לנסות - אולי -
 - לנסות - אולי -
 - לנסות - אולי -
 - לנסות - אולי -
 - לנסות - אולי -

[Handwritten signature]

משרד הביטחון והשוכון ירושלים
 לשכת המנהל הכללי

21-06-2001

דואר נכנס

02638

מקבלי מענק השתתפות בשכר דירה

פעילים מעודכן

182,905	סה"כ
145,243	עולים
32,501	ותיקים
5,161	אחרים

עולים

קיצבות (נכון ליוני 2001)

<u>עם תוספת</u>	<u>ללא תוספת</u>	<u>סה"כ</u>	<u>קבוצת זכאות</u>
26,517	82,403	108,920	סה"כ
	22,270	22,270	משפחות
	20,684	20,684	יחיד שאינו קשיש
15,928	29,926	45,854	יחיד קשיש
10,589	9,523	20,112	זוג קשיש

בנקים (נכון לאוקטובר 2000)

<u>מוגדל</u>	<u>רגיל</u>	<u>סה"כ</u>	<u>קבוצת זכאות</u>
21,880	14,443	36,323	סה"כ
4,767	3,008	7,775	משפחות
8,859	1,528	10,387	חד-הוריות
7,041	9,423	16,464	יחיד שאינו קשיש
731	282	1,013	יחיד קשיש
482	202	684	זוג קשיש

ותיקים

<u>מוגדל</u>	<u>מבחן הכנסה</u> (מעל 3 שנים)	<u>רגיל</u>	<u>סה"כ</u>	<u>קבוצת זכאות</u>
25,351	395	11,916	37,662	סה"כ
20,190	395	11,916	32,501	סה"כ חסרי דירה
3,839	271	10,493	14,603	משפחות
7,665	124	1,423	9,212	חד-הוריות
8,686			8,686	יחידים
5,161			5,161	אחרים

אל:	התאריך
מאת:	תיק מס
הנדון:	
סימולין:	

1. ג'ויג אלפרגו

2. א. זכריה, קצין ראשי

89 = גקצ'ק סדאן

ואילא

92-89 אולב גקצ'ק

2. 92 סדאן אולב

נאמר

קצין ראשי: אולב ג'ויג האשני

200 - אולב ג'ויג וזר'ק

1. ...
2. ...
3. ...

4. ...

5. ...

6. ...



משרד הביטוי והשקיפה
אגף פרוגרמות

ט"ו בסיוון התשס"א
06 ביוני 2001

בס"ד

תוכנית 100 מליון ש"ח - 4 שנים
סיכום דיון מיום 29/05/2001

- נוכחים: אבי מעוז - המנהל הכללי
יוסי גוטסמן - לשכת המנכל
יעקב לוי - לשכת המנכל ✓
צביה אפרתי - מנהלת אגף הפרוגרמות
שרה אהרון - ראש המינהל לבנייה כפרית
אמנון והב - המינהל לבנייה כפרית
עדי והב - אגף הפרוגרמות

צביה אפרתי: - מוגשת למנכ"ל חוברת מסד הנתונים לתוכנית 100 מליון ש"ח 4 שנים לאחר עדכון מסד הנתונים ולאחר העברת היישובים בין המינהל לבנייה כפרית לבין הבנייה העירונית המטופלת באגף הפרוגרמות. כמו כן, מוגשת בזאת הצעה חדשה לחלוקה תקציבית לשנת 2001 בין המינהל לבנייה כפרית לאגף הפרוגרמות על כל מגזריו.

סוכם:

- א. היישובים במגזר הדרוזי לא ייכללו בתוכנית משום שקיבלו העדפה מתקנת בתוכנית החומש שנסתיימה בשנת 2000, ומשום ההחלטה להמשיכת התוכנית בעוד 3 שנים.
ב. התקציב הכללי וכן ה- 30 מיליון ש"ח לשנת התקציב 2001 יחולקו כדלקמן:

התקציב לתקציב לביצוע 2001-ב באש"ח	התקציב שמוצע 2000-ב באש"ח	התקציב בתוכנית ל-4 שנים באש"ח	
14,000	10,000	48,300	יישובי המינהל לבנייה כפרית
8,000	5,000	25,000	יהודים
3,000	0	17,000	ערבים
2,500	0	4,850	בדואים בגליל
2,500	0	4,850	בדואים בנגב
30,000	15,000	100,000	סה"כ

- ג. החלטות אלו אינן גורעות מזכאות היישובים לקבלת תקציבים בתקנים הרגילים. היינו, בתקן הרגיל ובתקן 100.

רשם: עדי והב - אגף הפרוגרמות

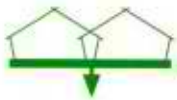
מאשר: אבי מעוז
המנהל הכללי

העתק: למשתתפים

47

1. חשבון המזון
2. חשבון המים
3. חשבון האש

חשבון המים



יחידים עולים חסרי דירה

מחוזות משרד השיכון

שם המחוז	כתובת	טלפון
ב נ י ה ע י ר ו נ י ת		
ירושלים	הלל 23	02-6291141
חיפה	עצמאות 1	04-8686213
מרכז-שרון	לינקולן 3 ת"א	03-5631841
מרכז גוש-דן	לינקולן 3 ת"א	03-5631863
מרכז דרום	בינימין 12 רחובות	08-9450084
גליל	חרמון 1 ת.ד. 515 נצרת עלית 17105	06-6574510
הנגב	יוסף הבורסקאי 1 קרית העסקים ב"ש	07-6287360
ב נ י ה כ ר ת		
ירושלים	קריית הממשלה ת.ד. 18110 מיקוד 91180 משרד השיכון	02-5847074
חיפה	יפו 121	04-8515983
מרכז	לינקולן 3 ת"א	03-5631812
גליל	ירושלים 43 צפת	06-6972227
נגב	מרכז הנגב דרך הנשיאים	07-6496085
כתובתנו באינטרנט: http://www.moch.gov.il		



אפשר גם לערער

קיימת אפשרות לערער על הזכאות או על הדחייה שנקבעה לכם בפני וועדות הערעורים של משרד הבינוי והשיכון:

- הוועדה הבין-מחוזית לאכלוס
- ועדת אכלוס עליונה
- הוועדה הציבורית לערעורים

את הערעור יש להגיש באמצעות סניף הבנק למשכנתאות, בצירוף מסמכים התומכים בבקשה.

עלון זה הנו לידיעה כללית בלבד ואינו ממצה את תוכניות הסיוע. ההגדרות והכללים המחייבים הם אלו המפורטים בנהלים ובהוראות של משרד הבינוי והשיכון. מידע מפורט תוכלו לקבל בסניפי הבנקים למשכנתאות ובמחוזות משרד הבינוי והשיכון. עלון זה מפרט את הסיוע בשיטה החדשה ומיועד לרוכשי דירה מ-3.8.98 ואילך. כל מי שחתם על חוזה לרכישת דירה לפני 3.8.98 יפנה לבירור זכאותו בבנקים למשכנתאות.

בעלון זה תוכלו למצוא מידע בנושא סיוע בדיור שמציע משרד הבינוי והשיכון ליחידים עולים חסרי דירה.

"חסר דירה"

- מי שאין ולא היתה לו דירה או חלק בדירה "בבעלות"
- מי שעל שמו דירה, אך הדירה אינה זמינה ומאוכלסת על ידי בני משפחה בקרבה ראשונה (אב/אם/סב/סבתא), שאין ולא היתה דירה אחרת על שמו ולא קיבלו סיוע כלשהו לדיור.
- משפחה שהיתה בבעלותה דירה שהועברה ללא תמורה בעקבות נירושין.

"הגדרת עולה"

"עולה" נחשב מי שיש לו תעודת עולה בתוקף, כהגדרת "עולה" על פי קביעת משרד הקליטה.
ככלל, זכאותם של עולים חדשים שקיבלו מעמד עולה החל מ-1.9.89 ואילך, תהיה עד 30.6.2000 או עד 7 שנים מיום העלייה, המאוחר מבין השניים.

לתשומת לבכם!

דיון בוועדות הערר מחייב בדיקות ממושכות נוספות. לפיכך המתין בסבלנות עד לקבלת התשובה.

יחידים עולים

הגדרה:

עולה יחיד מגיל 21.

שיטת הניקוד ליחידים:

הניקוד שיצבור עולה יחיד יהיה לפי מספר שנות ותק בארץ.

ניקוד	מספר שנות ותק בארץ
30	0
250	1
300	2
350	3
400	4
450	5
50	כל שנת ותק נוספת



לכל היחידים יינתנו תוספות ניקוד כמפורט להלן. תוספות אלו ניתנות בנוסף לניקוד הנצבר על פי הטבלה:

- לעולה יחיד תינתן תוספת קבועה של 600 נקודות.
- החל מגיל 45 ומעלה תינתן תוספת ניקוד של 400 נקודות.
- לעולה יחיד מעל גיל 45 שנמצא בארץ מעל 8 שנים תינתן גם תוספת ייחודית. סכום התוספת יעמוד על 10,000 ש"ח, מתוכם 2,700 ש"ח כמענק מותנה והיתרה בהלוואה.

תקרת הניקוד הנצבר ליחידים לא תעלה על 1690 נקודות.



תהליך הגשת בקשה לסיוע בדיוור

את הבקשה לסיוע תוכלו להגיש בכל סניף בנק למשכנתאות ברחבי הארץ. לאחר ההרשמה תונפק לכם תעודת זכאות באמצעות משרד הביטוי והשיכון. לצורך הגשת הבקשה לסיוע בדיוור והוצאות תעודת זכאות, יש להמציא את המסמכים הבאים:

- תעודת עולה
 - תעודת זהות
 - אישור על מספר חודשי שירות חובה בצה"ל/שירות לאומי
- קביעת הזכאות לסיוע כרוכה לעתים בבדיקות הנערכות מטעם משרד הביטוי והשיכון (כגון חקירות לאימות נתונים) המאריכות את זמן הטיפול בבקשה. לאחר ביצוע הבדיקות הנדרשות, מונפקת תעודת זכאות שתיתן לכם בבנק שבו הנשטם את הבקשה.

תעודת הזכאות היא המסמך המאשר את זכאותכם, את רמת הסיוע לה הנכם זכאים וכן את התנאים והמגבלות שנקבעו.

תוקף תעודת זכאות הוא לשנה מיום הגשת "בקשה לסיוע בדיוור". אם לא השתנו הנתונים האישיים, ניתן לחדש את התעודה מבלי להירשם מחדש.

את הסיוע אפשר לקבל בכל אחד מסניפי הבנקים למשכנתאות, לאו דווקא בבנק שבו הונפקה תעודת הזכאות.

שימו לב! לפני כל התקשרות חיונית שאתם מבצעים, וודאו שתעודת הזכאות שלכם בתוקף ובדקו מה הסיוע העדכני, לו אתם זכאים

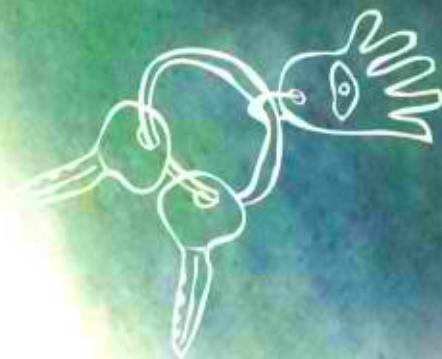


3. למי שאינו מתקיים מקצבות קיום ולא קיבל "סל קליטה" זכאית/ת להשתתפות בשכר דירה ממשד הבינוי והשיכון החל מהשנה הראשונה לעלייה.

טבלה 3

סיוע ליחיד שלא קיבל "סל קליטה" באמצעות הבנקים למשכנתאות

הסיוע לעולה יחיד לחודש	בתקופה שממועד קבלת מעמד עולה
250 ש"ח	בחודשים 1-12
250 ש"ח	בחודשים 13-24
250 ש"ח	בחודשים 25-48
100 ש"ח	בחודשים 49-60



הסיוע ליחידים עולים על בסיס הניקוד האישי והתוספות בגין שירות צבאי

אלו הם סכומי הסיוע שתוכלו לקבל לאחר שחישבתם את הניקוד לו הנכם זכאים ואת התוספת בגין שירות צבאי. כל הסכומים בשקלים חדשים.

קבוצת ניקוד	הסיוע הבסיסי	מזה מענק מותנה	החזר חודשי התחלתי	התוספות עבור כל חודש שירות	מזה מענק מותנה
600-999	56,500			565	
1000-1399	65,000		344	650	
1400-1499	68,000	18,900	254	680	189
1500-1599	78,000	21,600	290	780	126
1600-1699	88,000	24,400	326	880	244

לכלל הזכאים תינתן תוספת בגין חודשי שירות חובה או שירות לאומי. יש לכפול את מספר חודשי השירות הצבאי/שירות לאומי של היחיד, בתוספת החודשית המתאימה לקבוצת הניקוד. מקסימום חודשי שירות לגבר - 36, ולאשה - 24.

ליחידים נכים ניתן סיוע בתנאים ייחודיים - פרטים בעלון "נכים-עולים".



תנאים כלליים

שחרור כספים

- סיוע באמצעות הבנקים למשכנתאות יינתן לתקופה של עד 6 חודשים מראש.
- לא ניתן לממש כספי הסיוע לדירה בשיכון הציבורי.
- למתגוררים בתנאי שדי"ח, ניתן לממש סיוע באמצעות החברה המאכלסת.
- למי שרכש דירה:
- ניתן להמשיך ולקבל השתתפות בשכר דירה, עד מועד הכניסה לדירה. לרוכשי דירה מ"יד שנייה" - עד 6 חודשים.
- מי שקיבל "סל קליטה" זכאי לבחור לקבל הפחתה בתשלומי משכנתא לפי טבלה 2 במקום השתתפות בשכר דירה.

תנאי הסיוע:

לקבוצות ניקוד 600-999: ההלוואה תינתן בריבית "שוק" המקובלת בבנקים למשכנתאות וכפי שתיקבע על ידי משרד האוצר, אך לא תעלה על 5.5%.

לקבוצות ניקוד 1000-1399: ההלוואה תינתן בריבית של 4%.

ליתר הזכאים: הסיוע מורכב ממענק מותנה והיתרה כהלוואה בריבית של 4%.

כל ההלוואות צמודות במלואן למדד המחירים לצרכן.

תוספות לרוכשי דירות באזורי עדיפות לאומית

יישובי עדיפות לאומית א' - ברוב היישובים תינתן תוספת סיוע לכל דירה נרכשת או נבנית כולל מ"יד-שנייה". התוספת בגובה 40,000 ש"ח, מתוכם 21,250 ש"ח מענק והשאר בהלוואה.

יישובי עדיפות לאומית ב' - ברוב היישובים תינתן תוספת סיוע רק לדירות בבנייה רוויה: חדשות ומ"יד-שנייה". התוספת בגובה 30,000 ש"ח, מתוכם 10,000 ש"ח כמענק והשאר בהלוואה.

בנייה רוויה - בנייה של לפחות 4 יחידות דיור לדגום.

את פירוט היישובים ופרטים נוספים ניתן לקבל בסניפי הבנקים למושכנתאות.



תנאים

- יש להציג אישורי נכות כל 6 חודשים לקצבה זמנית וכל 12 חודשים לקצבה קבועה.
- אישורי הבטחת הכנסה יש להציג כל 6 חודשים.
- סכום הסיוע לא יעלה על 95% מגובה שכר הדירה.
- החל משנת הסיוע השנייה ההשתתפות בשכר דירה תינתן רק עם הצגת חוזה שכירות.
- הסיוע לא יינתן לחוזה שכירות שנחתם עם קרוב משפחה מדרגה ראשונה (בן/בת, אב/אם, חתן/כלה, בן או בת זוג לשעבר).

2. למי שאינו מתקיים מקצבאות קיום וקיבל "סל קליטה" החל מהשנה השנייה לעלייה משרד הבינוי והשיכון יעביר את כספי הסיוע ישירות לחשבונך מדי חודש.

טבלה 2

סיוע ליחיד שקיבל סל קליטה באמצעות משרד הבינוי והשיכון

הסיוע לעולה יחיד לחודש	בתקופה שממועד קבלת מעמד עולה
250 ש"ח	בחודשים 13-24
250 ש"ח	בחודשים 25-36
250 ש"ח	בחודשים 37-48
100 ש"ח	בחודשים 49-60





השתתפות בשכר דירה

עולה יחיד/ה זכאי/ת להשתתפות בשכר דירה, באחת מן הקבוצות הבאות*

- למי שמתקיים מקצבות קיום מי שקיבל "סל קליטה" יהיה זכאי לסיוע עפ"י טבלה זו החל מהשנה השנייה לעלייתו.

טבלה 1

סיוע ליחיד המתקיים מקצבת קיום באמצעות הבנקים למשכנתאות

דרגת הסיוע	סוג הזכאים	סכום הסיוע לחודש
ל'	יחיד בגיל 45-54 המתקיים מקצבת הבטחת הכנסה	540 ש"ח
ס'	יחיד בגיל 55 או יותר המתקיים מהבטחת הכנסה. יחיד מגיל 18 המתקיים מקצבת או כושר כושר השתכרות 75% ויותר.	650 ש"ח

*האמור אינו חל על עולים קשישים.

צירופי זכאויות

זכאים במסגרת תוכנית הסיוע לעולים המבקשים לרכוש דירה אחת או לבנות בית עם הורה/ים, או עם אח/ות, או עם סב/תא, או עם דוד/ה הזכאים אף הם בתוכנית זו, ויכלו לממש עד 3 זכאויות לדירה אחת.

במקרה זה ניתן לקבל הלוואה אחת מלאה לפי "הזכאות האישית". ההלוואות לזכאים המצורפים הן בגובה 80% מזכאותם האישית ומהתוספת בגין ותק.

להלן צירופי הזכאויות האפשריים ורישום הבעלות:

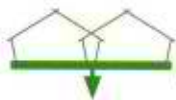
- צירוף זכאויות של 3 יחידים, או שני יחידים. הבעלות תירשם בחלקים שווים על שם כל אחד מהזכאים.
- צירוף זכאויות של משפחה ושני יחידים. הבעלות תירשם 1/2 על שם המשפחה ו-1/4 על שם כל אחד מהיחידים.
- צירוף זכאויות של משפחה ויחיד. הבעלות תירשם 2/3 על שם המשפחה ו-1/3 על שם היחיד.

תנאים

- תוספות ייחודיות (כגון: "הלוואות מקום") יינתנו רק בגין זכאות אחת.
- הדירה הנרכשת אינה דירה בדמי מפתח.

תנאים כלליים לקבלת משכנתא

- קבלת הסיוע מותנית בהעברת הזכויות בדירה הנרכשת או נבנית על שם הזכאים ורישום המשכנתא עליה.
- הסיוע יינתן רק אם נותרה יתרת תשלום להשלמת רכישת הדירה.
- הסיוע ניתן למוכר בהמחאה הרשומה על שמו.
- הסיוע לבנייה עצמית ניתן בשלבים לפי התקדמות הבנייה.



משרד הבינוי והשיכון

משפחות
חד הוריות
עולות

חסרות דירה



עלון זה הנו לידיעה כללית בלבד ואינו ממצה את תוכניות הסיוע. ההגדרות והכללים המחייבים, הם אלו המפורטים בנהלים ובהוראות של משרד הבינוי והשיכון. מידע מפורט תוכלו לקבל בסניפי הבנקים למשכנתאות ובמחוזות משרד הבינוי והשיכון. עלון זה מפרט את הסיוע בשיטה החדשה ומיועד לרוכשי דירה מ - 3.8.98 ואילך. כל מי שחתם על חוזה לרכישת דירה לפני 3.8.98 יפנה לבירור זכאותו בבנקים למשכנתאות

בעלון זה, תוכלו למצוא את המידע בנושא סיוע בדיור שמציע משרד הבינוי והשיכון למשפחות חד-הוריות עולות חסרות דירה.

"חסר דירה"

- מי שאין ולא הייתה לו דירה או חלק בדירה "בבעלות".
- מי שעל שמו דירה, אך הדירה אינה זמינה ומאוכלסת ע"י בני משפחה בקרבה ראשונה. (אב/אם/סב/סבתא) שאין ולא הייתה דירה אחרת על שמם ולא קיבלו סיוע כלשהו לדירה.
- משפחה שהייתה בבעלותה דירה שהועברה ללא תמורה בעקבות גירושין.

הגדרת "עולה"

"עולה" נחשב מי שיש לו תעודת עולה בתוקף. הגדרת "עולה" על פי קביעת משרד הקליטה.

ככלל, זכאותם של עולים חדשים שקיבלו מעמד עולה החל מ - 1.9.89 ואילך, תהיה עד - 30.6.2001 או עד 7 שנים מיום העלייה, המאוחר מבין השניים.

משפחות חד - הוריות עולות

הגדרות

משפחה חד-הורית - הורה יחיד עם "ילד/ים" שמצבו האישי הוא:*

- אלמן/ה
- גרושה
- רווקה עם ילד

בתנאי שההורה אינו מתגורר עם ידוע בציבור.

* הורה יחיד שמתגורר עם ידוע בציבור, יוכל לבדוק זכאותו על פי הכללים המקובלים למשפחות עולים.

ילד - כ "ילד" ייחשב רווק/ה עד גיל 21 המתגורר עמך דרך קבע. הריון מחודש חמישי ומעלה נספר "כילד" (פרט ליחידה שאין לה ילדים נוספים).

הורה יחיד עם ילד שגילו מעל 21 יוכל לבדוק זכאותו על פי הכללים המקובלים למשפחות עולים.

שיטת הניקוד למשפחות חד-הוריות עולות

סכום הסיוע למשפחת עולים חד-הורית, ייקבע על פי מספר שנות ותק כחד-הורית בארץ.



הסיוע למשפחות חד-הוריות עולות והתוספת בגין שירות צבאי

אלו הם סכומי הסיוע שתוכלו לקבל + התוספת בגין שירות צבאי הסכומים בשקלים חדשים

קבוצה	סכום הסיוע	מזה מענק מותנה	החזר חודשי התחלתי
משפחות עם ותק של עד 59 חודשים בארץ	168,000	46,200	614
משפחות עם ותק של 60 חודשים או יותר בארץ אך ותק חד הורות קטן יותר	168,000	46,200	614
משפחות עם ותק של 60 חודשים ויותר כחד הוריות בארץ	190,000	52,200	693

קבוצה	מזה מהתוספת עבור כל חודש שירות חובה בצבא/שירות לאומי	מזה מענק מותנה
משפחות עם ותק של עד 59 חודשים בארץ	1,680	462
משפחות עם ותק של 60 חודשים או יותר בארץ אך ותק חד הורות קטן יותר	1,680	462
משפחות עם ותק של 60 חודשים ויותר כחד הוריות בארץ	1,900	522

לכלל הזכאים תינתן תוספת בגין חודשי שירות חובה או שירות לאומי. יש לכפול את מספר חודשי השירות הצבאי/שירות לאומי של ההורה היחיד בסכום הסיוע המתאים.

מקסימום חודשי שירות לגבר - 36 ולאישה - 24

תנאי הסיוע: הסיוע מורכב ממענק מותנה והיתרה כהלוואה בריבית של 4% כל ההלוואות צמודות במלואן למדד המחירים לצרכן.

תוספות לרוכשי דירות באזורי עדיפות לאומית

ביישובי עדיפות לאומית א' ברוב היישובים תינתן תוספת סיוע לכל דירה נרכשת או נבנית כולל מ- "יד-שנייה", התוספת בגובה 80,000 ש"ח מתוכם 42,500 ש"ח כמענק והשאר בהלוואה.

ביישובי עדיפות לאומית ב' ברוב היישובים תינתן תוספת סיוע רק לדירות בבנייה רוויה: חדשות ו - מ"יד-שנייה", התוספת בגובה 60,000 ש"ח מתוכם 20,000 ש"ח כמענק והשאר בהלוואה.

בקבוצת יישובים ג' לדירות חדשות בלבד בבנייה רוויה, תינתן תוספת של 30,000 ש"ח בהלוואה.

בנייה רוויה = בנייה של לפחות 4 יחידות דיור לדונם.

את פירוט היישובים ופרטים נוספים ניתן לקבל בסניפי הבנקים למשכנתאות.



צירופי זכאויות

זכאים במסגרת תוכנית הסיוע לעולים המבקשים לרכוש דירה אחת או לבנות בית עם הורה/ים, או עם אח/ות, או עם סב/תא, או עם דוד/ה הזכאים אף הם בתוכנית זו, יוכלו לממש עד 3 זכאויות לדירה אחת.

במקרה זה ניתן לקבל הלוואה אחת מלאה לפי "הזכאות האישית". ההלוואות לזכאים המצורפים הן בגובה 80% מזכאותם האישית ומהתוספת בגין ותק.

להלן צירופי הזכאויות האפשריים ורישום הבעלות:

- צירוף זכאויות של שתי משפחות, הבעלות תרשם: בחלקים שווים על שם כל אחד מהזכאים.
- צירוף זכאויות של משפחה ושני יחידים, הבעלות תרשם: 1/2 על -שם המשפחה ו- 1/4 על-שם כל אחד מהיחידים.
- צירוף זכאויות של משפחה ויחיד, הבעלות תירשם: 2/3 על - שם המשפחה ו- 1/3 על שם היחיד.

תנאים

- תוספות ייחודיות (כגון: "הלוואות מקום") תינתנה רק בגין זכאות אחת.
- הדירה הנרכשת אינה דירה בדמי מפתח.

תנאים כלליים לקבלת סיוע בדיור

- קבלת הסיוע מותנית בהעברת הזכויות בדירה הנרכשת או נבנית, על שם הזכאים ורישום המשכנתא עליה.
- הסיוע יינתן רק אם נותרה יתרת תשלום להשלמת רכישת הדירה.
- הסיוע ניתן למוכר בהמחאה הרשומה על שמו.
- הסיוע לבנייה עצמית ניתן בשלבים לפי התקדמות הבנייה.



השתתפות בשכר דירה

מענק השתתפות בשכר דירה בסך 600 ש"ח לחודש, ניתן לשכירת דירה בשוק הפרטי, לתקופה של עד 36 חודשים, אן על פי טבלה מספר 1 למשפחות חד הוריות המתקיימות מקצבות קיום של המוסד לביטוח לאומי.

טבלה 1

סיוע למשפחות המתקיימות מקצבות קיום

דרגת הסיוע	סוג הזכאים	סכום הסיוע לחודש
ר'	משפחה חד הורית המתקיימת מקצבת הבטחת הכנסה בשיעור רגיל	960
ת'	משפחה חד הורית המתקיימת מ: - קצבת הבטחת הכנסה בשיעור מוגדל/מיוחד - קצבת אי כושר השתכרות 75% ומעלה	1,170

תנאים

- יש להציג אישורי נכות כל 6 חודשים לקצבה זמנית וכל 12 חודשים לקצבה קבועה.
- אישורי הבטחת הכנסה יש להציג כל 6 חודשים.
- סכום הסיוע לא יעלה על 95% מגובה שכר הדירה.
- החל משנת הסיוע השנייה ההשתתפות בשכר דירה תינתן רק עם הצגת חוזה שכירות.
- הסיוע לא יינתן לחוזה שכירות שנחתם עם קרוב משפחה מדרגה ראשונה (בן/בת, אב/אם, חתן/כלה, בן או בת זוג לשעבר).



משפחה שאינה מתקיימת מקצבת קיום וסיימה לקבל סיוע בגין 36 חודשים, תהיה זכאית לקבל המשך השתתפות בשכר דירה על פי אחת מהטבלאות הבאות:

טבלה 2

סיוע למשפחות שקיבלו סל קליטה

הסיוע למשפחה חד הורית	בתקופה שממועד קבלת מעמד עולה
450	בחודשים 13-24
360	בחודשים 25-36
250	בחודשים 37-48
250	בחודשים 49-60
150	בחודשים 61-72

טבלה 3

סיוע למשפחות שלא קיבלו סל קליטה

הסיוע למשפחה חד הורית	בתקופה שממועד קבלת מעמד עולה
450	בחודשים 1-12
360	בחודשים 13-24
250	בחודשים 25-48
250	בחודשים 49-60
150	בחודשים 61-72





שחרור כספים

- לקבלת השתתפות בשכר דירה יש להגיש בקשה באמצעות הבנקים למשכנתאות.
- סיוע באמצעות הבנקים למשכנתאות יינתן לתקופה של עד 6 חודשים מראש.
- לא ניתן לממש כספי הסיוע לדירה בשיכון הציבורי.
- למתגוררים בתנאי שד"ח, ניתן לממש סיוע באמצעות החברה המאכלסת.
- למי שרכש דירה:
 - ניתן להמשיך ולקבל השתתפות בשכר דירה, עד מועד הכניסה לדירה.
 - לרוכשי דירה מ - "יד-שנייה" עד 6 חודשים.
 - מי שקיבל סל קליטה, זכאי לבחור לקבל הפחתה בתשלומי משכנתא לפי טבלה 2 במקום השתתפות בשכר דירה.



תהליך הגשת בקשה לסיוע בדיוור

את הבקשה לסיוע תוכלו להגיש בכל סניף בנק למשכנתאות ברחבי הארץ. לאחר ההרשמה תונפק לכם תעודת זכאות באמצעות משרד הבינוי והשיכון.

לצורך הגשת הבקשה לסיוע בדיוור והוצאת תעודת זכאות, יש להמציא את המסמכים הבאים:

■ תעודת עולה

■ תעודת זהות הכוללת את הספחים וכן תעודות זהות של ילדים בגרים (עד גיל 21) הגרים עמכם.

■ במקרה של הריון - אישור ממוסד רפואי מוכר על הריון מחודש חמישי.

■ אישור על מספר חודשי שירות חובה בצה"ל/שירות לאומי.

■ תעודת גירושין והסכם גירושין שקיבל תוקף של פסק דין בסמוך ולפני הגירושין - למי שהתגרשו בארץ.

■ תצהיר על מטרים ללא ידוע בציבור.

קביעת הזכאות לסיוע, כרוכה לעתים בבדיקות הנערכות מטעם משרד הבינוי והשיכון (כגון חקירות לאימות נתונים) המאריכות את זמן הטיפול בבקשה.

לאחר ביצוע הבדיקות הנדרשות, מונפקת תעודת זכאות שתנתן לכם בבנק בו הגשתם את בקשתכם.

תעודת הזכאות היא המסמך המאשר את זכאותכם, את רמת הסיוע לה הנכם זכאים וכן את התנאים והמגבלות שנקבעו.

תוקף תעודת זכאות הוא לשנה מיום הגשת "בקשה לסיוע בדיר". אם לא השתנו הנתונים האישיים ניתן לחדש את התעודה מבלי להירשם מחדש.

את הסיוע אפשר לקבל בכל אחד מסניפי הבנקים למשכנתאות, לאו דווקא בבנק שבו הונפקה תעודת הזכאות.

שימו לב! לפני כל התקשרות חוזית שאתם מבצעים, ודאו שתעודת הזכאות שלכם בתוקף ובידקו מה הסיוע העדכני, לו אתם זכאים.

אפשר גם לערער

קיימת אפשרות לערער על הזכאות או הדחייה שנקבעה לכם בפני ועדות הערעורים של משרד הבינוי והשיכון:

■ הוועדה הבין-מחוזית לאכלוס

■ ועדת אכלוס עליונה

■ הוועדה הציבורית לערעורים

את הערעור יש להגיש באמצעות סניף הבנק למשכנתאות, בצירוף מסמכים התומכים בבקשה.

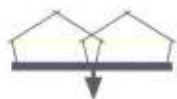
לתשומת לבכם!

דיון בוועדות הערר מחייב בדיקות ממושכות נוספות. לפיכך המתינו בסבלנות עד לקבלת התשובה.

מחוזות משרד השיכון

שם המחוז	כתובת	טלפון
ב ב י ה ע י ר ו נ י ת		
ירושלים	הלל 23	02-6291141
חיפה	עצמאות 1	04-8686213
מרכז-שרון	לינקולן 3 ת"א	03-5631841
מרכז גוש-דן	לינקולן 3 ת"א	03-5631863
מרכז דרום	בינימין 12 רחובות	08-9450084
גליל	חרמון 1 ת.ד. 515 נצרת עלית 17105	06-6574510
הנגב	יוסף הבורסקאי 1 קרית העסקים ב"ש	07-6287360
ב ב י ה כ כ ר י ת		
ירושלים	קריית הממשלה ת.ד. 18110 מיקוד 91180 משרד השיכון	02-5847074
חיפה	יפו 121	04-8515983
מרכז	לינקולן 3 ת"א	03-5631812
גליל	ירושלים 43 צפת	06-6972227
נגב	מרכז הנגב דרך הנשיאים	07-6496085
כתובתנו באינטרנט: http://www.moch.gov.il		





משרד הבינוי והשיכון

משפחות עוליים חסרי דירה



ינואר 2009

עלון זה הנו לידיעה כללית בלבד ואינו ממצה את תוכניות הסיוע. ההגדרות והכללים המחייבים הם אלו המפורטים בנהלים ובהוראות של משרד הבינוי והשיכון. מידע מפורט תוכלו לקבל בסניפי הבנקים למשכנתאות ובמחוזות משרד הבינוי והשיכון. עלון זה מפרט את הסיוע בשיטה החדשה ומיועד לרוכשי דירה מ-3.8.98 ואילך. כל מי שחתם על חוזה לרכישת דירה לפני 3.8.98 יפנה לבירור זכאותו בבנקים למשכנתאות.

בעלון זה תוכלו למצוא מידע בנושא סיוע בדיור שמציע משרד הבינוי והשיכון למשפחות עולים חסרי דירה.

"חסר דירה"

- מי שאין ולא היתה לו דירה או חלק בדירה "בבעלות".
- מי שעל שמו דירה, אך הדירה אינה זמינה ומאוכלסת ע"י בני משפחה בקרבה ראשונה (אב/אם/סב/סבתא), שאין ולא היתה דירה אחרת על שמו ולא קיבלו סיוע כלשהו לדיור.
- משפחה שהיתה בבעלותה דירה שהועברה ללא תמורה בעקבות גירושין.

"הגדרת עולה"

"עולה" נחשב מי שיש לו תעודת עולה בתוקף, כהגדרת "עולה" על פי קביעת משרד הקליטה.
ככלל, זכאותם של עולים חדשים שקיבלו מעמד עולה החל מ-1.9.89 ואילך, תהיה עד 30.6.2000 או עד 7 שנים מיום העלייה, המאוחר מבין השניים.

משפחות עולים

קבוצה זו כוללת את הצירופים הבאים:

- זוג עולים עם או בלי ילדים.
- עולה יחיד עם ילד אחד לפחות ש-בן זוגו לא עלה ארצה או - חי עם ידוע בציבור
- או - הילד מעל גיל 21

שיטת הניקוד למשפחות עולים

הניקוד שתצבור משפחת עולים יהיה לפי 2 מרכיבים:

- מספר שנות ותק בארץ
- מספר ילדים

"מספר ילדים" - "ילד" ייחשב בן או בת של מבקש/ת הסיוע הראשי/ת הכלול/ה בתעודת עולה של ההורה/ים, אם הוא/היא רווק/ה שגילו/ה בעת קבלת מעמד עולה היה פחות מ-25.

במניין "ילדים" ייספרו ילדים שנולדו לאחר העלייה וגם הריון מחודש חמישי ומעלה של מבקש/ת סיוע ראשי/ת.

ניקוד	מספר ילדים
350	1
500	2
650	3
800	4
900	5
1000	6
100	כל ילד נוסף

ניקוד	מספר שנות ותק בארץ
30	0
250	1
300	2
350	3
400	4
450	5
50	כל שנת ותק נוספת

לכל משפחת עולים תינתן תוספת ניקוד קבועה של 730 נקודות בנוסף לניקוד הנצבר על פי הטבלאות, ובכל מקרה יישמרו הכללים הבאים:

- בשנה הראשונה בארץ, הניקוד המינימלי יהיה - 1700 נקודות.
- בשנה השנייה ואילך הניקוד המינימלי יהיה - 1800 נקודות.





הסיוע למשפחות עולים על בסיס הניקוד האישי והתוספת בגין שירות צבאי

אלו הם סכומי הסיוע שתוכלו לקבל לאחר שחישבתם את הניקוד לו הנכם זכאים ואת התוספת בגין שירות צבאי. כל הסכומים בשקלים חדשים.

מזה מענק מותנה	התוספות עבור כל חודש שירות חובה בצבא/ שירות לאומי	החזר חודשי התחלתי	מזה מענק מותנה	הסיוע הבסיסי	קבוצות ניקוד
271	980	362	27,100	98,000	1700-1799
298	1,080	398	29,800	108,000	1800-1899
326	1,180	434	32,600	118,000	1900-1999
353	1,280	470	35,300	128,000	2000-2099
380	1,380	506	38,000	138,000	2100-2199
408	1,480	542	40,800	148,000	2200 ויותר

לכל הזכאים תינתן תוספת בגין חודשי שירות חובה או שירות לאומי. יש לכפול את מספר חודשי השירות הצבאי/שירות לאומי של כל אחד מבני הזוג בתוספת החודשית המתאימה לקבוצת הניקוד.

מקסימום חודשי שירות לגבר - 36, ולאשה - 24.

בנוסף לסיוע לפי הניקוד הנצבר, תינתן תוספת סיוע לפי ותק בארץ. ■

להלן טבלת התוספות (בשקלים חדשים):

מזהמענק	סכום התוספת	מספר שנים ארץ
4,900	18,000	שנה חמישית שנה שישית
7,100	26,000	שנה שביעית
10,900	40,000	8 שנים ויותר

■ למשפחות נכים ניתן סיוע בתנאים ייחודיים - פרטים בעלון "נכים-עולים".

תנאי הסיוע:

■ הסיוע מורכב ממענק מותנה והיתרה כהלוואה בריבית של 4%.

■ כל ההלוואות צמודות במלואן למדד המחירים לצרכן.



תוספות לרוכשי דירות באזורי עדיפות לאומית

יישובי עדיפות לאומית א' - ברוב היישובים תינתן תוספת סיוע לכל דירה נרכשת או נבנית כולל מ"יד-שנייה". התוספת בגובה 80,000 ש"ח, מתוכם 42,500 ש"ח כמענק והשאר בהלוואה.

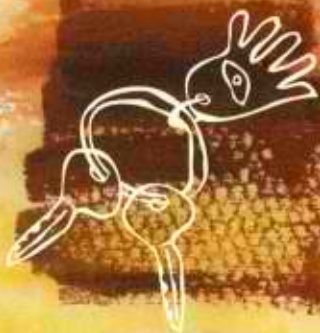
יישובי עדיפות לאומית ב' - ברוב היישובים תינתן תוספת סיוע רק לדירות בבנייה רוויה: חדשות ומ"יד-שנייה". התוספת בגובה 60,000 ש"ח, מתוכם 20,000 ש"ח כמענק והשאר בהלוואה.

קבוצת יישובים ג' - לדירות חדשות בלבד בבנייה רוויה תינתן תוספת של 30,000 ש"ח בהלוואה.

בנייה רוויה - בנייה של לפחות 4 יחידות דיור לדונם.

את פירוט היישובים ופרטים נוספים ניתן לקבל בסניפי הבנקים למשכנתאות.





צירופי זכאויות

- זכאים במסגרת תוכנית הסיוע לעולים המבקשים לרכוש דירה אחת או לבנות בית עם הורה/ים, או עם אח/ות, או עם סב/תא, או עם דוד/ הזכאים אף הם בתוכנית זו, יוכלו לממש עד 3 זכאויות לדירה אחת.
- במקרה זה ניתן לקבל הלוואה אחת מלאה לפי "הזכאות האישית". ההלוואות לזכאים המצורפים הן בגובה 80% מזכאותם האישית ומהתוספת בגין ותק.

להלן צירופי הזכאויות האפשריים ורישום הבעלות:

- צירוף זכאויות של 3 יחידים, או שני יחידים, או שתי משפחות. הבעלות תירשם בחלקים שווים על שם כל אחד מהזכאים.
- צירוף זכאויות של משפחה ושני יחידים. הבעלות תירשם 1/2 על שם המשפחה ו-1/4 על שם כל אחד מהיחידים.
- צירוף זכאויות של משפחה ויחיד. הבעלות תירשם 2/3 על שם המשפחה ו-1/3 על שם היחיד.

תנאים

- תוספות ייחודיות (כגון: "הלוואות מקום") יינתנו רק בגין זכאות אחת. הדירה הנרכשת אינה דירה בדמי מפתח.

תנאים כלליים לקבלת משכנתא

- קבלת הסיוע מותנית בהעברת הזכויות בדירה הנרכשת או נבנית על שם הזכאים ורישום המשכנתא עליה.
- הסיוע יינתן רק אם נותרה יתרת תשלום להשלמת רכישת הדירה.
- הסיוע ניתן למוכר בהמחאה הרשומה על שמו.
- הסיוע לבנייה עצמית ניתן בשלבים לפי התקדמות הבנייה.

השתתפות בשכר דירה

משפחות עולים זכאיות להשתתפות בשכר דירה, באחת מן הקבוצות הבאות:
1. למי שמתקיים מקצבאות קיום. מי שקיבל "סל קליטה" יהיה זכאי לסיוע עפ"י טבלה זו החל מהשנה השנייה לעלייתו.

טבלה 1

סיוע למשפחות המתקיימות מקצבאות קיום באמצעות הבנקים למשכנתאות

דרגת הסיוע	הרכב המשפחה	סוג הזכאים	סכום הסיוע לחודש
נ'	משפחת עולים - זוג ללא ילדים	הבטחת הכנסה בשיעור רגיל	850 ש"ח
פ'	משפחת עולים - זוג ללא ילדים	- הבטחת הכנסה בשיעור מוגדל או מיוחד - קצבת אי-כושר השתכרות 75% ומעלה - גמלת נכות עולים	950 ש"ח
ר'	משפחת עולים - עם ילדים	הבטחת הכנסה בשיעור רגיל	960 ש"ח
ת'	משפחת עולים - עם ילדים	- הבטחת הכנסה בשיעור מוגדל או מיוחד - קצבת אי-כושר השתכרות 75% ומעלה	1,170 ש"ח

תנאים

- יש להציג אישורי נכות כל 6 חודשים לקצבה זמנית וכל 12 חודשים לקצבה קבועה.
- אישורי הבטחת הכנסה יש להציג כל 6 חודשים.
- סכום הסיוע לא יעלה על 95% מגובה שכר הדירה.
- החל משנת הסיוע השנייה ההשתתפות בשכר דירה תינתן רק עם הצגת חוזה שכירות.
- הסיוע לא יינתן לחוזה שכירות שנחתם עם קרוב משפחה מדרגה ראשונה (בן/בת, אב/אם, חתן/כלה, בן או בת זוג לשעבר).

י' האמור אינו חל על עולים קשישים.





2. למי שאינו מתקיים מקצבאות קיום וקיבל "סל קליטה" החל מהשנה השנייה לעלייה משרד הבינוי והשיכון יעביר את כספי הסיוע ישירות לחשבונכם מדי חודש.

טבלה 2

סיוע לעולים שקיבלו "סל קליטה" באמצעות משרד הבינוי והשיכון

הסיוע השיוע לחודש	בתקופה שממועד קבלת מעמד עולה
450 ש"ח	בחודשים 13-24
360 ש"ח	בחודשים 25-36
250 ש"ח	בחודשים 37-48
110 ש"ח	בחודשים 49-60

3. למי שאינו מתקיים מקצבאות קיום ולא קיבל "סל קליטה" זכאי להשתתפות בשכר דירה ממשרד הבינוי והשיכון החל מהשנה הראשונה לעלייה.

טבלה 3

סיוע לעולים שלא קיבלו "סל קליטה" באמצעות הבנקים למשכנתאות

הסיוע השיוע לחודש	בתקופה שממועד קבלת מעמד עולה
450 ש"ח	בחודשים 1-12
360 ש"ח	בחודשים 13-24
250 ש"ח	בחודשים 25-48
110 ש"ח	בחודשים 49-60



תנאים כלליים

שחרור כספים

- סיוע באמצעות הבנקים למשכנתאות יינתן לתקופה של עד 6 חודשים מראש.
- לא ניתן לממש כספי הסיוע לדירה בשיכון הציבורי. למתגוררים בתנאי שדי"ח, ניתן לממש סיוע באמצעות החברה המאכלסת.
- למי שרכש דירה:
 - ניתן להמשיך ולקבל השתתפות בשכר דירה, עד מועד הכניסה לדירה. לרוכשי דירה מ"יד שנייה" - עד 6 חודשים.
 - מי שקיבל "סל קליטה" זכאי לבחור לקבל הפחתה בתשלומי משכנתא לפי טבלה 2 במקום השתתפות בשכר דירה.





תהליך הגשת בקשה לסיוע בדיוור

את הבקשה לסיוע תוכלו להגיש בכל סניף בנק למשכנתאות ברחבי הארץ. לאחר ההרשמה תונפק לכם תעודת זכאות באמצעות משרד הבינוי והשיכון. לצורך הגשת הבקשה לסיוע בדיוור והוצאת תעודת זכאות, יש להמציא את המסמכים הבאים:

- תעודת עולה
- תעודת זהות הכוללת את הספחים וכן תעודות זהות של ילדים בוגרים הגרים עמכם.
- במקרה של הריון - אישור ממוסד רפואי מוכר על הריון מחודש חמישי.
- אישור על מספר חודשי שירות חובה בצה"ל/שירות לאומי (לשני בני הזוג אם יש).

קביעת הזכאות לסיוע כרוכה לעתים בבדיקות הנערכות מטעם משרד הבינוי והשיכון (כגון חקירות לאימות נתונים) המאריכות את זמן הטיפול בבקשה. לאחר ביצוע הבדיקות הנדרשות, מונפקת תעודת זכאות שתיתן לכם בבנק שבו הגשתם את הבקשה.

תעודת הזכאות היא המסמך המאשר את זכאותכם, את רמת הסיוע לה הנכם זכאים וכן את התנאים והמגבלות שנקבעו.

תוקף תעודת זכאות הוא לשנה מיום הגשת "בקשה לסיוע בדיוור". אם לא השתנו הנתונים האישיים, ניתן לחדש את התעודה מבלי להירשם מחדש.

את הסיוע אפשר לקבל בכל אחד מסניפי הבנקים למשכנתאות, לאו דווקא בבנק שבו הונפקה תעודת הזכאות.

שימו לב! לפני כל התקשרות חוזית שאתם מבצעים, וודאו שתעודת הזכאות שלכם בתוקף ובדקו מה הסיוע העדכני, לו אתם זכאים.



מחוזות משרד השיכון

שם המחוז	כתובת	טלפון
ב נ י ה ע ר ו נ י ת		
ירושלים	הלל 23	02-6291141
חיפה	עצמאות 1	04-8686213
מרכז-שרון	לינקולן 3 ת"א	03-5631841
מרכז גוש-דן	לינקולן 3 ת"א	03-5631863
מרכז דרום	בינימין 12 רחובות	08-9450084
גליל	חרמון 1 ת.ד. 515 נצרת עלית 17105	06-6574510
הנגב	יוסף הבורסקאי 1 קרית העסקים ב"ש	07-6287360
ב נ י ה כ ר י ת		
ירושלים	קריית הממשלה ת.ד. 18110 מיקוד 91180 משרד השיכון	02-5847074
חיפה	יפו 121	04-8515983
מרכז	לינקולן 3 ת"א	03-5631812
גליל	ירושלים 43 צפת	06-6972227
נגב	מרכז הנגב דרך הנשיאים	07-6496085
כתובתנו באינטרנט: http://www.moch.gov.il		



אפשר גם לערער

קיימת אפשרות לערער על הזכאות או על הדחייה שנקבעה לכם בפני וועדות הערעורים של משרד הבינוי והשיכון:

- הוועדה הבין-מחוזית לאכלוס
- ועדת אכלוס עליונה
- הוועדה הציבורית לערעורים

את הערעור יש להגיש באמצעות סניף הבנק למשכנתאות, בצירוף מסמכים התומכים בבקשה.

לתשומת לבכם!

דיון בוועדות הערר מחייב בדיקות ממושכות נוספות. לפיכך המתינו בסבלנות עד לקבלת התשובה.



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
אגף אכלוס

ירושלים, י' בסיוון תשס"א
1 ביוני 2001

ההעדפה שניתנת לעולים

תוקף הזכאות

התנאים המיוחדים לזכאות לסיוע בדיוור כעולים נתנו בעבר עד תום חמש שנים מהעלייה. בעקבות גל העלייה הוארך משך הזכאות לשבע שנים, או ליוני 2001 – המאוחר מבין התאריכים.

מענקי השתתפות בשכר דירה

- **הזכאות** – בעוד שהזכאות להשתתפות בשכר דירה ניתנת רק לקבוצות חלשות של תושבים ותיקים "חסרי דירה" (לנתמכים ולמשפחות חד הוריות), הרי שכל עולה זכאי למענק השתתפות בשכר דירה כל עוד אין לו/ה פתרון דיוור של קבע.
- **חוזה שכירות** – הסיוע לעולים שמקבלים השתתפות בסיסית בשכר דירה אינו מותנה בהצגת חוזה שכירות. גם עולים נתמכים לא חייבים להציג חוזה שכירות בשנה הראשונה, ויכולים להסתפק בהצהרה על מקום מגוריהם.
- **סיוע מוגדל לעולים קשישים** – עולים קשישים יכולים לקבל מענקי השתתפות בשכר דירה גם למגורים אצל בני משפחה, ללא מגבלת זמן. הסיוע שמקבלים עולים קשישים נתמכים גבוה מהסיוע שלו זכאים יחידים נתמכים שאינם קשישים. אלה מתוכם שאינם גרים אצל בני משפחה או עם בני משפחה יכולים לקבל תוספת מענק.
- **משך הזכאות** - בעוד שהמשפחות החד-הוריות הוותיקות יכולות לקבל השתתפות בשכר דירה ללא מבחן הכנסה למשך שלוש שנים בלבד, הרי שהזכאות לעולים ניתנת

עד תום השנה החמישית לעלייה, ולמשפחות חד הוריות עד תום השנה השישית. יש לציין כי העולים מארצות המצוקה זכאים למענקי השתתפות בשכר דירה רק מתום שנה לעלייתם, עם סיום קבלת "סל הקליטה" (הכולל גם את מרכיב הדיור), ואילו העולים מארצות הרווחה זכאים לקבל את המענקים מיד עם הגיעם.

- **שירות משופר** - תשלום המענק לרוב העולים מארצות המצוקה מבוצע ללא כל צורך בהגשת בקשה, ומועבר ישירות לחשבון הבנק שלהם.

משכנתאות

- **גובה המשכנתאות** - המשכנתא **הבסיסית** לעולים - יחידים ומשפחות - גבוהה משל הוותיקים.
- **רמת הסבסוד** - בעוד שכמחצית מהיחידים הוותיקים ויותר מרבע מהזוגות הוותיקים בארץ מקבלים משכנתאות בריבית שוק, הרי שכל המשכנתאות לעולים מסובסדות.
- **השתתפות בהחזרים** - עולים מארצות המצוקה זכאים להשתתפות בהחזרי משכנתא עד תום חמש שנים מעלייתם.
- **צירוף זכאויות** - בעוד שכלל המשכנתאות הממשלתיות ניתנות למשפחות גרעיניות (ללא נלווים) לרכישת דירה עצמאית, הרי שעולים יכולים לצרף זכאות, של שתי משפחות גרעיניות או של משפחה עם שני יחידים, לרכישת דירה במשותף.

הקצאת דירות בשיכון הציבורי

- **הזכאות** - הזכאות לדיור ציבורי מוקנית לעולים נכים, קשישים ומשפחות חד הוריות - ללא כל מבחן הכנסה. מנגד, הזכאות לדירה בשיכון הציבורי מוקנית רק למשפחות ותיקות בארץ אשר ממצות כושר השתכרות, הכנסתן נמוכה (עד רמת ההכנסה המרבית למי שמתקיימים מהבטחת הכנסה) ויש להם מאפיינים מצוקה נוספים.
- **מלאי דיור מיוחד** - בעוד שכל אזרחי המדינה מתחרים על מלאי מוגבל של דירות (שברובו בפריפריה) הרי שלעולים משוריין מלאי מיוחד - מחצית מהדירות המתפנות.

דיור מוגן לקשישים

משרד הבינוי והשיכון בונה ומתאים מסגרות דיור מיוחדות לעולים קשישים. מתחילת גל העלייה ועד כה נבנו או הוסבו כ-6,800 יחידות דיור למסגרות דיור מוגן לקשישים, וזאת בנוסף ליותר מ-3,600 במסגרות ותיקות של דיור מוגן שהוקמו קודם לכן. מסגרות אלה מהוות פתרון דיור מועדף לקשישים, בכך שהן מבטיחות דיור של קבע כמו גם מסגרת שדואגת לשלומם ולרווחתם החברתית.

בנוסף, מקצה המשרד לקליטת העלייה דירות לעולים קשישים במסגרת "מקבצי דיור".

בהוצאה - תקן תע"פ

פ"ל ב"מ ע"מ ח"מ ח"מ י"ס י"ס ח"מ

לכניה - 95 ט"ל
מבטוח של יח"ד לנדל 1650 יח"ד חסון (ת"ס)
1000 יח"ד חסון (ת"ס)

תשלום מקצוה של 500 יח"ד

בהוצאה 100

(~~לכניה - 95~~) תקן 100 

100 יח"ד חסון - יח"ד חסון

100 - 95 ט"ל

100 יח"ד חסון - יח"ד חסון

4 יח"ד חסון
לכניה - 95 ט"ל



אגף הפרוגרמות

אגף
הפרוגרמות
מבנה - ארגוני

מנהל אגף

סגן

מזכירות

יועץ הנדסי
בכיר

- רישום שיכונים ציבוריים (עבר)
- רישום שיכונים ציבוריים (שוטף)
- פינויים בדואים דרוזים
- פיתוח משלים
- מוסדות ציבור
- עלויות פיתוח
- פיתוח כללי משק סגור
- פיתוח כללי בנייה חדשה

יחידת רישום שכ"צ

פינויים

מזכירה

ס.מוס"צ

בנה ביתך


מחוזות


בכרטיס

אגף הפרוגרמות

מוסדות ציבור - כתקציב תקן




 כללים אחידים אובייקטיביים וקבועים מראש.

 המפתח לתקצוב - מספר התחלות בנייה.

 מימון מלא - עד גמר בנייה.

 תקציב התקן - החל מינואר 1995.

 בהנחה שהיקף התחלות הבנייה יהיו 50,000 יח"ד בשנה

היקף התקציב השנתי צ"ל - כ-220 מלש"ח.

 תקציב קיים בפועל - כ-100 מלש"ח בכל שנה.

אגף הפרוגרמות

מוסדות ציבור - כתקציב תקן

אוכלוסייה כללית

המורסד	יח"ד משורתות	מספר מוסדות ושטח	עלות בסיסית 01/00 באש"ח
מעון יום	1650	1 - 3 כיתות	1,605
	*1300	400 מ"ר	601
בתי כנסת	4000	1 - 150 מ"ר	1,003
	5000	1 - 250 מ"ר	961
מקווה	4000	1 - 120 מ"ר	6,686
	4000	1 - 1400 מ"ר	7,221
אולם ספורט	6000*	1 - 1500 מ"ר	3,210
		1 - 800 מ"ר	2,407
מתנ"ס אם ספרייה		1 - 600 מ"ר	
מגרש ספורט			

*יישובי עדיפות לאומית

בא"ח 031

אגף הפרוגרמות

מוסדות ציבור - כתקציב תקן

אוכלוסייה צביון דתי

המוסד	יה"ד משורתות	מספר מוסדות ושטח	עלות בסיסית 01/00 באש"ח
מעון יום	1000 * 750	1 של 3 כיתות או 1 של 5 כיתות	1,605
בתי כנסת	4000	5 - 8 בשטח של 1320 מ"ר	601 1,003
מקווה	2500	1 של 120 מ"ר נשים 1 של 110 מ"ר	961
אולם ספורט	4000	1 - 800 מ"ר	6,686
מתנ"ס אם ספרייה מגרש ספורט	* 6000	1 - 1500 מ"ר 1 - 800 מ"ר 1 - 600 מ"ר	7,221 3,210 2,407

*יישובי עדיפות לאומית

במבט
אנטי



תקו (100) למוסדות ציבור

יישובים בהם קצב הבנייה איטי

התקן 100

אגף הפרוגרמות

התקן (100) למוס"צ - לבנייה אישית

עקרונות

- סך כניסה - 100 יח"ד מינימום.
- ספירה - מומ"ק ומקבצים מגזריים של מוא"ז.
- תקצוב - מקדם 'תעריפי' כפול מס' ההתחלות.
- המוסדות - על פי התקן המותאם ליישובים אלה.

אגף הפרוגרמות

התקן (100) למוס"צ - לבנייה אישית



התקציב

תעריף ליחידת דיור

- יישובי מרכז הארץ - 4,200 ש"ח ליח"ד.
- יישובי עדיפות לאומית - 6,500 ש"ח ליח"ד.

2001/01/01

אגף הפרוגרמות

תקן (100) למוס"צ - לבנייה איטית

הפעלה

ספירת התחלות הבנייה - החל מ-01/01/1999. 

ביצוע - החל מינואר 2001. 

אגף הפרוגרמות

תקן (100) למוס"צ - לבנייה איטית

ביצוע

- ✦ תהליך - במתכונת הקיימת כבתקן הרגיל.
- ✦ עלות - עד מחיר אותו מוסד במימון מלא כבתקן הרגיל.
- ✦ עיתוי - מותנה ברצון היישוב ובזמינות לביצוע.



הזדמנות אדירה לדירה



מבצע הטבות מיוחד של משרד הבינוי והשיכון לרוכשי דירות

לתקופה מוגבלת בלבד, תוכלו לרכוש דירה וליהנות מהטבות משמעותיות שבין 50,000 ₪ ל-150,000 ₪, משכנתאות מסובסדות ומענקי מקום מיוחדים.

ומחציתה בהלוואה ל-20 שנה ב-4.5% ריבית. הסיוע יינתן בנוסף לזכאות שבמבצע לאזורי עדיפות א' ו-ב'.

הזדמנות אדירה לדירה בבירה

100,000 ₪ משכנתא מיוחדת שמחציתה במענק מותנה ומחציתה בהלוואה ל-20 שנה בריבית של 4.5% לרוכשים דירה חדשה זכאים ושאנים זכאים בשכונות: פסגת זאב או הר חומה, ובתנאי שווה דירתם היחידה. זכאים יקבלו משכנתא זו בנוסף לזכאות ולסיוע המוגדל שלעיל.

תקופת המבצע:

מ-7.8.2001 ועד 16.10.2001 (מייז תמוז תשס"א ועד לכ"ט תשרי תשס"ב)

הזדמנות כזו אסור להחמיץ!

סיוע מוגדל לזכאים שטרם רכשו דירה:

בנוסף למשכנתא הרגילה לה אתם זכאים, תקבלו משכנתא אטרקטיבית נוספת בסך 50,000 ₪ ל-25 שנה בריבית מסובסדת של 4% באחד מהישובים באזור עדיפות א' או ב', או בירושלים.

סיוע מקום ב-18 ישובים

משכנתא אטרקטיבית נוספת בסך 50,000 ₪ שמחציתה במענק מותנה ומחציתה בהלוואה לתקופה של 20 שנה ב-4.5% ריבית, לרוכשי דירה חדשה באחד מהישובים המפורטים להלן:

אור עקיבא, אריאל, אשדוד, בית שמש, ביתר, גבעת זאב, חריש, טבריה, כוכב יעקב, כרמיאל, מגדל העמק, מודיעין עילית (נקרית ספר), מעלה אדומים, נצרת עילית, צפת וקרית שמונה.

באשקלון ובבאר שבע התוספת לרוכשי דירה חדשה תהיה בסך 10,000 ₪, מחציתה במענק מותנה

לפרטים ולהרשמה יש לגשת לבנקים למשכנתאות

משרד הבינוי והשכון**15 באפריל 2001****משתתפים:** השר נתן שרנסקי

דוד בלומברג

יעקב שיינין

עוזי ורדיגר

פיני כהן

סם אולפינר

אבי אלטר

שמואל ארד

צבי צילקר

אהרון פוגל

תמי רווה

חיים פרויליכמן

נתן פרנקל

נחמן שכטר

אברהם ליבר

שלמה שטר

אורי דורי

אביצו

עמיקם אורן

אבי אהרונסון

שמאי אסיף

יאיר דוכין

שרגא בירן

אורי ימין

השר שרנסקי: בוקר טוב. קודם כל אני מודה לכל מי שטרח ובא היום, זה מפגש מאד מרשים ומאד חשוב. אני עד שנכנסתי למשרד, אמרתי איך אפשר להציל את ענף הנדל"ן מהמיתון, ועד כמה שאפשר להשתמש בענף הנדל"ן כדי להוציא את כל המשק מהמיתון, ויש שאומרים שזה בלתי אפשרי, שענף כמו הנדל"ן היום, לא יכול לשחק תפקיד כל כך חשוב, אז אני רוצה לשמוע מה אתם חושבים על זה.

מטרה שניה זה למצוא פתרון דיור לזכאים. אני חושב שתפקיד כלכלי של משרד לא יותר חשוב ולא פחות חשוב מתפקיד חברתי, ואם אנחנו נטפל בצורה נכונה גם בבעיות חברתיות, זה יכול לעזור גם להוצאת הענף מהמיתון.

נושא שלישי, זה נושא של אתגר לאומי, ובעיקר בפיתוח הפריפריה. יותר ויותר בנגב ובגליל יש יותר ויותר בניה לא חוקית ופחות בניה חוקית. ערכנו כבר מספר דיונים במשרד, דיונים חשובים ומעניינים, אבל חשוב מאד שהמשרד יהיה ער לכל הנושאים. קראתי היום שיש לנו כבר תוכנית לכל דבר וצריך להתייחס לכל דבר שקוראים בעיתונות. האמת היא שעוד אין תוכנית מגובשת. אני בהחלט מקווה שממפגש ומרעיונות ודיונים שעולים בתוך המשרד ומפגש עם אנשים שהם מבינים במשק, תצא גם תוכנית מגובשת. אני מאד מקווה שהיום יהיה גם דיון, יהיו גם רעיונות מעניינים שאח"כ אפשר יהיה לפתח אותם.

אני מציע שני דברים: א. בגלל שאני וגם מנכ"ל משרד השיכון אבי מעוז יחסית חדשים בתחום, אז בקשתי מידידי הוותיק שעבדתי אתו ביחד הרבה שנים, דוד בלומברג, להיות מנחה של הדיון היום. דבר שני, לפני שאני מעביר את רשות הדיבור לדוד, אני מציע שכל אחד יציג את עצמו ואז אנחנו נעשה סיבוב.

אבי מעוז - מנכ"ל שיכון, חיים - אדריכל, משה גת, תמי נווה, דני דוידוביץ - ראש אגף הנדסה, משרד השיכון, אורלנדו אייזן - איש עסקים, דוד ברוך - מנכ"ל בנק ירושלים, שלמה שטנר, יורם גדיש - מנכ"ל פרוייקטים, עמיקם אורן - מנכ"ל ושותף CPN, אבי ארון - קבלן, דידי פרדו - שיכון ובינוי, איתן סורוקה - אזורים, דידי כהן - אפריקה ישראל, גיל גירון אשטרום, יעקב שיינין - מודלים כלכליים, מיקי - שמאי מקרקעין, עדי צביקל - יו"ר לשכת שמאי מקרקעין,

מיכאלה - משרד השיכון, אריה סהר - הנדסאי, חיים אריאל - נכסי אריאל,
אברהם ליבר, נתן פרנקל, אריה לוי - משרד השכון, שרה צימרמן - משרד
השכון.

היו"ר בלומברג: בוקר טוב לכולם. אני הייתי מציע, אחרי שכל אחד יידע את מקומו, לאסוף את
הפתקים. בשיחות מוקדמות שלי עם נתן שרנסקי בתפקידו החדש כשר השיכון,
הדרישה הראשונה שלי אליו היתה לכנס את הפורום הזה, ולהקשיב למה שיש
לחברים שבחלקם הגדול בעלי נסיון של עשרות שנים בענף, בשיחות אלה
ואחרות, בתפקידים כאלה ואחרים, פשוט להקשיב. לפני גיבוש תוכנית, לשמוע
מה יש לאותה קשת רחבה של אנשים לומר גם לגבי מצבו של המשק, גם לגבי
מצבו של הענף וכיצד אפשר לקשור את הדברים, ובעקבות זה לגבש מדיניות
במשרד תחת הנהלתו של שר השיכון.

אני זוכר לפחות פעם אחת נפגשתי ביום עיון שנערך לפני למעלה מעשר שנים,
במלון לא רחוק מכאן, כאשר אני הייתי נציג משרד השיכון, וחלק גדול
מהנמצאים כאן היום, היו גם אז, והדיון היה דיון מאד פורה, כאשר שר השיכון
היה מי שהיום הוא ראש הממשלה, אריאל שרון ואני זוכר לטובה את התחושה
של האנשים לגבי מידת ההשפעה שלהם על הדברים.

אני רוצה לקוות שזה יהיה גם היום. ההרגשה שלי היא, ואני אומר את זה לא
כאיש משרד, שהדיון הוא דיון פתוח, וגם אם ראינו היום משהו בעיתון, אני
מציע להתייחס למה שהיה כתוב בעיתון, כלא יותר, זאת ההרגשה שלי משיחות
גם עם נתן וגם עם אבי, מאשר מצע לדיון. חוסר של נקודות שיש אולי מקום
להתייחס אליהן, מה עושים במשרד השיכון. אני מציע שהדיון יהיה דיון פתוח,
מרבית החברים פה יש להם נסיון, ולכן אני הייתי מציע, שמי שמעוניין לדבר
ירים את ידו, אני ארשום ואז נתחיל. אני מבקש מיעקב שיינין לפתוח.

י. שיינין: בוקר טוב לכולם, בקשו ממני להיות החלוץ ולפתוח, אז אני רוצה חצי מהזמן
לדבר יותר על המשק הישראלי ועל החשיבות של ענף הבנייה במשק

הישראלי, וביתרת הזמן לדבר על הנקודות או הדרכים שאני חושב שאפשר להוציא את הענף הזה מהמיתון.

1. אני חושב שכולם כבר היום יודעים שהמשק הישראלי במיתון הארוך ביותר מאז הקמת המדינה, אנחנו חוגגים עוד מעט חמש שנים, הבעיה הקשה ביותר של מיתון שנכנס לתקופה כל כך ארוכה הוא נוטה להמשיך את אותה המגמה של המיתון, עיינו **ערך יפן**. ז"א בארה"ב תמיד המיתונים היו קצרים מאד, הסקטור העסקי תמיד דיבר על הצמיחה שלאחר המיתון, ולכן כל ההשקעות וכל אותן פעילויות של הסקטור העסקי היו מעבר למתון. אחרי חמש שנים שאתה במיתון, סקטור עסקי מתכנן ששנה שישית תהיה גם כן מיתון. אין לאף אחד אומץ בשנה השישית לתכנן פעילות, יושבים פה מספיק אנשים מהסקטור העסקי, שאני חושב שזה לפחות הרושם שאני קיבלתי מכל המגעים אתם. ולכן הסכנה הכי גדולה של משק כמו שלנו, שנכנס למתון לדעתי, מיותר, אבל לא חשוב הרגע, של חמש שנים זה שהוא ימשיך הלאה.

2. למזלנו הרב, אגדת הכלכלה החדשה התנפצה. אני חושב שאנחנו צריכים מאד לשמוח שהתנפצה עכשיו ולא בעוד שנה שנתיים, כי אם זה היה מתנפץ בעוד שנתיים, הנזקים היו יותר גדולים. זה לא שאני אומר שבעצם אין את השינוי הטכנולוגי, מהצורה שרואים את זה היום כולם, על מהפכת התקשורת, היא המהפכה שכנראה תשנה את כל הרגלי הצריכה בעשרים השנים הבאות. הרבה יותר גדולה ממהפכת המחשוב, כי היא על גבה של מהפכת המחשוב. בוודאי שהערכים שנתנו להם הם ערכים לא הגיוניים. עכשיו, מדינת ישראל בגדול הרוויחה מזה, כי היא לקחה כסף מהנסד"ק. מה שאנחנו עשינו בחגיגה של החגיגה הזאת, מעולם לא עשינו. כמות הכסף שאנחנו לקחנו מהנסד"ק, רק עכשיו בזמן האחרון התחילו ישראלים לקנות דירות במנהטן, דקה לפני שהם נופלים ב-50 אחוז. אז זו כבר שטות. אבל סה"כ אם אתם מסתכלים, מה שעשינו במהפכת הנסד"ק זה פנטסטי. למה הדולר יורד? אתם יודעים למה, לא בגלל הבטחון בעוצמת מדינת ישראל, אלא בגלל שכל ראשון לחודש, כל הסטרטאפים

צריכים לשלם משכורות, אם לוקחים את הכסף מניו-יורק והופכים אותו לשקלים ומשלמים את התשלומים לעובדים, משלמים שכר דירה ומשלמים את כל ההוצאות. אם המשבר בנסד"ק יהיה זמני, ובעוד שנה שנה וחצי יחזרו לגייס כסף, אנחנו בסדר, כי יש לנו רוזרבה מספיק גדולה בניו יורק. אם זה יימשך יותר, אנחנו בצרה.

אבל נכון להיום אין בעיה של מטבע חוץ, כי זה זורם כל ראשון ועל כל 15. זה המצב שזה נמצא היום. הבועה התפוצצה ולכן כל הסיפורים של משרד האוצר ושל גופים אחרים שלא צריך להתערב במשק, אלא הטכנולוגיה תעשה את זה, מתברר שזה לא כל כך עובד. רק תבינו שרק 5 אחוז מכוח העבודה במשק הישראלי עובד ב - so call **היי טק**, 95 אחוז בכלכלה המסורתית. ואם לא השתנה שום דבר בינתיים בהנדסה הגנטית, והאיי קיו נשאר התפלגות של אותו הדבר, גם לא יהיה פורום ש-95 אחוז מהמשק הישראלי יעבוד בהיי טק. לא הולך. לכן הבסיס של משק הוא הכלכלה המסורתית שלו. ואנחנו יכולים לעשות את ה- up side מה שנקרא, בהיי טק. אבל אי אפשר לעבור את כל המשק להיי טק.

עכשיו, משק כמו שלנו שחמש שנים נמצא במיתון, משק שנמצא במשבר, שענף הבנייה שלו נמצא במשבר, לדעתי הגדול ביותר שהיה, משק **שמפגר בתשתיות בעשרות בשנים**, שיש לו את הפרדוקס הכי גדול של מצד אחד של טכנולוגיה מתקדמת מאד, מדינה אחת משש מדינות בעולם שיש להם לוויינים בגובה רב ולוויינים בגובה נמוך, אבל תשתיות של שנות החמישים. אין כזה דבר. הפרדוקס שנמצא במדינת ישראל לא קיים בשום מקום אחר בעולם. בין היכולת הטכנולוגית מצד אחד, ובין הפרימיטיביות בתשתיות מצד שני.

כשמשק נמצא במיתון כזה גדול, של 9 אחוז מכוח העבודה מובטל, אבל זה רק נתונים משניים, כנראה זה למעלה מ-20 אחוז, אם היו באמת מסתכלים על הפוטנציאל של אלה שיכולים לעבוד, כי שיעור ההשתתפות אצלנו בכוח העבודה נמוך מאד, כי חלק גדול מהאנשים מיואשים ולכן לא מחפשים עבודה. וגם

הדלק. אבל כולם קונים מכוניות 2,8 - 3 ליטר. אין מחסור בדלק. מאיפה יש לנו דלק? מוציאים, 2,5 מיליארד דולר בשנה ולאף אחד לא אכפת. אבל על ה-300 מיליון דולר אומרים: על זה יש בעיה, מדינת ישראל אין לה מים. מטורקיה הביאו מים. למה שיביאו מים מטורקיה? שיביאו מאלסקה, זה יותר רחוק, אתה משלם הובלה בשביל זה.

אז זה מה שאני רוצה להגיד לכם. מדינה שאין לה שום בעיה. יש לה בעיה אחת, וזה התוכנית, היא לא יודעת מה שהיא רוצה מעצמה. זו הבעיה. זו מדינה שלא יודעת מה היא רוצה מעצמה. עכשיו, ענף הבנייה, הוא היה קטר אחרי מלחמת העולם השני באירופה, הוא היה קטר בארה"ב, הוא לא היה פה הקטר מספיק, הוא הענף היחיד שהיום יכול להיות הקטר.

כבי השר, זה לא נגמר, ההיי טק, בואו נגיד ככה, הכלכלה החדשה נגמרה. הענף הזה יכול להוציא את המשק מהמיתון, כיוון שרק אם הוא יעשה תשתיות בשנה שנתיים הבאות, הוא ידחוף את כל המשק קדימה, רק אם הוא ישלים את הפיגורים בבנייה, הוא ידחוף את כל המשק קדימה. בעוד שנתיים שלוש יתאושש ההיי טק, לא צריך לנגוע בהיי-טק, ההיי-טק בסדר. צריך לשנות שם את חוקי המס, שלא יברחו לנו הבחורים הצעירים. זה הכל. תן לו, הוא יחזור. אבל בשנתיים האלה חייבים להוציא את המשק. אם לא יוציאו אותו בשנתיים האלה, הוא לא ייצא.

למשרד השיכון יש לו שני דברים. יש לו אחד, הבעיה החברתית. שניים, התפקיד שעומד עליו, שהוא יצטרך, בואו נגיד ככה, להיות היזם שלו, זה להוציא את המשק מהמיתון. ופה אני מדבר גם על תשתיות שזה משותף עם משרד התשתיות ומשרד השיכון, ופה אני חושב, שכל כך הרבה דברו על זה, כל כך הרבה יודעים על זה שחבל על הזמן.

הדבר השני זה בנייה. בנייה זה לא צריכה, בנייה זה השקעה. ועוד דבר אחד שזה יהיה הבסיס של כל מה שאני הולך לטעון עכשיו, זה שאם לישראל יש יתרון יחסי בצריכה, בסל הצריכה, זו צריכת שרותי דיור ולא צריכת מוצרי יבוא.

המערכת התמריצית היא כזאת שלא כדאי לעבוד. אבל מי שמסתכל יודע שיש לנו פוטנציאל של כוח העבודה, של למעלה מ-20 אחוז ממה שהיום עובד. מלאי ההון שלנו, הציוד שלנו גבוה מאד, והוא לא מנוצל במלואו. מדינת ישראל אין לה היום שום בעיה מבנית שהיתה לה במשך כל השנים. ז"א אם אני רוצה לסכם במילה אחת, מי שמסתכל על תנאי המקרו של המשק הישראלי היום, מעולם לא היו טובים כמו שעכשיו. אין לנו בעיה של אינפלציה, שילמנו על זה מחיר מלא, אבל לא חשוב, אבל אין לנו בעיה של אינפלציה, אין לנו בעיה של גרעון בתקציב המדינה, זה אבסורד שתקציב המדינה הגרעון לפני שנה היה פחות מאחוז, כאשר מכסימום יש 3 אחוז. זה האבסורד הכי גדול, שמדינה שנמצאת במצב שלנו, עם 2,5 אחוז גידול באוכלוסיה, נמצאת באפס אינפלציה ובאחוז גרעון בטעות יצא להם 15 מיליארד שקל. לא הבינו מאיפה יצא להם. תבינו את האבסורדים. אז אין לה בעיה היום להיות בתקציב המדינה. אין בעיה במאזן תשלומים. אין בעיה בחוב חיצוני. מדינת ישראל בחוב חיצוני של פחות מ-15 אחוזי תוצר, היתה 70-80 אחוז 1984 / 1983 שזה מסכם דרוג A מינוס של מדינת ישראל. כל כמות כסף שאתה רוצה להביא היום מחו"ל אתה יכול להביא. בנקים זרים נכנסים פה. אין שום בעיה, ובכל הבעיות שאנחנו היותר מבוגרים גדלנו עליהן, אף אחת מהן לא רלוונטית. **אין גם בעיית מים**, זה השקר הכי גדול שיש במדינת ישראל, שיש בעיית מים. זה דברים שאנחנו חיים בהם פשוט בעולם של לפני שלושים שנה וממשיכים לדבר על זה בשנת 2001. יש כל כמות מים שאתם רוצים ב-60 סנט קוב. בדקו מדענים של הטכניון וגילו שהים התיכון מחובר לאוקינוס האטלנטי, ויש מספיק מים, לא ייגמר, ב-60 סנט קוב. כל כמות מים שאתם רוצים. אין שום מגבלה. אבל צריך בשביל זה להפעיל מתקני התפלה.

עכשיו, אם יש מחסור, יש מחסור בדלק. במדינת ישראל בשנת 2000 שמחיר החבית עלה מ-10 דולר ל-25 דולר, מדינת ישראל שלמה 1,5 מיליארד דולר, אם כל ^{היציג} ~~הצרכים~~ תתיבש, זה 500 מליון קוב, זה 300 מליון דולר, זה בדיחה לעומת

האבסורד הכי גדול שקרה בעשר השנים האחרונות במדינת ישראל מבחינה כלכלית, זה שמוצר שהוא זול יותר ויש לו ערך מוסף גבוה יותר, העלו את המחירים שלו בצורה מלאכותית למעלה, וזה דיור בגלל כל הנושא של מנהל מקרקעי ישראל ושיווק הקרקעות ומוצר שהוא כולו מאה אחוז היבוא. הורידו את שער החליפין ועודדו את הצריכה שלו. כתוצאה מכך משפחה ממוצעת עושה את העיוות הכי גדול. יש לה אוטו גדול יותר ודירה קטנה יותר. בואו נגיד ככה: זה לא עובר מבוא לכלכלה ללא מתמחים. זה מה שעשתה מדינת ישראל. שנתה את המחירים היחסיים, עוותה אותם בצורה כזאת, שאתה רואה בן אדם שלא גומר את החודש, אבל יש לו אוטו ארוך. דירה קטנה ואוטו גדול. למה? כי זה המחירים היחסיים שלימדו אותנו.

עכשיו, מה שצריך לעשות במדינת ישראל, אנחנו חיים בממוצע, מלאי הדירות בממוצע 100 מ"ר למשפחה ממוצעת. אנחנו 3,5 נפשות במשק בית. באירופה 2.2 משפחות במשק בית, בארה"ב 2,5 משפחות למשק בית ובארה"ב זה 200 מ"ר לנפש למשפחה. אצלנו זה 100 מ"ר. עיוות אדיר. עכשיו, שואלים אותי למה צריך דירה גדולה? אני לא יודע, למה צריך טלויזיה? למה צריך יותר מלחם, למה צריך במבה? כי המטרה שלנו זה להעלות את רמת החיים, ולכן צריך שרותי דיור גדולים יותר. והעיוות הכי גדול שעשו פה, זה שהעלו באופן מלאכותי את מחירי הדירות כך שאנחנו צורכים פחות שרותי דיור, דירה זו השקעה. ולכן מה שצריכה להיות המגמה של משרד השיכון, זה להעלות את שטח הדירה הממוצע במשק, וזה בעצם צריך להיות הקטר מבחינת הבנייה של מדינת ישראל, מעבר לתשתית, ואני לא רוצה לדבר על התשתית, כי דיברתי מספיק ואני חושב שכולם מכירים. לכן יש פה שתי בעיות. יש פה בעיה אחת ואני מתייחס לדברים שקראתי בהארץ. יש פה בעיה אחת מה אנחנו עושים עם עולים, עם חסרי דיור ועם זכאים, שלזה אני קורא בעיה חברתית, שאני חושב שצריך לטפל בה ואני חושב שהיא בעיה חשובה מאד, ויש בעיה שניה שלא קשורה לזה, והיא הבעיה של הוצאת המשק מהמיתון. ואני אגיד משהו מאד ציני:

אם מישהו חושב שאפשר להוציא את המשק מהמיתון ע"י אלה שהם חסרי דיור העניים, לא קיים כזה דבר בעולם. אי אפשר להוציא את המשק מהמיתון עם העניים. Unfortunately אם היה אפשר, כל העולם היה עושה את זה והיתה נפתרת הבעיה בכל אפריקה ובכל הודו. אי אפשר להוציא את המשק מהמיתון כך. אפשר להוציא את המשק מהמיתון, ושלכל האנשים מהשכבה הבינונית ומעלה יהיה טוב, ולדאוג עם הכסף הזה שלהם לשכבות החלשות יותר. זו צריכה להיות המדיניות של מדינת ישראל, העניים לא יכולים למשוך את העשירים למעלה, כי אחרת הם היו העשירים והעשירים היו עניים. וזה דבר שצריך לחשוב עליו. לא שאני נגד התוכנית הזאת של ה-18 אני בעד, אבל מהצד החברתי, ולא מהצד שזה יוציא את המשק מהמיתון. אני חושב שצריך לעזור, אני לא חושב שיכול להיות פה מישהו שלא תהיה לו דירה, אני חושב שכל מה שכתוב בעיתון, מקובל עלי, אבל זה לא יוציא את המשק מהמיתון. ואם המשק יצא מהמיתון, משרד האוצר לא יוכל להתנגד לתוכנית הזאת. אבל זה על גב נושא של 18 אלף דירות של 60 מ"ר לא ילך.

אם אתה שואל אותי באמת, אני חושב שאנחנו צריכים ללכת להניע את המשק לתת למשק בית ממוצע למעמד הבינוני שעובד ואשתו עובדת ויש לו שלושה ילדים, לתת לו לשפר דיור מ-70 מ"ר ל-120 ול-130 מ"ר, לתת לו אפשרות למשכנתא של 90-95 אחוז ולא אכפת לי שיעשו ביטוח על זה, ערבות או אני לא יודע מה, שאם הוא פושט את הרגל או קורה משהו. אבל לא יכול להיות שבארה"ב נותני 90-95 אחוז משכנתא, ופה יתנו 60-70 ואם אתה מתחנן, ואם אתה עשיר ואבא שלך עשיר, ובאמת לא היית צריך לקחת משכנתא, היות ואתה נותן משכנתא לבת, אז יתנו לך 80 אחוז. ז"א אם יש לך את הכסף לתת לבת הלוואה, הם מוכנים לתת לך את זה במשכנתא. לא על כאלה מדובר. מדובר על אנשים צעירים, בוא נגיד ככה, שיקבלו 90-95 אחוז. אתה רוצה לתת להם יותר? גם הייתי רוצה לתת להם גרייס, שלא ישלמו מיד בהתחלה את הכל. שישלמו בגיל 40 יותר מאשר בגיל 30. אז אתה דוחף את המערכת של המשק. זה הדבר

היחיד, וזו המטרה שלנו שאנחנו רוצים, שלכל משפחה עם 3,5 נפשות יהיו 150 מ"ר, כי זה שרותי דיור, ומבחינתנו זה לא צריכה אלא השקעה. ועל זה צריך ללכת. ואז אם ילך ויצליח, נוכל לתת לאותם אנשים שהם החלשים, שקנסנו אותם ואין להם את כל הדברים שאצלנו, לתת להם את הדיור שלהם. ז"א אני מסתכל על זה בדיוק במבט ההפוך. לא שאני נגד, אני בעד, אבל זה אני רוצה מפני שאני גדול ואנחנו התפתחנו, לתת ולעזור מבחינה חברתית ולא לקחת על הגב של אותן קבוצות ולהגיד: הם יצילו את מדינת ישראל.

היו"ר בלומברג: היום אנחנו ברמת בניה של נניח 35 אלף מ"ר. מה אתה מציע, שנתחיל לבנות עוד 20 אלף יחידות דיור של 150 מ"ר?

י. שיינין: אני חושב שמדינת ישראל פחות או יותר במצב של שיווי משקל שיש ביקושים והכל נורמלי, זה בערך בין 50-55 אלף התחלות בנייה. ז"א היום לוחצים, אבל זה פחות או יותר יהיה. עכשיו, יש פה דבר ואני אגיד לך את זה שוב פעם, אם אתה שואל אותי מי יבנה. יש פה דבר שהוא קשה.

היו"ר בלומברג: לא מי יבנה. למי.

י. שיינין: שניה, יש פה דבר שהוא קשה, מה שאני הולך להגיד. מי שחושב שענף הבנייה ייתן שעורי תשואה שהוא נתן בעבר, שישכח מזה. ז"א יש פה דבר שהוא בחוסר שיווי משקל. שכר דירה לא יכול להיות 3 אחוז ממחיר הדירה. לא קיים בארה"ב, לא קיים באירופה ולא יכול להיות קיים גם פה. היה פה כי היו פה רווחי הון ונגמרו הסיפורים האלה.. לא יכול להיות. ז"א זה הלך, ולכן יכול להיות פה שני דברים או ששכר הדירה יעלה או שמחיר הדירה ירד. או קומבינציה של השניים. אבל לא יכול להיות 3 אחוז שכר דירה. אין. אין רווחי הון יותר מספקולציה על קרקעות. זה נגמר, היה סיפור - הסיפור מת. יושבים פה הרבה אנשים מהסקטור וחושבים שיבואו ימי קדם. לא יבואו ימי קדם, חבל על הזמן שלכם, לא תקבלו את הרווחים שהיו בעבר.

עכשיו, מה שהמדינה צריכה לעשות, זה להפשיר יותר קרקעות. לא יכול להיות יותר מצב כזה. לא יכול להיות שקולטים עליה, קלטו מליון אנשים, אבל לא

הגדילו את היצע הקרקעות. כל שנה אומרים שישווקו באוצר, בתקציב כתוב שישווקו 50 אלף ומשווקים 28-30, ולכן יש פה מחסור בקרקעות. אם המדינה תגדיל את היצע הקרקעות ותוריד את מחירי הדיור, היא תוריד את מחירי הקרקעות, ירדו מחירי הדיור. עכשיו, איך ירדו? אני חושב שבפעם מה שצריכה להיות התשתית צריכה להתחיל, זה יעודד את הענף ובגלל הפעילות אנשים יקבלו יותר בטחון, הם יקנו יותר דירות, תתן להם משכנתאות גדולות יותר והריבית תרד, זה שני הדברים המכשירים שיעודדו.

אחד, דרך התשתית הייתי מתחיל, מחיר - אף קבלן לא יהיה מוכן לקחת על עצמו את האחריות הזאת לגמור את המלאי, כי הריבית תהרוג אותו. אבל מה שכן אפשר לעשות, אפשר להגיע לאיזשהו הסכם עם הממשלה, שיהיה 90-95 אחוז משכנתא למעמד שעובד, למעמד הבינוני. ואני חושב שהריבית יורדת, מבחינתי תעשו את זה באיזו דרך שאתם רוצים, תעשו את זה דרך זיכוי ממס הכנסה, אני הייתי מעדיף שהריבית תרד בלי זיכוי למס הכנסה, שהריבית תרד ל-5 בלי הזיכוי של מס הכנסה.

עכשיו, מה שעושה משרד האוצר, אני חושב, מי שמכיר אותו, הוא לא ייתן לזה. למי הוא ייתן את הזיכוי בסוף? לכל אלה שלא משלמים מס. זה מה שמוכן משרד האוצר, ומי שמכיר אותו, הוא יעשה את הכל כדי שהזיכוי יהיה רק לאלה שלא משלמים מס. ולכן אני חושב, מי שמכיר את משרד האוצר, זו מלחמה שאני רואה אותה כמעט אבודה. כמו שהוא הצליח כמעט בכל הדברים של משרד האוצר בשנים האחרונות לעצור את המשק.

אבל אני הייתי הולך יותר למשכנתאות, יותר לצאת לדחוף לשיווק קרקעות, יותר לבנות גם באזורים של הפריפריה בנה ביתך. תראה מה עשו בבאר שבע. אופקים ושדרות הם לא אזורים נחותים. אם תתן שם קרקע ותתן שם תחבורה ורכבת, אנשים יבואו לגדל ילדים שם. אין שום הבדל בין כוכב יאיר שאנשים נוסעים שלוש שעות בבוקר לתל אביב, לבין אנשים שיכלו לנסוע מליד באר שבע בחצי שעה, אם היתה רכבת. ולכן כל הנושא של תשתית כבישים ורכבות, ובנייה,

זה נושא אחד. כי אם אנשים היו גרים בבאר שבע והיתה להם רכבת של חצי שעה, כי זה רק מאה ק"מ הקו הזה, והיו מחליפים את פסי הרכבת שהבריטים בנו את זה, אולי הטורקים, אני לא יודע מי בנה את זה, אבל משהו בסביבה הזאת, במשהו נורמלי, היית מקרב את באר שבע, היית יכול לתת לאנשים, ודווקא לאנשים במעמד הבינוני שמגדלים ילדים. כל אותם אנשים שמגדלים ילדים, הם רוצים דירות צמודות קרקע, ומוכנים רחוק יותר. הצעירים רוצים לגור בשינקין, המבוגרים רוצים לגור בפרוייקט של אקירוב. אלה שיש להם ילדים, לא אכפת להם איפה הם גרים. אתה רואה שזו העדפה של הצרכן. אתה רואה שהם הולכים לגוש תל מונד, אתה רואה לאן הם הולכים. ועל זה בעצם, אם אתה שואל אותי, הוא הקטליזטור המרכזי. ולכן אני רואה את זה יחד, שאתה פותח את זה והלך לפריפריה. אפשר להודיע לכל האדריכלים, שער שאינה עיר ובטיח, וכל הסיפורים האלה. נכון, עיר שאינה עיר בטיח. מי שמסתכל על כוכב יאיר, רעות ומכבים לא רואה בזה כשלון כל כך גדול. יש הרבה קנאה שאנשים רוצים ללכת לכוכב יאיר ולמכבים ולא שמעתי שהן ערים שאינן אהודות ולכן אם אתה שואל אותי, זה המודל שצריך להיות. ולא חסר לנו קרקע. כמו שלא חסר לנו מים. אנחנו לא צריכים לגדל תפוזים ולסבסד אותם ואחרי זה להביא מים מטורקיה. אפשר לוותר על למכור את המים של הכנרת לגרמנים לארוחת בוקר. אפשר לוותר על זה כבר אחרי 53 שנים. מספיק נתנו להם מים מהכנרת בבוקר, ועוד בצבע כתום.

ולכן אם אתה שואל אותי, זה הפתרון שאני רואה. וזה שילוב. הכל צריך להתבסס על המידל קלאס. אל תעזור לעשירים, הם עוזרים לעצמם. לעניים - הם לא יכולים להניע את הכלכלה, מי שיזיז פה את המשק, זה המעמד הבינוני. זה אותו בן אדם בן 35, שניים שלושה ילדים, שאשתו עובדת, שרוצה דירה צמודת קרקע, רבע דונם, עם תרנגולת בחצר שהילדים שלו ישחקו אתה. זה המודל שאתה רואה, זה חיקוי של ארה"ב. ואנחנו מחקים את המודל של ארה"ב, כי אנחנו רואים את הסדרות של הטלוויזיה בארה"ב. ואל תגידו לי אם

זה טוב או לא טוב, לא מעניין אותי אם זה טוב או לא טוב. זה פאקט. וכל מי שילך לפתרונות פינתיים, יגיע להישגים הגדולים שמדינת ישראל הגיעה אליהם בחמש השנים האחרונות.

השר שרנסקי: מדובר על שני דברים בגדול. זה שחרור קרקעות ומשכנתא 95 אחוז.

י. שיינין: אבל יותר מזה, בפריפריה ותשתית עם זה ביחד, כדי שיוכל להגיע, דווקא במקומות כמו שדרות ואופקים, נתיבות, זה פוטנציאל אדיר.

השר שרנסקי: אבל איך זה יזיז, חוץ מקרקע, זה לא מספיק.

י. שיינין: מיסוי. מיסוי מתאים.

היו"ר בלומברג: לגבי המיסוי, אני מציע, ניתן סקירה יותר מאוחר. עוזי.

ע. ורדיגר: אי אפשר לדבר אחרי שיינין בלי להתייחס אליו ולמה שהוא אומר. אז אני לא מסכים עם שיינין בכמה דברים. אחד, יש למדינת ישראל בעיות קשות. שיינין כבר פתר את כל הבעיות, הכל בסדר, אין כסף למדינת ישראל יותר. אי אפשר לקבל היום גרוש בעולם, לא להשקעות בארץ ולא מאגרות ולא משום דבר. אז אי אפשר להתעלם ולהגיד שהכל פתור. ואומר שיינין, בואו נגדיל את הדירות למעמד הבינוני. למעמד הבינוני לא המשרד הזה צריך לדאוג ולא המדינה צריכה לדאוג, המעמד הבינוני ידאג לעצמו.

נכון שבעזרתו יותר קל. נכון ששטח הדירה - כל הנתונים שאמר שיינין צודק. יחד עם זאת, הוא אמר עוד כמה דברים. הוא אמר שמחיר הדירה לא יעלה יותר בעתיד, ולכן ההיבט הספקולטיבי כזה או אחר שהיה בעליית מחיר הדירה לא קיים, ולכן 95 אחוז משכנתא אין. למה? משום שהבנקים נותנים 95 אחוז משכנתא, כשהם חושבים שבמחיר הדירה, אם יהיה להם כיסוי ביטוחי מספיק, וגם חברת הביטוח שמוכרת סיכונים כאלה, לא יכולה להסתפק בהם, כשאין עליה במחיר הדירה.

אבל נחזור לנושא, הנושא הוא בעיה של מקורות. אני ניסיתי להגדיר לעצמי מה בעצם אני רוצה להגיד פה לשר. אני חושב שהשר פה צריך להגיד לעצמו. האם הוא רוצה להיות שר של המשתכנים, או שהוא רוצה להיות שר של הקבלנים, או

15.4.2001

שהוא רוצה להיות שר השיכון, וזה לא אותו הדבר. אני מוכן להגדיר מה שאני רואה, וכמובן דעתי לא תהיה אובייקטיבית מטבע הדברים.

אולי נתחיל במשתכנים. אני אדבר קצת על כל אחד מהם. לגבי המשתכנים, הורדת הקלה בריבית יכולה לעזור. יכולה לעזור מאד, וזה נכון שמשרד השיכון או משרד האוצר לא יתנו יד, אלא להוריד את הריבית לאותם אלה שאצלם זה ממילא לא חשוב. המאבק הזה מתנהל ע"י התאחדות הקבלנים, ע"י השר לשעבר, ע"י ראש הממשלה שהבטיח אותן הבטחות מפורשות בעניין, ולכן אני לא הייתי מרים ידיים כמו שאמר שיינין, שהעניין הזה לא יעבור. העניין הזה כן יעבור, לדעתי, ואם הוא יעבור, הוא בהחלט יעזור למעמד הבינוני שעליו דיבר שיינין, ובעזרתו אולי לכל הענף. זאת נקודה אחת.

נקודה שניה, אני חושב שהשר צריך לדאוג להגדלת המקורות ועל זה דיברו כבר לא מעט, קרנות הפנסיה, הסבת מקורות נוספים, שוק משני, המשרד עוסק כבר כמה שנים בשוק משני, כל הדברים האלה יכולים לעזור למשתכנים ע"י זה שיהיו יותר מקורות בענף.

הנושא של דירות קטנות, היתה התייחסות לזה בעיתון, אני מניח שייצא. ההמלצה היחידה שהייתי אומר: אל תיצור בניינים של דירות קטנות. תפזר אותן. בכל בניין שיש בו דירות גדולות, אפשר ליצור גם מספר - 20 אחוז מכסימום של דירות קטנות. זה יהיה פיזור של אוכלוסין שיש בו אפילו את השכל, המאבק שלך לא יהיה עם הענף, הוא יהיה עם ראשי הרשויות שמתנגדים לעניין.

הדבר האחרון לגבי המשתכנים שהייתי אומר, זה שצריך לעזור להם באזורי עדיפות שאותו המשרד צריך לקבוע. אם נותנים היום 20 אלף משכנתא כהלוואה עומדת, כאילו, בירושלים, זה נשמע מצחיק. זה פשוט אחוזים לא סבירים, ממחיר דירה גדול מאד. אין לזה שום משמעות. אם המשרד לא יכול וכנראה שלא יוכל גם להגדיל באופן משמעותי מאד את האמצעים שיעמדו לרשותו, כדי

לעזור למשתכנים, אני מציע לחשוב במונחים אחרים, אולי סבסוד של הריבית או הוזלות אחרות ולא לתת מענקים שהם חסרי משמעות.

אני דווקא גם אינטרסנט, ואני חושב שהשר צריך להיות גם השר של הקבלנים. כשדיברנו מי יכול להוציא את הענף מהמשבר, לפי דעתי רק הקבלנים. למה הקבלנים? א. יש להם אינטרס. יש להם אינטרס כלכלי. אני לא רוצה להכנס עכשיו לכל המימון הפרטי שאפשר לגייס למטרות האלה. בעזרת מימון כזה אפשר גם להתגבר על האוצר, משום שהאוצר מטבע הדברים לא ירצה להגדיל את האמצעים שעומדים לרשות הענף. אבל יש פה נציגים של קבלני פיתוח, יש פה נציגים של הקבלנות המסורתית. כולם יגידו לך שאפשר לגייס כסף. כל אחד מהם יוכל לגייס כסף למטרות כאלה, ז"א לבנות מבני ציבור במימון פרטי, לבנות כבישים, לא רוצה לדבר - יושב לידי השותף שלי בכביש חוצה ישראל, מדברים על קישור פריפריאלי, אבל זה הפתרון. אז בבקשה, מה הבעיה? יש לנו וויכוח לנו שנינו עם משרד האוצר, איך - הקטע הצפוני של הכביש הוא עוד 18 ק"מ, ויש וויכוח האם המדינה תממן את זה מכספיה, או שיעבירו את זה לאותו גוף שכבר ממילא מפעיל את כל הכביש. אני שואל אתכם, ממה נפשכם, באיזה מדינה אנחנו קיימים? מצד אחד אין כסף, ומצד שני אני לא מבין בכלל את המקור של הוויכוח הזה.

אבל אצל הקבלנים זה הרבה יותר רציני. למשל, משרד השיכון בסבב הקודם, יצא בהצהרה שהוא רוצה לעזור למשתכנים עד כדי כך, שהוא מציע שערבות חוק המכר תהפוך להיות ערבות כספית. עכשיו אני יוצא מתוך הנחה, הגבי צימרמן תגיד לי שהיא רוצה לעזור למשתכנים והיא צודקת. אבל אם היא תהרוס את הענף - אני לא מדבר עליה אישית, אני לא יודע מה עמדתה בכלל בעניין הזה, אבל אם יהרסו את הענף ע"י העברה של החוק הזה, אז בסדר, תדע שאין לך אמצעים ולא יהיה לך מי שיוציא את הקטר הזה שאותו אתה מחפש, פשוט אתה הורג אותו.

בקשה לתיקצוב פרויקטים בשנים 2001-2002

(באלפי ש"ח)

הערכת הוצאות

8,700	1	מייצגים בבית השרוף ובפרבר ההחדיאני
2,500	2	מבואה מרכזית+"המאבק האחרון"
1,600	2	תכנון חניה בחניון הרובע- עד שלב אישור ת.ב.ע.
800	3	תכנון ביה"כ חורבת רבי יהודה החסיד-עד שלב אישור ת.ב.ע
700	4	תכנון ביה"כ תפארת ישראל-עד שלב אישור ת.ב.ע.
1,200	5	תכנון "עץ החיים"-עד תוכנית עבודה.
500	6	גגות השוק-תכנון ת.ב.ע.
2,000	7	שילוט הרובע
1,500	8	אתר פיר וורן
1,000	9	המגדל הישראלי
2,000	10	הקרדו
2,000	11	שיפור פני הרובע

24,500

סה"כ עלות הפרויקטים

צפי הכנסות

7,000	משרד הביטי והשיכון
7,000	משרד התיירות
4,500	עיריית ירושלים
6,000	החברה לשיקום הרובע היהודי (מקורות עצמיים+ גיוס תרומות)

24,500

סה"כ הכנסות

110 00220 000 000

01 000 000 000 000 000

000 000 000

0000 00 000 000 000 000 000 000 000

000 000 000

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

תכנית כוללת להאצת ענף הבנייה

אייר תשס"א
מאי 2001



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

טיוטה לדיון

ירושלים, ט' באייר תשס"א
סימוכין: 2 במאי 2001
29042001010001
ניירות שר - כללי 4

תכנית כוללת להאצת ענף הבנייה

עיקרי ממצאים והמלצות

רקע:

1. משבר בענף - ענף הבנייה שרוי במשבר חריף ומתמשך. הוא סובל מירידה בהתחלות בניה, ירידה במכירות וירידה במימוש משכנתאות. כתוצאה מכך ישנה החרפה במצב הפיננסי של קבלנים רבים וניכר גידול בהפרשות לחובות מסופקים בענפי הנדל"ן בבנקים.
יש צורך ליישם באופן מהיר תכנית ממשלתית על מנת למנוע הידרדרות הענף וסחרור כלפי מטה עד כדי התמוטטות הענף והענפים הנלווים אליו.
2. אפיון התכנית המוצעת - מוצע לנקוט צעדים מידיים וזמניים אשר יגבירו באופן משמעותי ומהיר את הביקושים. במקביל ומיד לאחר סיום הצעדים הראשוניים שהם בבחינת "זריקת אדרנלין" לענף, יש לפעול לייצב את הענף ברמת הביקושים הנדרשת וכן ברמת היצע מאוזנת. מהלך זה נדרש כדי למנוע עליית מחירים עתידית אם היציאה תהיה איטית מידי. בנוסף מוצעים צעדים אשר ישפיעו על הענף בטווח הבינוני.



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

עיקרי התכנית:

עיקרי התכנית המפורטים להלן כוללים ארבעה מרכיבים: תכנית סיוע מיידית למשך ארבעה חודשים להגברת הביקוש (סעיפים 1-3); צעדים מיידיים נוספים אשר מטרתם להחיות את הענף (סעיפים 4-6); צעדים אשר יופעלו במקביל לצעדים המיידיים (סעיפים 7-10); וצעדים אשר השפעתם תורגש בטווח הבינוני (סעיפים 11-12).

תכנית סיוע מיידית למשך ארבעה חודשים להגברת הביקוש

1. הגדלת נפח האשראי על משכנתאות מוכוונות – הגדלת נפח האשראי על

משכנתאות מוכוונות לכלל חסרי הדירה בהיקף של 50 אלף ש"ח בריבית של 5

אחוזים לארבעה חודשים. מהלך זה יאיץ את רמת הביקושים ורובו יכול להיות

מתוקצב מעודפי סיוע (אשראי) צפויים השנה.

2. הקטנת הריבית המרבית על הלוואות ל"חסרי דירה" – עריכת מבצע לארבעה

חודשים שבו תופחת הריבית לזכאים בעלי ניקוד נמוך ל- 4%. במצב הנוכחי זכאים

בעלי ניקוד של 600-999 נקודות משלמים ריבית של 5.5% ובעלי ניקוד של עד 599

נקודות משלמים ריבית שוק על משכנתא מוכוונת, כאשר ממוצע ריבית השוק

השוררת בחצי השנה האחרונה הגיע ל- 6.57%.

3. עידוד ביקושים באזורים נבחרים – הכרזה על "מבצע סיוע מקום" מתוגבר

לארבעה חודשים ב-15 ישובים/שכונות בהם קיים מלאי גדול של דירות לא מכורות

ותכניות זמינות נוספות לשיווק במהלך שנת 2001. בחלק מהישובים/השכונות חווה

השוק המקומי קשיים נוספים עקב בעיות בטחוניות הפוגעות בשיווק הפרוייקטים

החדשים.

במסגרת המבצע תינתן תוספת סיוע לזכאים בהיקף של 50,000 ש"ח, מחציתם

מענק, לזכאים שרוכשים דירות חדשות בישובים, לארבעה חודשים.



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

בשכונות החדשות בירושלים (הר חומה ופסגת זאב) להעמיד את תוספת הסיוע על 100,000 ש"ח, מזה מחצית במענק לכלל הרוכשים, כולל בעלי דירה, לארבעה חודשים.

צעדים מיידיים נוספים אשר מטרתם להחיות את הענף

4. **סבסוד פיתוח תשתיות – הגדלת ההנחה שניתנת לפיתוח תשתיות באזור עדיפות לאומית א' מ – 50% עד ל – 75% לתקופה מוגבלת של שנה.** האחוז המדויק של הסיוע ייקבע בכל ישוב ע"י המשרד בהתייחס לערכי הקרקע, עלויות פיתוח וכדו'. ייקבעו הוראות מעבר לגבי פרויקטים שנמצאים בהפעלה ושזכו בהנחה של 50% בלבד.

הגדלת גובה מענק הפיתוח שניתן לזכאים שרוכשים דירה חדשה באזור עדיפות לאומית ב' מ- 20 אלף ש"ח ל- 40 אלף ש"ח.

5. **הורדת נטל המס – ביטול מס מכירה וצמצום מס רכישה ב – 50% לתקופה מוגבלת של ארבעה חודשים.** שתי פעולות אלה מיועדות להניע את הביקושים ולמנוע הידרדרות הענף. הן ניתנות לביצוע באופן מידי כמבצע זמני, שיורידו את נטל המס ויסייעו בהתעוררות השוק ועשויות לשמש כזרז אפקטיבי ביותר בתקופת השפל הנוכחי.

במקביל יש להקים / לחדש עבודת וועדה ציבורית לרפורמה במיסוי הייחודי בענף הבנייה, לדרוש סיום עבודתה תוך חודשיים ויישום המלצותיה תוך ארבעה חודשים. על וועדה זו לבחון בין היתר את נטל המס על הענף ומשקלו במחיר הדירה וכן דרכים להעזר במדיניות המס על מנת לקדם מטרות ממשלתיות אחרות כגון עידוד דיור להשכרה ביוזמה פרטית.

6. **הקלה על חברות הבנייה והקבלנים – ינקטו מיידית ע"י המשרד מספר צעדים שיקלו על התמודדות חברות הבנייה והקבלנים בשפל, כדלהלן: דחיית מועדי התשלום על פיתוח תשתיות, ללא תשלום ריבית, לחצי שנה; מתן אפשרות להסבת**



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

חוזים, כולל הסבות חלקיות; והגמשה בקשר לחילוט ערבויות בגין פיגור בלוחות זמנים. בנוסף, יש מקום לבחון דחיית מועד תשלום על הקרקע, במידה והמשבר יימשך.

צעדים מקבילים ומשלימים לטווח המידי +

7. הכרה בריבית על משכנתאות – להכרה בריבית על משכנתאות לצרכי מס פוטנציאל ניכר להניע את שוק הדיור. להכיר בריבית על החזר משכנתאות לרוכשי דירה אחת בלבד, עד משכנתא של 500 אלף ש"ח, כאשר ההטבה תינתן כזיכוי ממס.

8. "מחיר למשתכן" – להגדיל את שיווק הקרקעות בשיטות "מחיר למשתכן" ו"מחיר למשתכן על דירות קטנות", להסיר את מכסות השיווק בשיטות אלו שנקבעו ע"י הממשלה בזמנו ולהרחיב את מסלולי השיווק בתכניות אלו באזורי ביקוש. מחירי דירות שנבנו במסגרת "מחיר למשתכן" ו"מחיר למשתכן על דירות קטנות" נמצאו ע"י השמאי הממשלתי נמוכים ב - 10%-30% ממחיר השוק. חסכון זה הושג לטובת הרוכש, ללא עיוותים לשוק והרחבת השיווק במסלול מחיר למשתכן תאפשר ליותר משפחות זכאים ליהנות מחסכון דומה.

9. עידוד דירות קטנות - לגוון את תמהיל הדירות הקטנות בפרוייקטים שביזמת המשרד ולאפשר בניית יותר דירות 2-2.5 חדרים יחד עם דירות שלושה חדרים, במיוחד בפרוייקטים של "מחיר למשתכן על דירות קטנות". במקביל במגמה לעודד תמהיל מגוון של דירות קטנות במיוחד באזורי הביקוש, ליזום תיקון לחוק התכנון והבנייה שיחייב דירות קטנות בכל תכנית מפורטת מעל 50 יח"ד בבנייה רוויה ומעל 200 יח"ד בבנייה צמודת קרקע בישובים באזורי הביקוש שנבחרו ע"י שר הפנים בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

10. הפניית כוח אדם – להגדיל את מכסת העובדים הזרים ב- 15 אלף ולהאריך את ההיתר לעובדים זרים האחרים בענף, לצמצם את תופעת "הברחנים" והעובדים הבלתי חוקיים ולהעניש מעסיקים של עובדים לא חוקיים. במקביל, לתמוך בהכשרת עובדים מקומיים והכנסתם של עובדים ישראלים שנפלטו מהענף. לצורך יישום המלצות אלה יש למנות ועדת מנכ"לים בראשותו של מנכ"ל משרד דאש הממשלה ובהשתתפות המנהלים הכלליים של משרדי הפנים, העבודה והרווחה, הבינוי והשיכון ובטחון פנים, ומנהל שירות התעסוקה. בטווח הבינוי יש לנקוט צעדים לתגבר את השימוש בשיטות מתועשות בהן התלות בכוח אדם קטנה יותר.

צעדים לטווח הבינוי

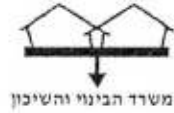
11. התחדשות עירונית - להגדיל את התקציב לפרוייקט התחדשות עירונית על מנת שניתן יהיה לממן פעילות תכנון במתחמים נוספים שעברו מיון ולא נבחרו עקב מגבלת תקציב. להסדיר נושא המיסוי ומתן הקלות על מנת להניע את התהליך בפועל, כדלהלן: במס שבח מקרקעין - ביטול כפל שווי במתחמי פינוי-בינוי; פרסום הוראות ע"י נציבות מס הכנסה אשר תבהרנה את הסדרי המיסוי הנהוגים בעסקאות פינוי-בינוי, ותנתנה הסדרי מס מראש (פרה-רולינג); תיקון חוק התכנון והבנייה בנושא איחוד וחלוקה - כך שפעולת איחוד וחלוקה במקרקעין הנערכת בהסכמת בעליהן לא תחשב כעיסקה במקרקעין המחויבת מס.

12. זירוז הליכי תכנון ורישוי - לזרז את הטיפול בחסמים ובמיוחד ביוב, שינוי גבולות שיפוט, חכירות וכבישים "מאיצי בנייה". במקביל, יש לחדש את ועדת השרים / מנכ"לים להאצת הבנייה שתשמש כפורום מתאים, הן לקידום פתרונות עקרוניים לבעיות אלה והן לפתרון עיכובים בפרוייקטים ספציפיים. בנוסף יש לפעול בנחישות לחקיקת חוק תכנון ובנייה חדש במטרה להביא לגמישות תכנונית; הגדלת שקיפות והרחבת הזדמנויות הציבור להשתתף בתהליך; מניעת כפל התדיינויות במוסדות התכנון; ופישוט וזירוז הליכי תכנון ורישוי. עד לחקיקת חוק תכנון ובנייה חדש



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

כדלעיל, יש לשקול הפעלה זמנית של הועדה לבנייה למגורים (ול"ל) שנוסדה
במסגרת חוק הליכי תכנון ובנייה, הוראת שעה, 1990 – התש"ן.



מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

תכנית כוללת להאצת ענף הבנייה

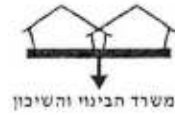
רקע

בשנים האחרונות סובל ענף הנדל"ן מהאטה שבאה לידי ביטוי באופנים הבאים:

- ירידה בהתחלות הבנייה הן ביוזמה הציבורית והן ביוזמה הפרטית. בשנים 1999-2000, הייתה ירידה של כ- 17% לעומת השנים 1997-98 (איור 1).
- ירידה במספר הדירות החדשות שנמכרו הן ביוזמה הציבורית (ירידה של כ- 35% בשנת 2000, לעומת שנת 1999) והן ביוזמה הפרטית (ירידה פחות חדה) (איור 2). הירידה בשכונות / יישובים בהם יש היקפי בנייה משמעותיים גדולה במיוחד (איור 3).
- ירידה במספר העסקאות במס שבח, במיוחד בדירות חדשות (איור 4).
- ירידה של כ- 9% במימושי משכנתאות מוכוונות בשנת 2000 לעומת שנת 1999 (נטו - ללא השיכון הציבורי) (איור 5).
- ירידה ריאלית של כ- 5% במחיר הדיור ב- 2000 לעומת שנת 1999 (איור 6).
- גידול של כ- 50% בהפרשות לחובות מסופקים בענפי הנדל"ן בבנקים בשנת 2000, לעומת שנת 1999 (איור 7).

כתוצאה מהמיתון המתמשך בענף הוחרף גם המצב הפיננסי של קבלנים רבים. המשבר הוא תוצאה של מספר אירועים, חלקם חיצוניים כדלהלן:

- מיתון בכלל המשק - המשק הישראלי בכללו נמצא בשנתיים האחרונות במיתון, כפי שבא לידי ביטוי במדד המחירים הנמוך ובאינדקטורים כלכליים נוספים כגון: עלייה בשיעורי האבטלה, ריבית ריאלית גבוהה והאטה בגידול התוצר. כתוצאה, מושפע גם ענף הבנייה שמהווה כתשעה אחוזים מהתמ"ג.
- אי הוודאות המדינית - בטחונית - המצב הבטחוני משפיע על הענף בשני כיוונים: מצד ההיצע - המחסור בעובדים משטחי יהודה, שומרון ועזה שרובם מועסקים בשלבים הראשונים של שרשרת הייצור של דירה (טפסנות, ברזלנות, ריצוף, טיח) מעכב את התקדמות הבנייה ופוגע גם בתעסוקת ישראלים בענף, שרובם מועסקים בשלבים המתקדמים של תהליך הייצור. מצד הביקוש, רוכשים פוטנציאליים רבים ממתניים לראות לאיזה כיוון יתפתח השוק טרם החלטתם לרכוש דירה. אי-הוודאות המדינית/הבטחונית גורמת לזכאים רבים להתלבט היכן כדאי לרכוש וכתוצאה הם משהים את החלטתם. מצב זה מקשה במיוחד ב"ישובי עימות", בהם נרשמו אירועים בטחוניים או שסובלים מבעיות נגישות עקב המצב הבטחוני.
- הריבית הגבוהה על המשכנתאות - בשנת 2000 הגיעה הריבית על המשכנתאות לשיא חדש של קרוב ל - 7% (6.85% ב-9/00). ריבית שכזו מקשה מאוד על ההחזר החודשי של זוג צעיר שמעוניין לרכוש דירה והמקורות העצמיים שלו מוגבלים; לאור זאת ממתניים זוגות רבים לירידת הריבית ודוחים רכישת דירה. ראוי להזכיר שבתחילת שנת 2001 מובחנת ירידה מסויימת בריבית על המשכנתאות, אולם היא עדיין גבוה לעומת הרמות ששררו רק שלוש וארבע שנים לפני כן.
- מחזוריות בענף - כפי שניתן לראות באיור 6 ובדומה לענפים נוספים במשק, גם שוק הנדל"ן הינו שוק מחזורי ולאחר שנים של גיאות (שנים 95-96), באות שנים של שפל, כפי שאנו חשים היום. יחד עם זאת, תקופת ההאטה בענף ארוכה במיוחד הפעם ועלולה להקשות על התאוששותם של קבלנים רבים ואלו המשתייכים לענפים נלווים, אם לא יינקטו פעולות משמעותיות להוצאת הענף מהמשבר.



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

צעדים מוצעים לעידוד שוק הנדל"ן

כאמור, ענף הנדל"ן מהווה כתשעה אחוזים מהתמ"ג והתבלט בעבר ביכולתו לשמש כ"קטר" המשק. התעוררות בענף יכולה להוביל לצמיחה במשק כולו ולתחילת הוצאתו מהמיתון המתמשך לכיוון צמיחה כלכלית. דוגמא טובה לכך היא ראשית שנות ה-90, אז היתה פריחה גדולה בענף, עקב גלי העלייה הגדולים; התפתחות זו הובילה בהמשך לצמיחת המשק כולו. למרות שאין הענף צפוי לחזור להיקפים של התקופה ההיא, הרי שעידודו של שוק הנדל"ן יתרום לצמיחת המשק כולו.

תכנית סיוע מיידית למשך ארבעה חודשים להגברת הביקוש

- הגדלת נפח האשראי על משכנתאות מוכוונות – מוצע להגדיל את נפח האשראי על משכנתאות מוכוונות לכלל חסרי הדירה בהיקף של 50 אלף ש"ח בריבית של 5 אחוזים למשך ארבעה חודשים. מהלך זה יאיץ את רמת הביקושים בקרב רוכשי דירות ראשונות עם אומדן של כ- 11,370 נהנים, מהם 3,600 תוספת ביקושים. עלות ההצעה היא 860 מליון ש"ח באשראי וכ- 57 מליון ש"ח בסבסוד.
- הקטנת הריבית המרבית על הלוואות ל"חסרי דירה" – על פי חוק הלוואות לדירה, ניתנות המשכנתאות לקבוצות ה"חזקות" ביותר (זכאים שצברו עד 599 נקודות) בריבית שוק. לזכאים שצברו 600 עד 999 נקודות מבטיח החוק תקרת ריבית של 5.5%. כיום, הממשלה מגייסת מקורות צמודים לטווח ארוך בריבית של כ- 5% ואילו ההלוואות בריבית שוק ניתנות בריבית של 6% ויותר. יוצא מכך שהממשלה מרוויחה ממתן משכנתאות ל"חסרי הדירה". מוצע לערוך מבצע לארבעה חודשים שבו תובטח לזכאים שצברו עד 999 נקודות משכנתא בריבית של 4%.
- משמעות ההצעה היא הקטנת ההחזר החודשי לזכאים בקבוצות אלה בסכום שנע בין 49 ש"ח ל- 118 ש"ח (תלוי בניקוד ואורך השירות בכוחות הבטחון) (החישוב נעשה בהנחת ריבית של 6.57% - הריבית הממוצעת לטווח ארוך בחצי השנה האחרונה).



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

ייהנו מהשינוי המוצע כ- 5,000 זכאים ועלותו תסתכם ב- 135 מליון ש"ח לערך, מהם כ- 50 מליון ש"ח בסבסוד.

- **עידוד ביקושים באזורים נבחרים** – על מנת לעודד את הביקושים לדור, מוצע להכריז על "מבצע סיוע מקום" מתוגבר לארבעה חודשים במספר ישובים/שכונות בהם קיים מלאי גדול של דירות לא מכורות מחד ותכניות זמינות נוספות לשיווק במהלך שנת 2001 מאידך (לוח 1). בחלק מהישובים/השכונות חווה השוק המקומי קשיים נוספים עקב בעיות בטחוניות הפוגעות בשיווק הפרוייקטים החדשים. במסגרת המבצע תינתן תוספת סיוע לזכאים בהיקף של 50,000 ש"ח, מחציתם כמענק, לרוכשי דירות חדשות בישובים. בשכונות החדשות בירושלים (הר חומה ופסגת זאב) מוצע להגדיל את מבצע הסיוע ל-100,000 ש"ח, מזה מחצית כמענק. מוצע כי בירושלים יינתן הסיוע לכלל הרוכשים, כולל בעלי דירה. עלות יישום ההצעה לתקופת המבצע היא 200 מליון ש"ח, מזה 80 מליון ש"ח בסבסוד. סה"כ צפי של מממשים לתקופת המבצע הוא כ- 1,500 מממשים.

צעדים מיידיים נוספים להחייאת הענף

- **סבסוד פיתוח תשתיות** – משרד הבינוי והשיכון מעניק הנחה בפיתוח תשתיות באזור עדיפות לאומית א' לחברות בנייה בהיקף של 50 אחוזים ו"מענק פיתוח" לרוכש הזכאי באזור עדיפות לאומית ב' בסכום של 20,000 ש"ח. מוצע להגדיל את אחוז ההנחה באזור עדיפות א' מ- 50% לעד 75% לתקופה מוגבלת של שנה. הגובה המדויק של ההנחה ייקבע ע"י המשרד בהתאם לעלויות הפיתוח, ערכי הקרקע וכדו'. בהתאם להיקף שיווק יח"ד להן ניתנת הנחה בפיתוח באזור עדיפות לאומית א' (כ- 1,500 יח"ד), ועלות הפיתוח הממוצעת ליח"ד (70 – 66 אלף ש"ח), עלות ההצעה המשוערת היא כ- 23 מליון ש"ח. בנוסף, מוצע לעדכן את הסכום שניתן כמענק פיתוח באזור עדיפות לאומית ב' ל- 40,000 ש"ח. מהלך זה יתמרץ קהל רחב של רוכשים זכאים לרכוש דירה ויפעל לעידוד השוק באזורים אלה.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

• **הורדת נטל המיסוי** – המיסוי הייחודי על ענף הנדל"ן מהווה, על פי הערכות שונות עד כ – 30% ממחיר הדירה הסופי. הנושא נבחן בצורה עקיפה במסגרת המלצות ועדת בן – בסט לרפורמה במיסוי בהקשר למיסוי האישי והוגשו המלצות בנושא מס שבח על מכירת דירות, מס עזבון ותקרת הכנסות משכר דירה לצורך מס הכנסה.

לפני כארבעה חודשים מונתה ועדה ציבורית ("ועדת גל יס") לבחון את נושא המיסוי הייחודי על ענף הנדל"ן ולהמליץ על תיקונים במערכת המיסוי. הוועדה רק החלה את דיוניה ובכתב המינוי לא נקבע לוח זמנים להגשת המלצות. לפיכך, מוצע להקים / לחדש עבודת ועדה ציבורית שתמליץ על רפורמה במיסוי הייחודי על ענף הבנייה ולדרוש הצגת המלצותיה תוך חודשיים ויישומן תוך ארבעה חודשים.

במקביל, מוצע לבצע מהלכים זמניים שיסייעו בהורדת נטל המס ויתרמו להתעוררות השוק, זאת עוד בטרם הגשת המסקנות הסופיות. בהקשר זה, מוצע לשקול שינויי מס מוגבלים בזמן – מעין "מבצע מס". שתי ההצעות הבולטות שיש לנקוט כמבצע לארבעה חודשים הן ביטול מס מכירה וצמצום שיעורי מס רכישה בחמישים אחוזים. אובדן הכנסות בגין ביטול מס מכירה לתקופת המבצע הוא כ- 70 מליון ש"ח ובגין צמצום מס רכישה בחמישים אחוז לתקופת המבצע הוא כ- 280 מליון ש"ח. ניתן להניח ש"מבצעי המס" האמורים יאיצו את הפעילות בענף, כך שאובדן ההכנסות יקוזז בחלקו ע"י עלייה בפעילות הכלכלית.

• **הקלה על חברות הבנייה והקבלנים** – על מנת לא להכביד על הענף בתקופת המשבר הנוכחי, מוצע לנקוט מספר צעדים שיקלו על התמודדות חברות הבנייה והקבלנים בשפל כדלהלן:

- דחיית מועדי התשלום על פיתוח תשתיות ללא תשלום ריבית - מתן אורכה של חצי שנה בתשלום על פיתוח תשתיות תוך המצאת ערבויות מתאימות;
- מתן אפשרות להסבת חוזים, כולל הסבה חלקית.
- הגמשה בקשר לחילוט ערבויות בגין פיגור בלוחות זמניים.

במידה ויימשך המשבר, ועל מנת להקל על תזרים המזומנים של חברות בנייה וקבלנים שמשותפים במכרזים של המשרד ומכרזים משותפים עם ממ"י, מוצע לבחון דחיית מועד התשלום על הקרקע לשנתיים תוך המצאת ערבויות מתאימות בתקופת הבנייה. בחינה זו הינה בסמכות מועצת מקרקעי ישראל.

צעדים מקבילים ומשלימים לטווח המיידני +

- **הכרה בריבית על המשכנתאות** – בהתאם לנסיון במדינות שונות, להכרה בריבית על משכנתאות לצרכי מס פוטנציאל ניכר להגביר את הביקושים ולהניע את שוק הדיור. כדי למתן את ההיבט הרגרסיבי בשיטה (כתוצאה מאי – חובת תשלום מס הכנסה על ידי כ - 40% ויותר ממשקי הבית בישראל), מוצע להציב מספר תנאים לביצוע התכנית וביניהם: תקרת משכנתא עד 500 אלף ש"ח; לרוכשי דירה ראשונה בלבד; ומתן ההטבה כזיכוי במקום כניכוי. תנאים אלה אמורים להבטיח שההטבה, שבמהותה יכולה להיות רגרסיבית, תנוצל בעיקר ע"י שכבות הביניים, שהן השכבות הפעילות והנושאות בנטל הכלכלי – חברתי במשק. יישום המלצה זו יחייב היערכות משמעותית מטעמי מס הכנסה, זאת מכיוון שהמהלך יגרום לעלייה גדולה ביותר של אלו שיגישו דוחות שנתיים לשלטונות המס. ראוי להבהיר כי הטיפול בשכבות האוכלוסייה החלשות יותר מבחינה כלכלית צריך להיות נקודתי ובלתי תלוי ואין לראות בהכרה בריבית על משכנתאות פגיעה בשכבות אלה. הדעת הרווחת היא שההטבה, המוצעת אכן תניע את שוק הדיור כתוצאה מהגידול הצפוי בביקושים. לפיכך, חלק מההפסד הצפוי לאוצר המדינה מאובדן הכנסות בגין מס הכנסה, יקוזז ע"י עלייה בהכנסות ממיסי נדל"ן, שיגדלו עקב הגדלת מספר העסקאות במשק.

- **הרחבת שיווקי קרקע במסגרת "מחיר למשתכן"** – התכנית "מחיר למשתכן" נוסדה במסגרת החלטת ממשלה משנת 1994 והורחבה לאחר מכן בהחלטות ועדת שרים משנת 1996 לכלול גם את שיטת "מחיר למשתכן על דירות קטנות". בהתאם לכך נקבעו מכסות של שיווק בהיקף של 18,500 יח"ד באחת משתי דרכים: (1) התחרות במכרז תהיה על מחיר מירבי למ"ר למשתכן בגין כל יח"ד בפרוייקט ("מחיר למשתכן"). השר רשאי לקבוע אחוז של דירות מתוך הפרוייקט שגודלן יהיה עד 80 מ"ר ותימכרנה לזכאים; או (2) התחרות במכרז תהיה על מחיר מירבי למ"ר למשתכן רק עבור הדירות הקטנות (עד 80 מ"ר), כאשר יתרת הדירות משווקות במחיר שוק ("מחיר למשתכן על דירות קטנות"). במגמה להבטיח איכות הבנייה,



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

ניהול הפרוייקט בשני המסלולים כולל פיקוח הנדסי ופיקוח על מחירי המכירה למשתכנים.

להלן עיקרי התכנית:

- מחירי הקרקע והפיתוח קבועים. מחיר הקרקע נקבע עפ"י הערכת שמאי ומחיר הפיתוח עפ"י אומדן עלויות.
- התחרות היא על מחיר מרבי למ"ר למשתכן, עבור הדירות הקטנות בלבד.
- מחיר יתרת הדירות נקבע עפ"י מחירי השוק ללא הגבלה כלשהי.
- הפיקוח על הפרוייקט בהיבטים הנדסיים ואכלוסיים מתבצע ע"י חברה חיצונית.
- מכירת הדירות הקטנות מוגבלת לזכאים, כאשר היתרה נמכרת לכלל הציבור.
- משקל הדירות הקטנות בפרוייקט וגודליהן נקבע לכל פרוייקט בנפרד בהתאם לפרטי התוכנית הסטטוטורית (תב"ע), המלאי הקיים והסכמת הרשות המקומית.

מאז החלטות הממשלה שיווק משרד הבינוי והשיכון קרקע למכרזים בשיטת "מחיר למשתכן" בגין 14,000 יח"ד לערך. בבדיקת השמאי הממשלתי אשר השווה את מחירי הדירות במסלול פרוייקט "מחיר למשתכן" ו"מחיר למשתכן על דירות קטנות" עם מחיר השוק, נמצאו הפרשים של בין 10%-30% מתחת למחיר השוק בדירות ששווקו במסגרת התכניות הייחודיות. חסכון זה הושג לטובת הרוכש, ללא עיוותים לשוק. כמו כן, באתרים בהם משווקת מסה גדולה של יח"ד, ניכרת השפעה גם על מחירי השוק, בסביבה הקרובה.

מוצע להגדיל את היקף שיווק הקרקעות לבנייה בשיטות מכרזי "מחיר למשתכן" ו"מחיר למשתכן על דירות קטנות" ולהסיר לחלוטין את מכסות השיווק שניתנו בזמנו. כמו כן מוצע לגוון את מלאי הדירות הקטנות ולאפשר יותר דירות בנות 2-2.5 חדרים ודירות בנות 3 חדרים (ראו בהמשך בסעיף "תכנית לעידוד בניית דירות קטנות"). בנוסף, כדי להרחיב את המסלול באזורי הביקוש, יש לקבל "נתחים" של קרקע מתוכננת על ידי מינהל מקרקעי ישראל לצורך שיווק בלבד. מהלך זה יאפשר הרחבת השיווק בתכנית המיוחדת דווקא באזורים בהם היא עשויה להביא לחסכון ניכר יותר לצרכן. יישום המלצה זו יצא לפועל תוך תיאום והסכמה עם מינהל מקרקעי ישראל.

• תכנית לעידוד בניית דירות קטנות

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

כדי לעודד תמהיל מגוון של דירות, כולל היקף גדול יותר של דירות קטנות, מוצע לפעול בשני מישורים במקביל: א. תיקון חקיקה שיחול על כל מערכת התכנון והבנייה; ב. גיבוש תכניות ושיווק פרוייקטים עם יותר דירות קטנות ביוזמה ציבורית.

תיקון חקיקה – מהות התיקון המוצע היא לחייב קיום אחוז מינימלי של דירות קטנות בתוכניות בינוניות או גדולות (מעל 50 יח"ד בבנייה רוויה ומעל 200 יח"ד בבנייה צמודת קרקע) וביישובים מוגדרים, בעיקר באזורי ביקוש, שייקבעו ע"י שר הפנים בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון. מוצע לגבש את תיקון החקיקה כהוראת שעה, עפ"י הטיוטה המצ"ב כנספח 1.

בנוסף, מוצע ליזום תיקון לתקנות התכנון והבנייה בנושא "סטייה ניכרת", שיאפשר למגיש בקשה להקלה לצורך בניית דירות קטנות לערער בפני ועדת ערר מחוזית במקרים של דחייה ע"י הוועדה המקומית. מהלך זה יאפשר לוועדה המחוזית להתגבר על חלק מהמקרים בהם רשויות מקומיות דחו את הבקשה עקב רצונן להבטיח מלאי דירות יוקרתי יותר.

הגדלת משקל הדירות הקטנות במרכזי המשרד - עד לאישור תיקוני חקיקה שישפיעו כאמור, על כלל המשק, מוצע לעודד הגדלת אחוז הדירות הקטנות בפרוייקטים ביוזמת המשרד. אפיק ראוי למהלך זה הוא באמצעות תכנית השיווק "מחיר למשתכן על דירות קטנות". כאמור, עוגנה התכנית במסגרת החלטת ועדת שרים לענייני כלכלה מיום 27.5.97, בדומה לתכנית האב "מחיר למשתכן" משנת 1994.

בהתאם להמלצה זו יוגדרו שתי קבוצות של דירות קטנות: בנות 2 – 2.5 חדרים ובנות 3 חדרים. בכל פרוייקט יוגדר התמהיל של דירות קטנות במרכז בהתייחס לתכנית הסטטוטורית תוך תיאום עם הרשות המקומית.

בטווח המידי יהיה צורך לבחור פרוייקטים מתאימים בפרוגרמת השיווק של המשרד. רצוי לבחור את הפרוייקטים המתאימים בהתייחס לזמינות התכניות (תב"ע), אופי היישוב, מלאי הדירות והחתך החברתי-כלכלי ופרטי התכנית הסטטוטורית. לא מוצע לעכב שיווק של תכנית זמינה בגלל אי-התאמה לסטנדרטים שהוזכרו לעיל לצורך עריכת תיקונים לתב"ע, אלא לבחור פרוייקטים

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אחרים שאכן עומדים בקריטריונים שייקבעו. כמו כן, לא מוצע לבחור פרויקטים בפריפריה הרחוקה בגלל היבטים חברתיים – כלכליים. כדי להשלים את מלאי הקרקעות הזמינות שנמצאות בידי המשרד ולהפעיל את התכנית באזורי ביקוש בשולי המטרופולין, יש לדרוש ממינהל מקרקעי ישראל (ממ"י) קרקעות באזורי הביקוש בהם ניתן יהיה להפעיל את השיטה הנבחרת. מכיוון שהפוטנציאל להפיק את מירב התועלת מהתכנית היא דווקא באזורים בעלי ביקוש גבוה, קבלת קרקעות שתוכננו ע"י ממ"י וזמינות לשיווק באזורים אלה מהווה הדרך המהירה ביותר ליישום.

• **הפניית כח אדם** – לפני האירועים הבטחוניים הועסק בענף כ – 240,000 עובדים (כולל לא חוקיים), מתוכם כ – 51% ישראלים, ומהיתרה מחצית תושבי שטחים ומחצית עובדים מחו"ל. כאמור, המחסור בכח אדם עקב הסגר המתמשך (המוערך ב – 63,000 עובדים לערך), משפיע לרעה על כל שרשרת ייצור הדירה וכתוצאה גורם לצמצום ההיצע. לפני כחצי שנה אישרה הממשלה הבאתם של כ – 7,000 עובדים זרים נוספים שמהווים פתרון זמני בלבד למצוקה זו. החלטה זו הינה בתוקף עוד חודשיים עד ל – 30.6.01.

יש צורך להגדיל את מכסת העובדים הזרים בהיקף של 15 אלף מועסקים ולהאריך את ההיתר לעובדים הזרים האחרים, ולא לצמצם היקף זה עד סוף שנת 2001 לפחות. בנוסף יש צורך לייעל את התהליך הניהולי בהנפקת האישורים לעובדים אלה כדי שמגישי הבקשות לא ישקיעו זמן רב בהליכים האדמיניסטרטיביים. בד בבד עם התוספת של עובדים חוקיים, חיוני לפעול לצמצם את תופעת ה"ברחנים" והעובדים בלתי חוקיים ולהעניש את מעסיקיהם. פעולות אלה יחייבו תיאום עם משרד הפנים, משרד העבודה והרווחה והמשרד לבטחון פנים. מוצע שהתיאום בנושא העובדים הזרים יושג באמצעות צוות בינמשרדי בראשותו של מנכ"ל משרד ראש הממשלה ובהשתתפות המנהלים הכלליים של משרדי הבינוי והשיכון, העבודה והרווחה, בטחון פנים, פנים ומנהל שרות התעסוקה. במקביל לפעולות אלה יש צורך להשקיע בהכשרת עובדים ישראלים שנפלטו ממנו בעבר, בעיקר ע"י העלאת השכר בענף ולא ב"הצפת" השוק בעובדים זרים. בטווח הארוך יותר, ייתכן שתיעוש ענף הבנייה יהווה פתרון למחסור בכח אדם והמשרד אכן מעורב בקידום נושא זה. מוצע להשקיע בהפצת ידע הקשור לתיעוש

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

בין הקבלנים, ובהשלמת תקינה בתחומים הרלוונטיים. כן יש מקום לבחון תמריצים לעודד תיעוש ולצמצם התלות בעובדים לא ישראלים.

צעדים לטווח הבינוני

- **התחדשות עירונית** - מוצע להרחיב את פרויקט התחדשות עירונית באופן משמעותי. פרויקט זה במסלולי "פינוי בינוי" ו"עיבוי" עשוי לחולל, באמצעות תקציב תכנון מצומצם למדי, פעילות בענף הנדל"ן של בנייה וחינוך תשתיות, שבחלקה לא היו מתרחשים כלל. על מנת להניע את התהליך בפועל יש גם צורך בהסדרת נושא המיסוי ומתן הקלות. הרחבת הפרויקט ע"י תוספת תקציב והסדרת נושא המיסוי עשויה לעורר פעילות ענפה באזורים עירוניים ירודים רבים ובכך לתרום לחידוש פני העיר, לשיפור תנאי חיים של אוכלוסיית השכונות ולהאצת ענף הבנייה כולו. בד בבד, על מנת להניע את התהליך יש צורך גם בהסדרת נושאי המיסוי כפי שיפורט להלן:
חוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג-1963, יתוקן באופן ששר האוצר יוסמך לקבוע בתקנות כי בעסקאות פינוי-בינוי, תבוטל מגבלת הפטור לפי כפל שווי ותישאר רק תקרת הפטור הקבועה בחוק.
נציבות מס הכנסה תפרסם הוראות מקצועיות אשר תבחרנה את הסדרי המיסוי הנהוגים בעסקאות פינוי-בינוי, ותיתנה הסדרי מס מראש (פרה-רולינג), שיבהירו את חבויות המס של פרויקט פינוי-בינוי במתחמים שהוכרוזו.
איחוד וחלוקה - תיקון חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשי"ג - 1963, כך שפעולת איחוד וחלוקה במקרקעין הנערכת בהסכמת בעליהם לא תחשב כעיסקה במקרקעין המחוייבת במס.

- **זירוז הליכי תכנון ורישוי** - מתוך תוכניות של המשרד בגין 181,000 יח"ד שנמצאות כיום בהליכי תכנון שונים, ישנן תוכניות זמינות רק בגין 44,000 יח"ד שנמצאות



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

בהליכי אישור תכניות סטטוטוריות (תב"ע), מתוכן רק 5,700 יח"ד באזורי ביקוש. חלק ניכר מהעיכובים באישור התכניות נובע מהעדר פתרונות ביוב מספקים (עיכוב 45,000 יח"ד ביוזמת המשרד) ומבעיות של שינוי גבולות שיפוט (עיכוב 27,000 יח"ד ביוזמת המשרד), חכירות חקלאיות ועוד (איור 7). במספר ישובים לדוגמא, נצרת עלית, יבנה, ראש העין ומודיעין, הבעיות לעיל צפות ופוגמות בקצב השיווק והתפתחות היישוב. בעיות דומות מעכבות תכניות רבות שביוזמת מינהל מקרקעי ישראל.

יש צורך לטפל בחסמים בצורה מתואמת בין משרדי הממשלה השונים – רצוי במתכונת של ועדת שרים / ועדת מנכ"לים. תיאום זה עשוי לקצר את משך זמן התכנון ולאפשר הזרמת יותר קרקעות מתוכננות לשוק, דבר שיתרום עם הזמן הן להורדת מחירים והן להתעוררות השוק. מוצע לערוך מעקב אחרי טיפול בבעיות אלו מידי חודשים במסגרת ועדת מנכ"לים ולדווח לוועדת שרים על פתרון הבעיות מידי רבעון.

בהקשר אחר וכמהלך שעשוי להניב פרי בטוח הביניים, מוצע לפעול בנחישות לחקיקת חוק תכנון ובנייה חדש. בעשור האחרון התקבלו מספר החלטות ממשלה בנדון אולם טרם גובשו העקרונות שיהוו בסיס לרפורמה ולניסוח חוק חדש. שתי פעולות החקיקה הראשיות בעשור האחרון – חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה), 1990 – תש"ן, שיסד את הוועדות לבנייה למגורים ותיקון 43 לחוק התכנון והבנייה – נועדו לזרז תהליכים, לקצר לוחות זמנים ולהאציל סמכויות שונות למוסדות התכנון. מטרת הרפורמה בחוק חדש אמורה להביא לגמישות תכנונית, כדי שלא יהיה צורך לערוך שינויים כל כך תכופים; הגדלת השקיפות והרחבת הזדמנויות הציבור להשתתף בתהליך כדי שעמדותיהם יישמעו וישפיעו על התכנית בשלבי גיבושה הראשוניים; מניעת כפל התדיינויות במוסדות התכנון כדי שיהיה ניתן לבחון תכנית מוצעת בפורום תכנוני אחד; ופישוט וזירוז תהליכי התכנון הן באישור תכניות והן ברישוי הבנייה. עד לאישור התיקון לחוק, יש מקום לבחון חידוש חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) בנושא הוועדות לבנייה למגורים (ול"ל).

סיכום



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

נסקרו מספר הצעות לעידוד השוק, השרוי היום במשבר, הן מצד ההיצע והן מצד הביקוש. חשוב לציין שכל הצעה מסוגלת לתרום להתעוררות השוק בעוצמות ובעלויות שונות והן ניתנות להפעלה בשלבים; חלק מההצעות ניתנות להפעלה מהירה ועשויים להניע את הביקושים ואילו אחרות יוכלו להיות מיושמות רק אחרי השלמה והעמקה. מכלול ההצעות שפורטו מהווה מענה הולם כדי להוציא את הענף מהדרדרות. חשוב שהפעולות יינקטו בעוד מועד על מנת למנוע החרפת המצב והשקעה גדולה עוד יותר בהמשך.



מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

לוח 1

שם ישוב	הערות
כרמיאל	26% מיח"ד ששווקו בשנים 94-00 לא נמכרו (כ - 990 מתוך 3,820 יח"ד). פרוגרמת השיווק לשנת 2001 היא 1,050 יח"ד.
מגדל העמק	44% מיח"ד ששווקו בשנים 94-00 לא נמכרו (כ - 520 מתוך 1,160 יח"ד). פרוגרמת השיווק לשנת 2001 היא 224 יח"ד.
אשדוד	26% מיח"ד ששווקו בשנים 94-99 לא נמכרו (כ - 1,350 מתוך 5,280 - יח"ד).
באר שבע	23% מיח"ד ששווקו בשנים 94-00 לא נמכרו (כ - 2,640 מתוך 11,700 יח"ד). פרוגרמת השיווק לשנת 2001 היא 1,782 יח"ד.
אשקלון	33% מיח"ד ששווקו בשנים 94-00 לא נמכרו (כ - 1,220 מתוך 3,700 יח"ד). פרוגרמת השיווק לשנת 2001 היא 551 יח"ד.
בית שמש	15% מיח"ד ששווקו בשנים 94-00 לא נמכרו (כ - 830 מתוך 5,490 יח"ד). פרוגרמת השיווק לשנת 2001 היא 378 יח"ד.
ירושלים, הר חומה	70% מיח"ד ששווקו בשנים 99-00 לא נמכרו (כ - 1,550 מתוך 2,200 יח"ד). פרוגרמת השיווק לשנת 2001 היא 650 יח"ד.
גבעת זאב	96% מיח"ד ששווקו בשנים 94-00 לא נמכרו (כ - 570 מתוך 590 יח"ד). פרוגרמת השיווק לשנת 2001 היא 921 יח"ד.
ביתר	17% מיח"ד ששווקו בשנים 94-00 לא נמכרו (כ - 530 מתוך 3,070 יח"ד).
מעלה אדומים	28% מיח"ד ששווקו בשנים 94-00 לא נמכרו (כ - 720 מתוך 2,560 יח"ד). פרוגרמת השיווק לשנת 2001 היא 1,328 יח"ד.
גדרה	75% מיח"ד ששווקו בשנים 94-00 לא נמכרו (כ - 620 מתוך 830 יח"ד). פרוגרמת השיווק לשנת 2001 היא 600 יח"ד.
נצרת עילית	17% מיח"ד ששווקו בשנים 94-00 לא נמכרו (כ - 420 מתוך 2,460 יח"ד). פרוגרמת השיווק לשנת 2001 היא 288 יח"ד.
חריש	100% מיח"ד ששווקו בשנים 99-00 לא נמכרו (0 מתוך 480 יח"ד). פרוגרמת השיווק לשנת 2001 היא 212 יח"ד.
אור עקיבא	82% מיח"ד ששווקו בשנים 97-00 לא נמכרו (363 מתוך 442). פרוגרמת השיווק לשנת 2001 היא 339 יח"ד.

מדינת ישראל



משרד הבינוי והשיכון

מודיעין	46% מיח"ד ששווקו בנשים 94-00 לא נמכרו (5,714 מתוך 12,327)
	פרוגרמת השיווק לשנת 2001 היא 2,100 יח"ד.

5

נספח 1

הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון דירות קטנות בבניין) (הוראת שעה), התשס"א – 2001

1. "תכנית" – תכנית מפורטת או תכנית מיתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.
"דירה" – חדר או תא או מערכת חדרים או תאים שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים.
"דירה קטנה" – דירה ששטחה הכולל המותר לבניה אינו עולה על 50 מ"ר או כפי שיקבע שר הפנים באישור וועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת.
2. לכל מונח בחוק זה תהיה משמעות שיש לו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
3. בתקופה שמיום תחילתו של חוק זה ועד תום שלוש שנים, תכלול כל תכנית שבה לפחות 100 דירות, גם דירות קטנות בהיקף שלא יפחת מ – 10 אחוזים. השר יקבע בתקנות את הרשויות המקומיות עליהן תחול הוראה זו.
4. שר הפנים ממונה על ביצוע חוק זה והוא רשאי להתקין תקנות לביצועו.

תכנית כוללת להאצת ענף הבנייה

רקע לתכנית - משבר מחריף בענף הבנייה:

* ירידה בהתחלות הבנייה

* ירידה במכירות / ירידה במימוש משכנתאות

מוכוונות

* גידול בהפרשות לחובות מסופקים

* קשיי נזילות של חברות בנייה וקבלנים

**נדרשת מעורבות הממשלה למנוע
החרפת המצב והידרדרות הענף**

עקרונות התכנית

- נקיטת צעדים מידיים וזמניים לעידוד הביקוש
- יישום פעולות משלימות בתום המבצע
- ביצוע תיקונים מבניים בטווח הביניים

תכנית סיוע מיידית להגברת הביקוש - ל- 4 חודשים

← תוספת משכנתא של 50,000 ש"ח ב- 5% לחסרי
דירה

← הקטנת הריבית ל- 4% לבעלי ניקוד נמוך

← סיוע מקום - תוספת 50,000 ש"ח, מחצית כמענק

← סיוע מקום - בשכונות חדשות בירושלים 100,000
ש"ח, מחצית כמענק

צעדים מיידיים נוספים להחייאת הענף

← סבסוד פיתוח - הגדלת הנחה בפיתוח תשתיות לקבלן עד ל- 75%
ב- אע"ל א', לשנה

← הגדלת מענק הפיתוח ל- 40,000 ש"ח ב- אע"ל ב', ל- 4 חודשים

← ביטול מס מכירה ל- 4 חודשים

← צמצום מס רכישה ב- 50%, ל- 4 חודשים

← דחיית מועדי תשלום של הקבלנים על פיתוח תשתיות, ללא ריבית,
בחצי שנה

← מתן אפשרות להסבת חוזי קבלנים, כולל הסבה חלקית
כלל אצ"ל יקרה מטה ג' 2011

← הגמשה בקשר לחילוט ערבויות בגין פיגור בלוחות זמנים

צעדים מקבילים ומשלימים לטווח המידי +

חידוש/הקמת ועדה ציבורית למיסוי, סיום עבודתה תוך
חודשיים ויישום המלצותיה תוך 4 חודשים

הנחה דרור
10%

הכרה בריבית על משכנתא לצרכי מס

הגדלת שיווק בשיטת "מחיר למשתכן" ו-"מחיר למשתכן
על דירות קטנות"

הסרת מכסות השיווק בתוכניות "מחיר למשתכן"
ו-"מחיר למשתכן על דירות קטנות" ^{7 יולי}

עידוד תוספת דירות קטנות בשיטת "מחיר למשתכן על
דירות קטנות"

צעדים מקבילים ומשלימים לטווח המיידית + - המשך

חיוב תמהיל של דירות קטנות בחוק התכנון והבנייה

תוספת 15,000 עובדים זרים

הארכת ההיתר לעובדים זרים בענף עד סוף השנה

צמצום תופעת העובדים "הברחנים" והבלתי חוקיים

הענשת מעסיקים של עובדים בלתי חוקיים

תמריצים להכשרת עובדים מקומיים וישראלים

שנפלטו מהענף

צעדים לטווח הבינוני

הגדלת מספר המתחמים בתכנית התחדשות עירונית ←

קידום הטבות מס במתחמי פינוי - בינוי - כפל שווי, איחוד וחלוקה ו- pre-ruling ←

טיפול בחסמי תכנון - ביוב, שינוי גבולות שיפוט, חכירות וכבישים "מאיצי בנייה" ←

חידוש ועדת שרים/מנכ"לים להאצת הבנייה ←

חקיקת חוק תכנון ובנייה חדש ←

הורדת נטל המיסוי

• "מבצע מס" ל- 4 חודשים:

* ביטול מס מכירה

* הפחתת מס רכישה ב- 50%

• חידוש / הקמת ועדה לרפורמה במיסוי נדל"ן:

* הגשת המלצות תוך חודשיים

* יישום המלצות תוך 4 חודשים

סבסוד פיתוח תשתיות

- הגדלת אחוז ההנחה בפיתוח תשתיות:
- באזור עדיפות לאומית א' - הגדלת ההנחה לקבלן עד ל- 75%, לשנה
- באזור עדיפות לאומית ב' - הגדלת מענק הפיתוח לזכאי ל- 40,000 ש"ח; למשך 4 חודשים יינתן המענק לכלל הרוכשים

הקטנת הריבית המרבית על הלוואות ל"חסרי דירה"

- הורדת הריבית לבעלי ניקוד נמוך (עד 999 נקודות) ל- 4%, ל- 4 חודשים
- תוספת מממשים צפויה - 950
- תוספת עלות תקציבית - 120 מיליון ש"ח, מתוכם 42 מיליון ש"ח בסבסוד

הגדלת נפח האשראי על משכנתאות מכוונות

• תוספת של 50,000 ש"ח בריבית של 5%
לכלל הזכאים

• מבצע ל-4 חודשים

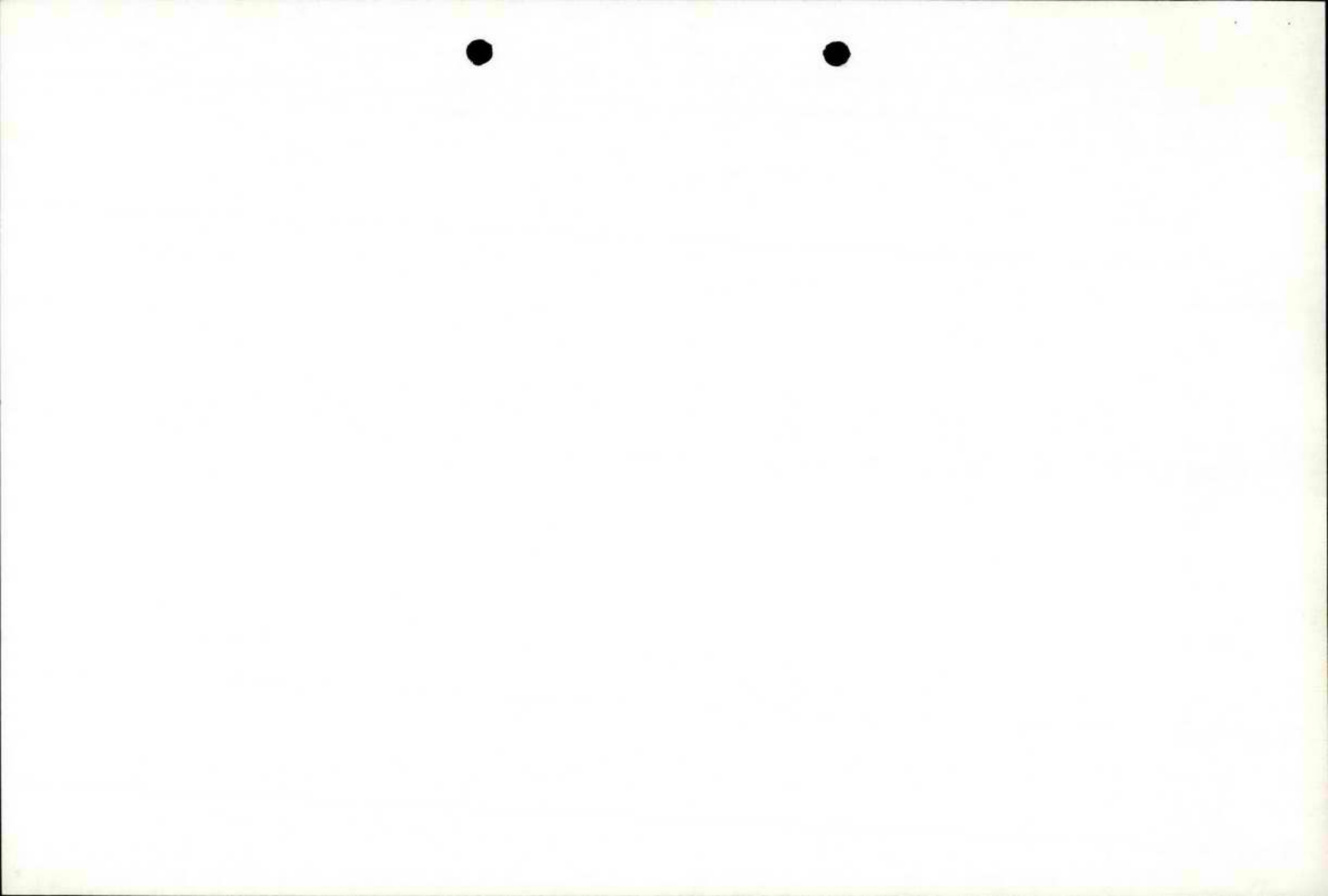
ש"ח, באשראי

• עלות המבצע -

בלבד

עידוד ביקושים באזורים נבחרים

- מבצע "סיוע מקום" ל- 4 חודשים
- המבצע יחול ביישובים עם מלאי לא מכור גדול ותוכניות זמינות לשיווק
- תוספת הסיוע - 50,000 ש"ח, מחציתם כמענק, לזכאים בלבד
- בהר חומה ופסגת זאב - 100,000 ש"ח, מחציתם כמענק, לכלל הרוכשים
- מספר מממשים צפוי - _____
- עלות תקציבית משוערת - _____ מליון ש"ח, מזה _____ מליון ש"ח בסבסוד



הכרה בריבית על המשכנתאות

• תנאים לביצוע התכנית:

* תקרת משכנתא של 500,000 ש"ח

* לרוכשי דירה ראשונה

* ההטבה תינתן כזיכוי במקום ניכוי

• דרושה היערכות מבחינת עלייה בדיווח למס
הכנסה

• אובדן ההכנסות למדינה יקוזז חלקית עקב
האצת הפעילות

הקלות על חברות הבנייה והקבלנים בפרוייקטים ביוזמת משב"ש

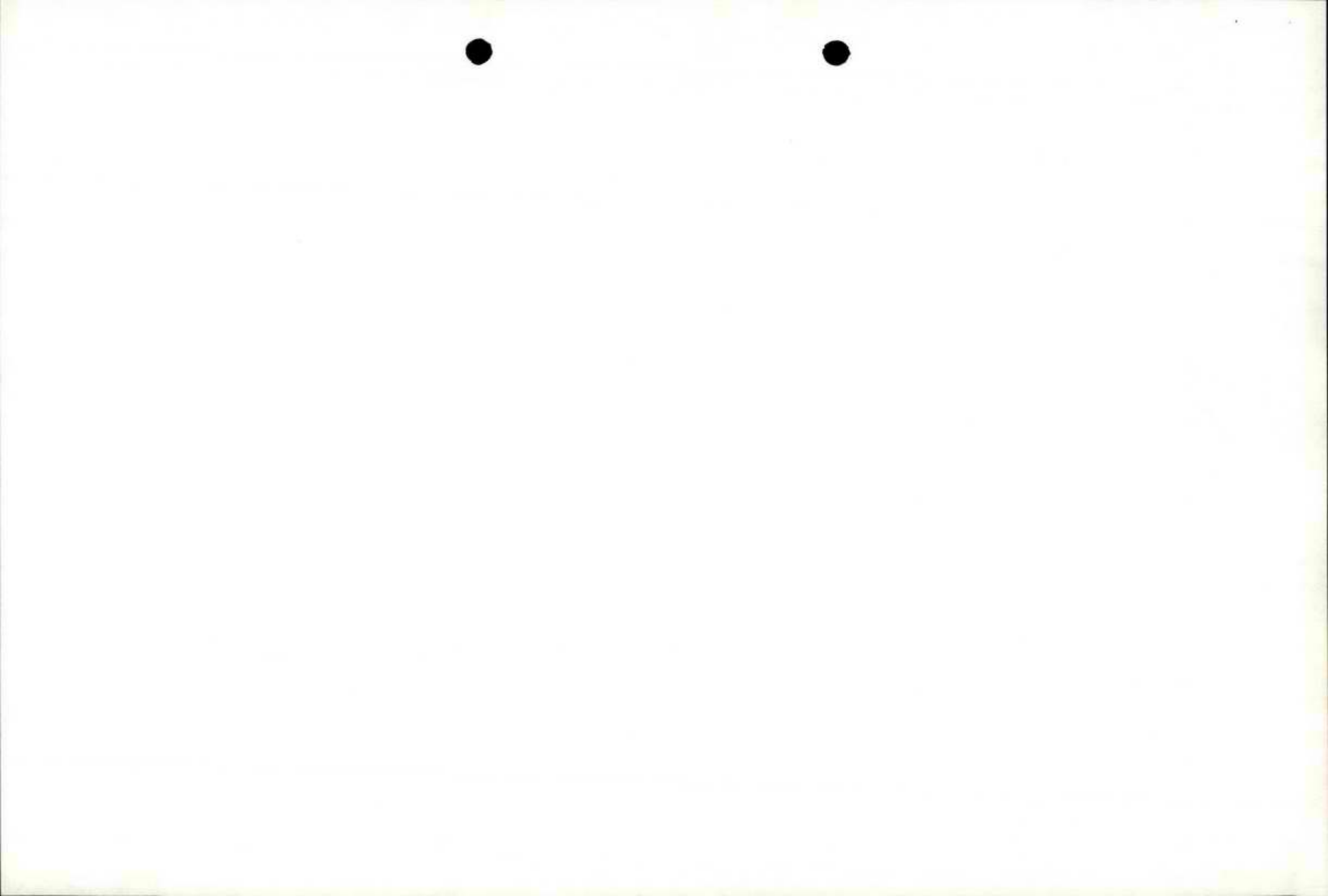
• דחיית מועדי התשלום על פיתוח תשתיות
ללא תשלום ריבית והצמדה

• מתן אפשרות להסבת חוזים במסגרת
פרוייקטים ביוזמת המשרד, כולל הסבה
חלקית

• הגמשה בקשר לחילוט ערבויות בגין פיגור
בלוחות זמנים

הרחבת שיווקי קרקע במסגרת "מחיר למשתכן"

- הגדלת שיווק הקרקעות בתכנית
- הסרה מוחלטת של מכסות השיווק
- קבלת "נתחים" מממ"י של קרקע מתוכננת לצורך שיווק בשיטה זו באזורי ביקוש



תכנית לעידוד בניית דירות קטנות

- תיקון חקיקה לחייב תמהיל של דירות קטנות ביישובים מוגדרים, באזורי הביקוש
- תיקון תקנות לחוק התכנון והבנייה - ערעור על התנגדות לדירות קטנות בוועדה המחוזית
- הגדלת משקל הדירות הקטנות במכרזי המשרד, בתכנית "מחיר למשתכן על דירות קטנות"

הפניית כח אדם לענף

- הגדלת מכסת העובדים הזרים ב- 15,000 עובדים
- ייעול התהליך הניהולי של הנפקת האישורים לעובדים אלה
- צמצום תופעת ה"ברחנים"
- הענשת מעסיקי עובדים זרים בלתי חוקיים
- הקמת צוות בינמשרדי בראשות מנכ"ל משרד ראש הממשלה לתיאום בנושא עובדים זרים
- העלאת השכר בענף ע"מ למשוך עובדים ישראלים
- קידום נושא התיעוש ע"י הפצת ידע ותקינה

התחדשות עירונית

• הכללת מתחמים נוספים שעברו מיון

• תיקוני חקיקה נדרשים:

* תיקון חוק מס שבח מקרקעין - ביטול מגבלת הפטור לפי כפל שווי

* מתן אפשרות לדחיית תשלומי מס שבח ומס רכישה, פרסום הוראות להבהרת הסדרי המיסוי ומתן הסדרי מס מראש (pre-ruling)

* תיקון חוק מיסוי מקרקעין - איחוד וחלוקה

זירוז הליכי תכנון ובנייה

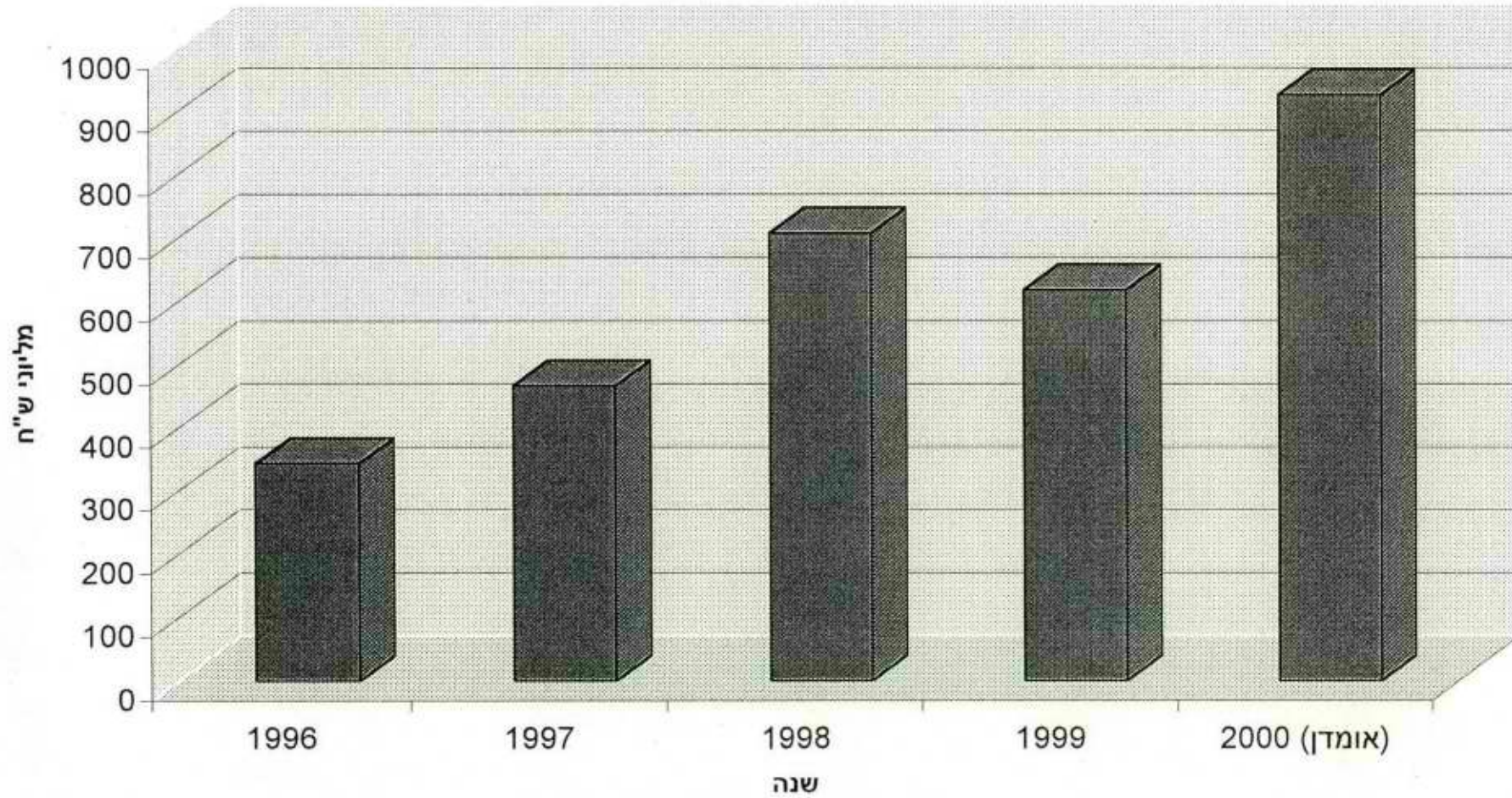
• הקמת ועדת שרים לטיפול בחסמים: דגש על פתרונות ביוב, גבולות שיפוט, חכירות וכבישים

• הקמת וועדת מנכ"לים שתעקוב אחר הסרת החסמים ותדווח לוועדת השרים

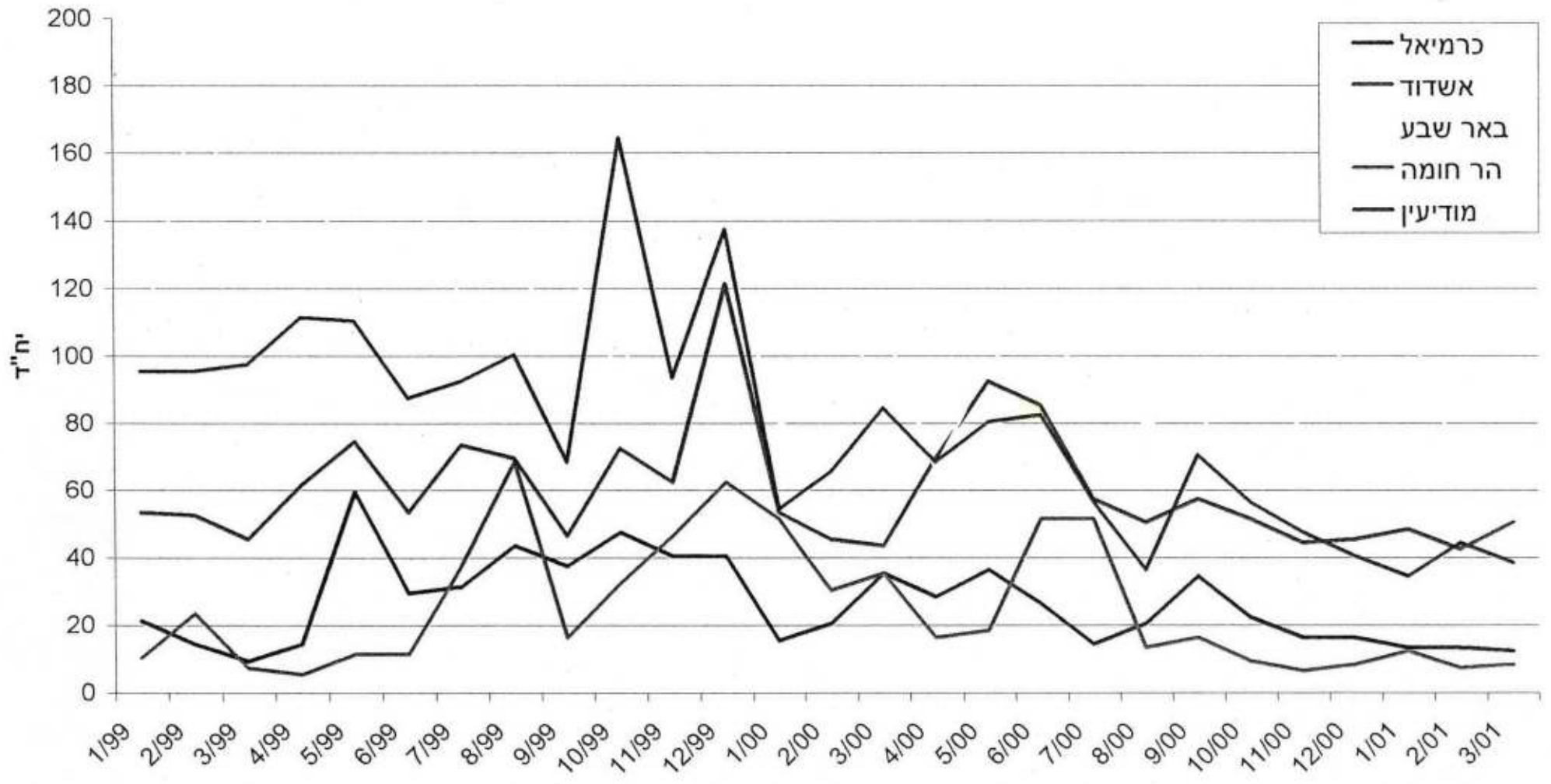
• לטווח הארוך, חקיקת חוק תכנון ובנייה חדש, או חידוש הול"ל

7/16

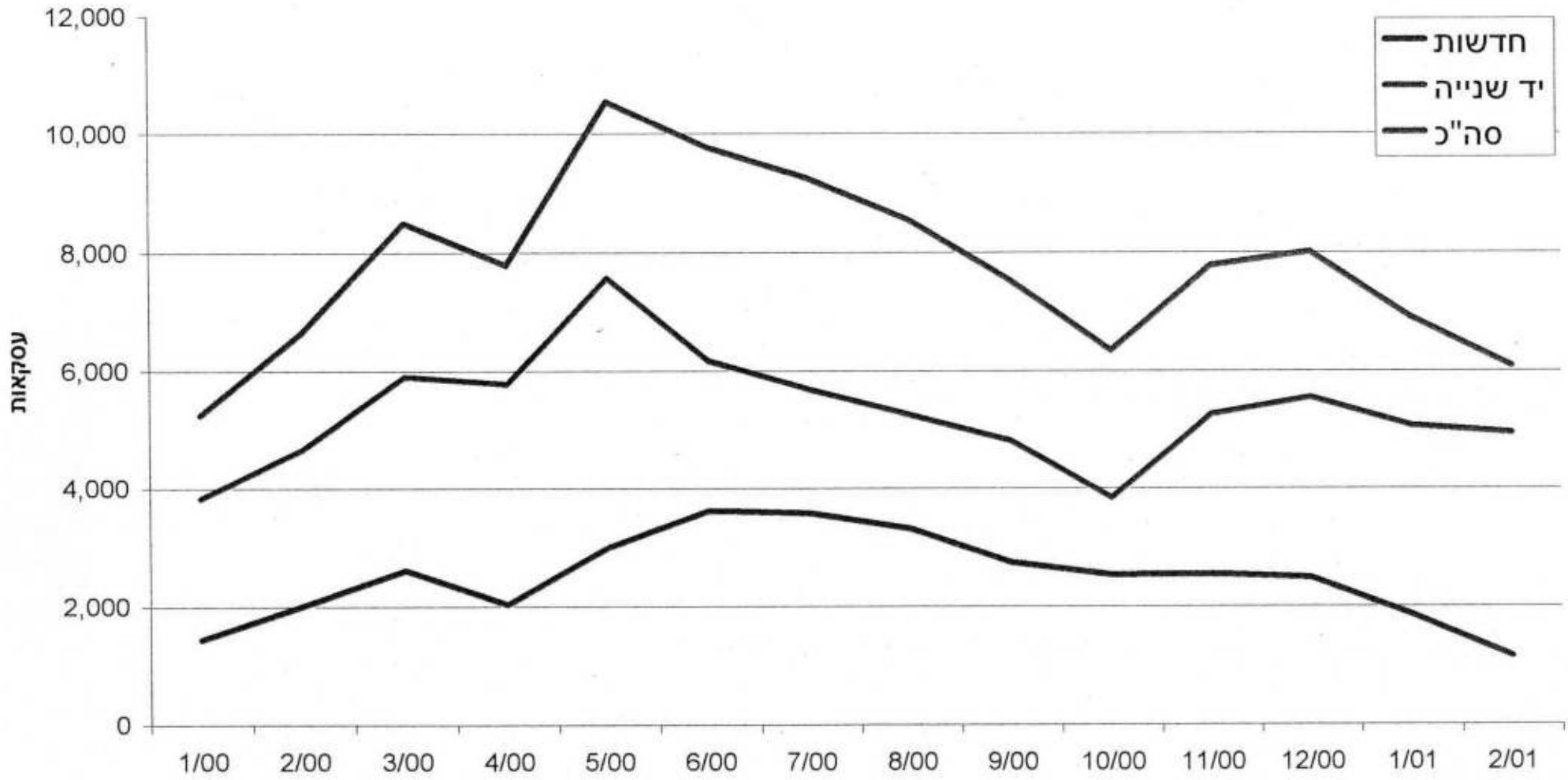
הפרשות לחובות מסופקים של התאגידים הבנקאיים הגדולים בענף הנדל"ן
1996-2000, במיליוני ש"ח (מחירי דצמבר 2000)



מכירת דירות ביוזמת משרד הבינוי והשיכון, ביישובים נבחרים, 1/1999-3/2001



עסקאות במס שבח, 1/2000-2/2001, חדשות ויד שנייה



מ"ס: 11/10
ח"מ פ"מ
מ"מ
מ"מ
מ"מ

הרחבה למגורים בישוב הכפרי הצעה לדיון

1. רקע

לקראת סוף שנות השמונים חלו הליכים דמוגרפיים של הזדקנות והידלדלות המרחב הכפרי, בניגוד לאוכלוסיות אחרות בישראל, בהן חל גידול דמוגרפי משמעותי. הליך זה גרם לקשיים ביישובים רבים בקיום חיי קהילה אלמנטריים.

תנועת המושבים בהחלטתה לאפשר מגורים ביישוב גם לבנים שאינם ממשיכים סללה הדרך להצטרפות תושבים שעניינם הוא משכן למגורים במרחב הכפרי וזכויות במקרקעין על יסוד הקצאת מגרשים למגורים, לאמור, צרוף אוכלוסייה נוספת שלא על יסוד קליטה לחברות באגודה שיתופית חקלאית (אגו"ש).

המלצות ועדת שיש שהתגבשו על בסיס החלטת תנועת המושבים, והחלטות מועצת מקרקעי ישראל שהאחרונה שבהן 737 בדבר הרחבה למגורים באגודות ישובים חקלאיים שהם מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, קיבוץ, או אגודה שיתופית חקלאית (להלן - הרחבה למגורים ביישובים חקלאיים), פתחו את השער לאפשרות הרחבת היישוב הכפרי למתיישבים שלא על יסוד הצטרפות לאגודה השיתופית החקלאית, שהיא יישוב (אגו"ש), לאמור, צרוף אוכלוסייה נוספת שלא על יסוד קליטה לחברות.

התהליך מתבסס על הקצאת מגרשים בגודל של עד 500 מ"ר למגרש. מספר המגרשים אינו עולה מעבר ל- 115% למספר הנחלות המתוכננות לכל ישוב וישוב, והכל בכפוף למגבלות הקיימות בתכניות מתאר ארציות, חוק התכנון והבנייה וכפוף לאישורים סטטוטוריים או לכל המלצות ארציות ואחרות שיתקבלו בעתיד.

מספר המגרשים שיתכן בכל ישוב וישוב, טעון את אישור ועדת הפרוגרמות ברשות לתכנון משרד החקלאות והכפר, כנדרש על ידי מנהל מקרקעי ישראל.

מטרת התכנית היא להסדיר התנאים שיאפשרו את מימושה של ההחלטה בדבר הרחבה למגורים ביישובים חקלאיים, במטרה לנצל את הקרקעות והתשתיות הקיימות ביישובים תוך שימת דגש על יצירת מסגרת שתאפשר קיום חיים משותפים ללא חיכוכים בין כל תושבי הישוב (חברי האגו"ש והתושבים החדשים).

ביצוע התכנית יהיה כפוף להסדר המשלים להסדר הקיבוצים והמושבים.

השלב הקריטי בהנעת התכנית הוא שלב התכנון.

בעוד באזורי עדיפות לאומית נושא זה מטופל ע"י המינהל לבנייה כפרית כחלק מהסבסוד שניתן באזורים אלה, הרי שאותם יישובים שאינם באזורי עדיפות לאומית מתקשים להניע את התהליך עקב מחסור בהון עצמי.

חלק מאותם יישובים ניסו לפתור זאת ע"י פניה ליוזם. המימוש לא עלה יפה, מה גם שההגבלות החדשות של היועץ המשפטי לממשלה על בניה באמצעות יזמים, הקפיאה למעשה דרך זו.

יוצא אפוא, שיישובים אלה נמצאים במלכוד מסוים. מצד אחד ברור לכל הנוגעים בדבר שהדרך הטובה ביותר להיחלץ מחובות ומהזדקנות המשק היא ע"י הרחבה קהילתית; מצד שני, חסרים היישובים ולו גם את ההון הראשוני על-מנת להתחיל ולהניע את הפרוייקט.

לפיכך, אנו מבקשים במסמך זה לקבוע את העקרונות והנוהל למתן מימון ביניים של המדינה לצורך התכנון הסטטוטורי (התב"ע) והתכנון המפורט לביצוע.

מוצע כי שיטה זו תופעל בשנת 2001 ביישובים שאינם באזור עדיפות לאומית ואח"כ יישקל הרחבת התכנית לאזורי עדיפות.

2. ההתקשרות החוזית

ההתקשרות החוזית תהיה בין הרשות ובין חברה מנהלת הכוללת שירותי תכנון או חברה מנהלת ומשרדי תכנון עימם היא רוצה להתקשר לצורך ניהול הפעולות בהרחבות היישובים (להלן: "חברה/משרד").

ההתקשרות תעשה ע"י הרשות לפי הכללים והנהלים החלים עליה ובתאום עם הישוב ובהסכמתו ובלבד שהתשלום בו תשא הממשלה לא יעלה על תעריפי משהב"ש.

3. תפקידי החברה/המשרד

החברה/המשרד יבצעו פעולות ניהול ותכנון עד למתן תוקף לתכנית:

- א. הכנת תכנית המתאר כולל יועצים ככל שיידרש.
- ב. הכנת התכנון המפורט ככל שיידרש ולפי הצורך (אדריכלות, תנועה, אקולוגיה, ביסוס, נוף, מים וזיבוב, חשמל וכו').
- ג. תאום בין המתכננים ובין הרשות.
- ד. פתרון בעיות המתעוררות בין צוות התכנון ובין רשויות התכנון השונות.
- ה. תאום שוטף בין צוות התכנון לבין הגורמים המאשרים את התכנון על כל שלביו.
- ו. השתתפות פעילה בהכנת תשובות ותגובות להתנגדויות.

- ז. השתתפות בדיונים בהתנגדויות והצגת עמדתה של הרשות לגביהם.
- ח. עריכת שלבים ולוחות זמנים לתכנון, מעקב ובקרה אחרי ביצוע השלבים ועמידה בלוח הזמנים.
- ט. קידום והאצת תהליכי התכנון עד לפרסום התכנית בכל רמה שנדרשת למתן תוקף, וכן דיווח באופן שוטף לרשות ככל שתדרוש.
- י. החברה/המשרד תקיים מגע שוטף עם מזכירות היישובים ותעמוד לרשותם לצורך מתן כל ההסברים הדרושים על אופי הפרוייקט ועל מצב התכנון בכל שלביו ותהיה זמינה לפניית התושבים.
- יא. החברה/משרד תכין אומדן עלויות ביצוע של הפרוייקט וכן תכנית פיתוח בשלבים כולל לויז' לביצוע.
- יב. החברה/משרד תכין תזרים מזומנים לתכנון ולביצוע מול אומדן ההכנסות הצפויות של הרשות ו/או היישוב מאגרות ומהיטל השבחה או כתוצאה מכל הסדר אחר קיים או שייקבע.
- יג. החברה/המשרד תבצע כל מטלה הדרושה לצורך קידום וביצוע יעיל של הפרוייקט במסגרת התקציב ולוחות הזמנים שייקבעו לכך.

4. מימון

המימון יינתן לרשות ע"פ התעריפים המקובלים במשהב"ש.

המימון יינתן ב- 2 שלבים:

שלב א' - לצורך התכנון הסטטוטורי (התב"ע) ושלב ב' לצורך התכנון המפורט לביצוע.

לאחר מתן תוקף לתכנית, יעודכן שכ"ט בהתאם לתכנית שתאושר.

הרשות לא תזכה במימון עבור ניהול התכנון של תכנית מפורטת, שהוכנה מבעוד מועד והוגשה לכל הפחות לוועדה המקומית. המימון יינתן רק לניהול שלבי התכנון הנותרים. בכל מקרה, לא יינתן מימון למתחמים עבור ניהול תכנון, הממומן על-ידי גורם ציבורי אחר.

לצורך פעילות במסגרת הפרוייקט ביישובים שיאושרו, יחתמו הרשות והיישוב חוזה עם משהב"ש כפי שנעשה בפרוייקט ההתחדשות העירונית לאחר התאמתו.

5. שלבי התשלום לניהול ותאום הפרוייקט

- א. בעת הגשת התכנית לועדה המקומית - 10% משכר הטרחה.
- ב. בעת הגשת התכנית המאושרת ע"י הועדה המקומית לועדה המחוזית - 10% משכ"ט.
- ג. בעת פרסום בעיתונות על הפקדת התכנית להתנגדויות בועדה המחוזית לתכנון ובניה - 20% משכ"ט.
- ד. בעת פרסום בעיתונות של התכנית למתן תוקף - 60% משכר הטרחה.

6. שלבי התשלום לתכנון הסטוטורי (התב"ע)

- א. הכנת חלופות לתכנית מפורטת, גיבוש פרוגרמה, בחירת החלופה המועדפת ועדכון פרוגרמה - 20%.
- ב. עיבוד החלופה המועדפת לתכנית מפורטת בקני"מ 1:1250 או הכנת הנספח הרלבנטי והגשתם לועדה המקומית - 20%.
- ג. השגת המלצות הועדה המקומית וטיפול בתכנית בועדה המחוזית עד הפקדתה - 30%.
- ד. טיפול בהתנגדויות עד מתן תוקף לתכנית - 30%.

7. שלבי התשלום לתכנון המפורט לביצוע

- א. עם חתימת ההסכם - 20%.
- ב. עם השלמת התיק למכרז - 80%.

8. עקרונות ההתקשרות בין הרשות והחברה/משרד

- א. הצדדים לא יתירו את החוזה ביניהם ולא יבטלו אותו, אלא בשל הפרה של תנאי עיקרי מתנאיו או מסיבות סבירות אחרות.
- ב. החברה/משרד תתחייב בחוזה כי נושאי התפקידים בה יבצעו את תפקידיהם באופן אישי אלא אם אישרה להם הרשות להאציל את סמכויותיהם או להחליפם.

- ג. החברה/משרד תתחייב לבצע את מטלותיה בנאמנות, לפי מיטב הנוהג המקצועי ולפי כל דין.
- ד. הרשות רשאית להוסיף הוראות, דרישות והתניות ובלבד שלא יהא בהן כדי לגרוע מן האמור לעיל או להיות בסתירה עימו.
- ה. החברה/משרד תפקיד בידי הרשות ערבות בנקאית בשיעור 10% מאומדן שכר הטרחה שישולם לה בגין הפרוייקט בנוסח המצורף.

9. תנאים להתקשרות הרשות עם החברה/משרד

- א. החברה/משרד תהיה חברה רשומה כחוק בישראל.
- ב. לרשות החברה/משרד עומד צוות עובדים או נותני שירותים בעלי כישורים ונסיון בתחומים אלה:
- (1) מנהל פרוייקט בעל 3 שנות נסיון לפחות ב- 7 השנים האחרונות בניהול תכניות ותיאום הליכי תכנון וקידום.
 - (2) מי שעסק במשך 3 שנים לפחות בפעולות הרחבת יישובים מהבחינה החברתית והארגונית לרבות מתן ייעוץ והסברה לבעלי הזכויות בקרקע.
 - (3) עו"ד בעל נסיון של 3 שנים לפחות בעסקאות מורכבות במקרקעין ובנושאים של תכנון ובניה.
 - (4) כלכלן או כל בעל השכלה רלוונטית אחרת, בעל נסיון של 3 שנים לפחות בהכנת תקציבים, הערכת עלויות וניהול חשבונות.
 - (5) כל בעל מקצוע נוסף הנמנה על הצוות המקצועי של החברה/משרד.

10. התקשרות הרשות עם מתכננים

- הרשות תתקשר עם מתכננים בהתאם לשיקול דעתה, לכללים הנהוגים בה ותוך התייעצות עם החברה המנהלת והישוב.
- מומלץ להתקשר עם מתכננים בעלי נסיון בהכנת תכניות במיגזר הכפרי.

11. תוקף ההסכם

תוקף ההסכם בין משהב"ש לרשות יהיה לתקופה של 5 שנים.

עם זאת רשאי המשרד לבטל את ההסכם בטרם חלפו 5 שנים אם התקיימו אחד או יותר ממקרים אלה:

א. אם לא התקיימה בישובי המועצה פעילות תכנונית וחלפו פרקי הזמן הבאים:

- עברה שנה מיום חתימת ההסכם והתכנית לא הוגשה לוועדה המקומית.
- עברה שנה מיום הגשת התכנית לוועדה המקומית והתכנית לא הוגשה לוועדה המחוזית.
- עברה שנה מיום הגשת התכנית לוועדה המחוזית והתכנית לא פורסמה בעיתונות להפקדה.
- עברה שנה מיום פרסום בעיתונות על הפקדת התכנית להתנגדויות והתכנית לא קיבלה תוקף.

ב. אם הרשות הפרה תנאי עיקרי מתנאי ההסכם שלה עם משהב"ש.

ג. אם הרשות ביקשה בקשה מנומקת לבטל את ההסכם והמשרד קיבל את בקשתה.

ד. בשל סיבות שלטוניות או בשל שינוי מדיניות הממשלה.

12. החזר הוצאות התכנון

בעת חתימת הסכם פיתוח בין המתיישב לממ"י יגבה ממ"י את החזר הוצאות התכנון ע"פ התחשיב שיועבר לו ע"י משהב"ש וע"פ המתחייב ממיקום הישוב באזור עדיפות לאומית ואת התמורה יעביר למשהב"ש.

תאריך: _____

לכבוד
הרשות

נוסח ערבות

1. לפי בקשת _____ (להלן "המציע") אנו מתחייבים לשלם לכם כל סכום שתדרשו עד לסך _____ כשהוא צמוד למדד האחרון הידוע ביום חתימת החוזה על ידי המציע עמכם ועד ליום התשלום בפועל (להלן "סכום הערבות"), זאת להבטחת ביצוע התחייבויותיו של המציע כלפיכם על פי הצעתו לחברה מנהלת להרחבות ישובים ו/או התחייבויותיו על פי חוזה שנחתם בין המציע לביניכם.
2. אנו נשלם לכם את כל סכום הערבות שיידרש על ידכם, בתוך 7 ימים מקבלת דרישתכם הראשונה שבכתב, מבלי שתהיו חייבים לנמקה ומבלי שתהיו חייבים לדרוש את התשלום תחילה מהמציע.
3. ערבות זו ניתנת למימוש בשלמות או בחלקים.
4. ערבות זו תהיה בתוקף במשך כל תקופת החוזה שביניכם לבין המציע.
5. כל דרישה על פי ערבות זו צריכה להגיע לסניפנו לא יאוחר מיום _____, אלא אם כן חודש תוקפה קודם לכן.

בברכה,

בנק

ישובים שאינם באזורי עדיפות לאומית

לאחרונה גובשה הצעה לפיה המשרד יממן את התב"ע לתכנון המפורט לביצוע כקדם מימון שיוחזר למשרד בעת השיווק.

המסמך בעיקרו אושר ע"י הנהלת המשרד ונותר לסכם את הנקודות הבאות:

א. התעריף על-פיו ישולם לרשויות עבור התכנון – האם לפי מחיר ליח"ד או לפי תעריפי משב"ש.

הצעת המב"כ הינה שהסכום יחושב לפי תעריפי משב"ש המעודכנים שכן הקצאה בדרך זו תואמת את המצב בשטח במדויק. לדעתנו התקצוב לפי יח"ד יגרור אחריו מקרים חריגים לא מעטים.

ב. לאיזה תחום לתת עדיפות – האם להשלמת התב"ע או לתכניות המפורטות לבינוי לביצוע.

לדעת המב"כ אין לקבוע מסמרות בעניין זה ולהשאיר ההחלטה לשיקול דעת משותף של המועצה והמחוז.

בשיקול דעת זה מעורב גם מצבו החברתי-כלכלי של הישוב.

ג. מאחר וכוונת התכנית היא למימון תכניות חדשות ולא לפירעון הוצאות עבר, יש לקבוע נקודת זמן שעד אליה ימומנו התוכניות:

תב"ע – הגשה לועדה המקומית – ניתן לקבל מהועדות המקומיות את רשימת התוכניות שהוגשו.

בינוי לביצוע – הגשת תכנית לממ"י.

סטטוס תוכניות להרחבה בישובים שאינם בעדיפות לאומית:

בסקר שערכנו עלו הנתונים הבאים (נכון לפברואר 2001):

מתוך 334 ישובים ל – 206 מהם אין עדיין תוכניות מפורטות לביצוע.

ל – 141 ישובים יש תב"ע בתוקף ו – 68 ישובים נמצאים בהליכי אישור שונים, כלומר 125 ישובים עדיין לא החלו בהליכים סטטוטוריים כלשהם.

מדינת ישראל
המנהל לבנייה כפרית
ויישובים חדשים



בס"ד

לשכת ראש המנהל

תאריך: י"ח באדר, תשס"א
13 במרץ, 2001
סימוכין: 130320010001

סטטוס הרחבות בישובים שאינם באזורי עדיפות לאומית
נכון לפברואר 2001

קיים תכנון מפורט לביצוע	סטטוס							מס' ישובים	מועצה
	7	6	5	4	3	2	1		
									מחוז חיפה
3	3	-	-	-	-	-	-	3	אלונה
1	1	1	-	-	-	1	4	7	גלבע
1	1	-	-	-	-	2	2	7	זבולון
7	7	-	1	-	2	-	5	19	חוף הכרמל
-	-	-	-	-	-	1	2	3	מטה אשר
2	2	-	-	-	1	3	1	12	מגידו
1	1	-	1	-	2	8	1	17	מנשה
9	11	-	-	-	1	3	19	37	עמק חפר
24	26	1	2	-	6	18	34	105	סה"כ
									מחוז מרכז
13	17	-	1	-	-	-	-	20	באר טוביה
2	4	-	-	-	-	1	-	5	ברנר
5	13	-	1	-	1	-	-	21	גזר
2	1	-	-	1	-	-	-	21	דרום השרון
4	4	-	-	-	-	-	-	5	חבל יבנה
-	4	-	-	-	4	-	4	12	יואב
13	16	1	-	1	-	-	-	18	לב השרון
14	14	-	4	2	-	-	1	21	מודיעים
2	3	-	1	-	-	1	-	5	נחל שורק
5	7	-	-	2	-	-	-	9	עמק לוד
60	83	1	7	6	5	2	5	137	סה"כ
									מחוז דרום
5	7	-	1	-	-	1	1	16	חוף אשקלון
11	11	-	1	-	-	-	3	15	לכיש
5	8	-	-	-	-	2	1	11	שפיר
21	26	-	2	-	-	3	4	42	סה"כ
									מחוז ירושלים
23	30	1	5	2	2	5	1	50	מטה יהודה
128	141	3	16	8	13	28	44	334	סה"כ כללי

1 = טרם הוגש, 2 = הוגש למוסד תכנון, 3 = נקלט במוסד תכנון, 4 = הפקדה בתנאים,
5 = הפקדה, 6 = אישור בתנאים, 7 = תוקף.

חלוקת תקציב
לפי מועצות + אזורי עדיפות

2010
ס"כ
בס"ד
עדיפות
לאומית א'

יתרת זכאות	הצעה ל- 2001	מזה ב- 2000	X480,000 % למועצה	% למועצה	סה"כ '89- '98	סה"כ 1998-1995	בנייה ציבורית 1994-1989	המועצה
7,003	1,300,000	0	1,307,003	3	541	71	939	סה"כ צלן
-40,554	0	500,000	459,446	1	190	190	0	גליל עליון
1,738	90,000	300,000	391,738	1	162	122	80	סה"כ מברואות חרמון
2,317	520,000	0	522,317	1	216	184	64	סה"כ מעלה יוסף
3,174	420,000	0	423,174	1	175	81	188	סה"כ מרום הגליל
8,665	50,000	350,000	408,665	1	169	154	30	סה"כ בקעת בית שאן
3,149	1,600,000	150,000	1,753,149	4	725	570	310	סה"כ הגלבע
2,053	65,000	500,000	567,053	1	235	204	61	סה"כ מטה אשר
-126,398	0	500,000	373,602	1	155	57	195	סה"כ קדומים
3,136	2,375,000	1,000,000	3,378,136	7	1,397	771	1,252	סה"כ עומרון
-115,164	0	600,000	484,836	1	201	131	139	סה"כ אשכול
1,788	690,000	400,000	1,091,788	2	452	246	411	סה"כ הר חברון
1,159	260,000	0	261,159	1	108	108	0	סה"כ חבל אילות
3,552	1,090,000	500,000	1,593,552	3	659	103	1,112	סה"כ חוף עזה
-74,559	0	800,000	725,441	2	300	255	90	סה"כ מרחבים
-36,222	0	700,000	663,778	1	275	229	91	סה"כ ענתה
-92,897	0	400,000	307,103	1	127	101	52	סה"כ רמת הנגב
3,866	325,000	0	328,866	1	136	73	126	סה"כ שער הנגב
4,685	300,000	0	304,685	1	126	121	10	סה"כ תמר
3,665	1,245,000	600,000	1,848,665	4	765	690	149	סה"כ גוש עציון
4,144	3,545,000	1,350,000	4,899,144	10	2,026	1,627	798	סה"כ מטה בנימין
-431,700	13,875,000	8,650,000	22,093,300	46	9,137	6,088	6,097	סה"כ עדיפות לאומית א'

חלוקת תקציב

לפי מועצות + אזורי עדיפות

בס"ד

עדיפות
לאומית ב'

יתרת זכאות	הצעה ל- 2001	מזה ב- 2000	X480,000 % למועצה	% למועצה	סה"כ '98-'89	סה"כ 1998-1995	בנייה ציבורית 1994-1989	המועצה
8,791	950,000	0	958,791	2	397	359	75	סה"כ גליל תחתון
2,972	500,000	0	502,972	1	208	193	30	עמק הירדן
2,443	2,620,000	850,000	3,472,443	7	1,436	1,347	178	סה"כ משגב
2,368	1,200,000	500,000	1,702,368	4	704	671	66	סה"כ עמק יזרעאל
4,811	370,000	0	374,811	1	155	121	68	סה"כ בני שמעון
21,385	5,640,000	1,350,000	7,011,385	15	2,900	2,691	417	סה"כ עדיפות לאומית ב'

חלוקת תקציב

לפי מועצות + אזורי עדיפות

בס"ד

ללא עדיפות
לאומית

יתרת תקציב	הצעה ל- 2001	מזה ב- 2000	X480,000 % למועצה	% למועצה	סה"כ '89-'98	סה"כ 1998-1995	בנייה ציבורית 1994-1989	המועצה
9,496	670000		679,496	1	281	276	10	סה"כ זבולון
4,207	610000		614,207	1	254	218	72	סה"כ חוף הברמל
882	490000		490,882	1	203	167	72	סה"כ מגידו
5,793	340000		345,793	1	143	123	40	סה"כ מנשה
7,909	1900000		1,907,909	4	789	761	56	סה"כ עמק חפר
6,247	400000		406,247	1	168	168	0	סה"כ אפעל
14,156	2300000		2,314,156	5	957	957	0	סה"כ באר טוביה
8,136	490000		498,136	1	206	199	14	סה"כ ברנר
4,484	380000		384,484	1	159	159	0	סה"כ גדרות
1,033	1150000		1,151,033	2	476	471	10	סה"כ גור
3,829	400000		403,829	1	167	167	0	סה"כ גן רותה
6,398	1060000		1,066,398	2	441	423	36	סה"כ דרום השרון
932	710,000		710,932	1	294	289	10	סה"כ חוף השרון
2,645	510,000		512,645	1	212	183	58	סה"כ יואב
7,632	2,130,000		2,137,632	4	884	884	0	סה"כ לב השרון
7,935	1,530,000		1,537,935	3	636	636	0	סה"כ מודיעין
3,300	490,000		493,300	1	204	204	0	סה"כ עמק לוד
8,489	1,070,000		1,078,489	2	446	434	24	סה"כ חוף אשקלון
6,599	980,000		986,599	2	408	363	90	סה"כ לכיש
214	1,175,000		1,175,214	2	486	479	14	סה"כ שפיר
110,315	18,785,000	0	8,895,315	39	7,814	7,561	506	סה"כ ללא עדיפות

חלוקת תקציב לפי מועצות + אזורי עדיפות

בס"ד

עדיפות
לאומית א'

יתרת זכאות	הצעה ל- 2001	מזה ב- 2000	X480,000 % למועצה	% למועצה	סה"כ '98-'89	סה"כ 1998-1995	בנייה ציבורית 1994-1989	המועצה
307,003	1,000,000	0	1,307,003	3	541	71	939	סה"כ גלן
-40,554	0	500,000	459,446	1	190	190	0	גליל עליון
1,738	90,000	300,000	391,738	1	162	122	80	סה"כ מבראות חרמון
2,317	520,000	0	522,317	1	216	184	64	סה"כ מעלה יוסף
3,174	420,000	0	423,174	1	175	81	188	סה"כ מרום הגליל
8,665	50,000	350,000	408,665	1	169	154	30	סה"כ בקעת בית שאן
603,149	1,000,000	150,000	1,753,149	4	725	570	310	סה"כ הגלברע
2,053	65,000	500,000	567,053	1	235	204	61	סה"כ מטה אשר
-126,398	0	500,000	373,602	1	155	57	195	סה"כ קדומים
878,136	1,500,000	1,000,000	3,378,136	7	1,397	771	1,252	סה"כ שומרון
-115,164	0	600,000	484,836	1	201	131	139	סה"כ אשכול
1,788	690,000	400,000	1,091,788	2	452	246	411	סה"כ הר חברון
1,159	260,000	0	261,159	1	108	108	0	סה"כ חבל אילות
3,552	1,090,000	500,000	1,593,552	3	659	103	1,112	סה"כ חוף עזה
-74,559	0	800,000	725,441	2	300	255	90	סה"כ מרחבים
-36,222	0	700,000	663,778	1	275	229	91	סה"כ עזתה
-92,897	0	400,000	307,103	1	127	101	52	סה"כ רמת הנגב
3,866	325,000	0	328,866	1	136	73	126	סה"כ שער הנגב
4,685	300,000	0	304,685	1	126	121	10	סה"כ תמר
3,665	1,245,000	600,000	1,848,665	4	765	690	149	סה"כ גוש עציון
1,004,144	2,545,000	1,350,000	4,899,144	10	2,026	1,627	798	סה"כ מטה בנימין
2,343,300	11,100,000	8,650,000	22,093,300	46	9,137	6,088	6,097	סה"כ עדיפות לאומית א'

חלוקת תקציב

לפי מועצות + אזורי עדיפות

בס"ד

עדיפות
לאומית ב'

יתרת זכאות	הצעה ל- 2001	מזה ב- 2000	X480,000 % למועצה	% למועצה	סה"כ '89-'98	סה"כ 1998-1995	בנייה ציבורית 1994-1989	המועצה
458,791	500,000	0	958,791	2	397	359	75	סה"כ גליל תחתון
502,972	0	0	502,972	1	208	193	30	עמק הירדן
1,622,443	1,000,000	850,000	3,472,443	7	1,436	1,347	178	סה"כ משגב
602,368	600,000	500,000	1,702,368	4	704	671	66	סה"כ עמק יזרעאל
4,811	370,000	0	374,811	1	155	121	68	סה"כ בני שמעון
3,191,385	2,470,000	1,350,000	7,011,385	15	2,900	2,691	417	סה"כ עדיפות לאומית ב'

חלוקת תקציב לפי מועצות + אזורי עדיפות

בס"ד

ללא עדיפות
לאומית

יתרת תקציב	הצעה ל-2001	מזה ב-2000	X480,000 % למועצה	% למועצה	סה"כ '98-'89	סה"כ 1998-1995	בנייה ציבורית 1994-1989	המועצה
679,496			679,496	1	281	276	10	סה"כ זבולון
614,207			614,207	1	254	218	72	סה"כ חוף הכרמל
490,882			490,882	1	203	167	72	סה"כ מגידו
345,793			345,793	1	143	123	40	סה"כ מנשה
1,907,909			1,907,909	4	789	761	56	סה"כ עמק חפר
406,247			406,247	1	168	168	0	סה"כ אפעל
2,314,156			2,314,156	5	957	957	0	סה"כ באר טוביה
498,136			498,136	1	206	199	14	סה"כ ברנר
384,484			384,484	1	159	159	0	סה"כ גדרות
1,151,033			1,151,033	2	476	471	10	סה"כ גזר
403,829			403,829	1	167	167	0	סה"כ גן רווה
1,066,398			1,066,398	2	441	423	36	סה"כ דרום השרון
710,932			710,932	1	294	289	10	סה"כ חוף השרון
512,645			512,645	1	212	183	58	סה"כ יואב
2,137,632			2,137,632	4	884	884	0	סה"כ לב השרון
1,107,935	430,000		1,537,935	3	636	636	0	סה"כ מודיעין
493,300			493,300	1	204	204	0	סה"כ עמק לוד
1,078,489			1,078,489	2	446	434	24	סה"כ חוף אשקלון
986,599			986,599	2	408	363	90	סה"כ לכיש
1,175,214			1,175,214	2	486	479	14	סה"כ שפיר
18,465,315	430,000	0	18,895,315	39	7,814	561	506	סה"כ ללא עדיפות

ת.א.ת.ת

חלוקת תקציב לפי מועצות + אזורי עדיפות

בס"ד

עדיפות
לאומית א'

יתרת זכאות	הצעה ל- 2001	מזה ב- 2000	X480,000 % למועצה	% למועצה	סה"כ '98-'89	סה"כ 1998-1995	בנייה ציבורית 1994-1989	המועצה
7,003	1,300,000	0	1,307,003	3	541	71	939	סה"כ גולן
-40,554	0	500,000	459,446	1	190	190	0	גליל עליון
1,738	90,000	300,000	391,738	1	162	122	80	סה"כ מבואות חרמון
2,317	520,000	0	522,317	1	216	184	64	סה"כ מעלה יוסף
3,174	420,000	0	423,174	1	175	81	188	סה"כ מרומ הגליל
8,665	50,000	350,000	408,665	1	169	154	30	סה"כ בקעת בית שאן
3,149	1,600,000	150,000	1,753,149	4	725	570	310	סה"כ הגלביע
2,053	65,000	500,000	567,053	1	235	204	61	סה"כ מטה אשר
-126,398	0	500,000	373,602	1	155	57	195	סה"כ קדומים
3,136	2,375,000	1,000,000	3,378,136	7	1,397	771	1,252	סה"כ שומרון
-115,164	0	600,000	484,836	1	201	131	139	סה"כ אשכול
1,788	690,000	400,000	1,091,788	2	452	246	411	סה"כ הר חברון
1,159	260,000	0	261,159	1	108	108	0	סה"כ תבל אילות
3,552	1,090,000	500,000	1,593,552	3	659	103	1,112	סה"כ חנה עזה
-74,559	0	800,000	725,441	2	300	255	90	סה"כ מודיעים
-36,222	0	700,000	663,778	1	275	229	91	סה"כ עזתה
-92,897	0	400,000	307,103	1	127	101	52	סה"כ רמת הנגב
3,866	325,000	0	328,866	1	136	73	126	סה"כ שער הנגב
4,685	300,000	0	304,685	1	126	121	10	סה"כ תמר
3,665	1,245,000	600,000	1,848,665	4	765	690	149	סה"כ גוש עציון
4,144	3,545,000	1,350,000	4,899,144	10	2,026	1,627	798	סה"כ מטה בנימין
-431,700	13,875,000	8,650,000	22,093,300	46	9,137	6,088	6,097	סה"כ עדיפות לאומית א'

מדינת ישראל
המנהל לבנייה כפרית
ויישובים חדשים



סה"כ	הצעת תו"ע 2001			2000			1999			1998			
	שיקום	תשת'	מבנ"צ	שיקום	תשתיות	מבנ"צ	שיקום	תשתיות	מבנ"צ	שיקום	תשתיות	מבנ"צ	
150												150	ארגמן
30		100				30							בקעות
645			50					595					גיתית
2,940								440			2,500		גלגל
400			350	50									חמרה
1,777		700	50		405			470				152	ייטב
1,595	150		50		150			1,005		110	130		יפית
4,435						100		1,130	2,000	395	110	800	מועצה
1,400	200		50		150	150		850					מחולה
150			50				100						מכורה
7,714		700	50		1,790	150		4,724			300		נח"ל חמדת
300												300	נח"ל רותם
120												120	גירן
100			100										נעמה
50			50										נתיב הגדוד
300												300	פצאל
50			50										רועי
3,315		200	500		650	600		1,065				300	שדמות מחולה
550			150					200		200			תומר
26,021	350	1,700	1,500	50	3,145	1,030	100	9,629	2,000	705	3,040	1,822	סה"כ

וזאת למה? היה מאבק קשה מאד עם בנק ישראל שיכיר בערבויות חוק המכר כערבות שאיננה פיננסית ויקבע לה שעור יותר קטן - 60 אחוז במקום ערבות פיננסית, מה שהגדיל את האובליגו לכל הענף הזה ב-40 אחוז. שינוי כזה שעליו מדברים, פרושו של דבר להגדיל את האובליגו בענף ב-40 אחוז. כל הבנקים נמצאים היום בטווח של אובליגו של 22-20 אחוז. מגבלות בנק ישראל קובעות שעור של 20 אחוז. פרושו של דבר בעדינות וברוך להרוג את הקבלנים. אני לא מבין את המשחק. לא מבין איך יכולה יזמה כזאת להוצר, מה המקורות שלה, בשום מקום בעולם דבר כזה לא קיים. איזה מן רעיון זה באמת, והיתה על זה התכתבות עם התאחדות הקבלנים, אני מבין שהעניין תקוע, אני מקווה שהוא לא יתקדם.

אמר דוד שנדבר גם על מדיניות מיסוי אח"כ. אני רק מזכיר בנקודה, המיסוי, או השר שאל: או.קי. מה יכולים לעשות כדי להוזיל את מחיר הדירות. להוזיל את מחיר הדירות זה להיות שר של המשתכנים ולא שר של הקבלנים. אז קודם כל שנדע שהקבלנות, אני מציע, הגב' הולנדר מכירה את הדוחות הכספיים של הענף. הקבלנות כולה הפסידה השנה ובשנה הקודמת אין שום סיבה שתהרוס את הענף. הקבלנות לא מרוויחה. הקבלנות פרסה. מי שמרוויח זה רק בעלי הקרקע. בעלי הקרקע לפעמים הם גם קבלנים ובדרך כלל זה מנהג במנהל מקרקעי ישראל. עכשיו, מנהל מקרקעי ישראל מנסה אולי בצדק שלא להוציא ממחיר הקרקע את המכסימום שהוא יכול. אבל התוצאה היא שמחירי מקרקעין מהווים בין 20 ל-50 אחוז ממחיר המוצר הסופי. מחירי מקרקעין, ועל זה, ההשפעה של משרד השיכון היא קיצונית, או של המנהל. תיקח בחשבון גם שהמוצר הסופי, סה"כ כ-50 אחוז זה מסיים שהמדינה לוקחת. אז אם אתה רוצה להשפיע, תשפיע במקום שאפשר להוריד איזשהם רכיבים ולא במקום שאי אפשר להרוויח אותם.

לעניין זה אולי רק הערה צדדית. פינוי ובינוי יכול היה להיות פתרון של ייצור קרקע במרכז הערים. כי ממה נפשך? תבוא למנהל, המנהל יסביר לכולנו שהוא

יכול לשווק קרקע רק במקום שיש לו. ויש לו באזורי פיתוח, ואני לא מסכים עם שיינון, שבשדרות ובאופקים אין שום בעיה. כולם יכולים לגור שם. אף אחד לא מוכן לגור שם. ובאופקים לא מוכנים לנסוע לשדרות לעבודה. עד כדי כך, שלא לדבר - גם אם מציעים להם הסעה, ואני מדבר מנסיון, לא מתאוריה. זו המציאות שלנו.

היו"ר בלומברג: עוזי, הנושא של הקרקע, ושיינון דיבר על זה, ואני כבר מדבר על זה הרבה שנים, אבל לא בטוח שהזירה לא השתנתה. הבעיה של הפשרת הקרקעות או הבעיה שלנו היום היא ליצור כמה שיותר מהר ביקוש של עוד 20 אלף דירות, כדי שתהיה סיבה להתחיל לבנות. על הפשרת קרקעות, אם יהיה דבר כזה, מבלי שיהיה פיתוי מספיק בהגדלת הביקוש, תיצור מלאים איפה שתיצור ויישארו כל הבעיות האלה. יעקב, אתה התחלת לדבר על 55 אלף דירות, ובאותו רגע נכנס סם אולפינר. סם אולפינר יתחיל לטעון, אני חושב שסך כל הכמות המגובשת של דירות איננה 55 אלף דירות. זה אולי 30 או 35.

ע. ורדיגר: 25 אלף.

היו"ר בלומברג: יצירת תנאים או הכשרת קרקעות והתמודדות על הקרקעות, יכול להיות שזה מעניין, אבל זה לא תחזית. נראה לי עוזי, והייתי רוצה שתתייחס לזה, שהיום עומדת לדיון בכלל.

ע. ורדיגר: תראה, צריך לקחת בחשבון שהצרכנים של הדירות, בשלים אחרי גיל 25 בערך. ז"א אלה שנולדו ב-1975 הם הקונים הפוטנציאליים של הדירות היום. עכשיו, מה שקרה בעשור האחרון, אתה תראה שהיתה קפיצה גדולה מאד בילודה במדינת ישראל בין '65 ל-75 וזה מה שהביא לביקוש הגדול של הדירות שהיה כשכולם דיברו סביב ה-50 אלף דירות. סם כבודו במקומו מונח, אני חושב שהוא פועל רע לענף כשהוא אומר שלא צריך כל כך הרבה דירות. אולי זה פועל לטובת הקבלנים. כי לקבלנים אסור לקחת סכון. הסיפור הזה של יצירת דירות למלאי מת מן העולם. אי אפשר. עלות המימון היא כל כך כבדה, שקבלן שמחזיק דירות, פשוט פושט את הרגל. זה לא יתכן. אף אחד לא עושה את זה וזה ילך ויקטן, ולכן

אני מסכים עם סם שהביקוש בוודאי לא 50 אלף דירות. לא כדאי להכנס למספר, כי על המספר בוודאי נוכל להתווכח מפה ועד להודעה חדשה. כל מספר זוכה, אבל תמיד הנטייה היא לדעת כמה דירות צריך או לא צריך. אם אתם שואלים אותי, לא צריך יותר מ-40 אלף דירות. אני לא רוצה להכנס למספר. אבל אני מסכים - רגע סם, אני מיד אסיים, יש עוד אנשים שרוצים לדבר - מבלי להכנס, אני מסכים שצריך לעורר את הענף. לעורר את הענף יכולת ע"י זה שמצד אחד תיצר את אותן 18 - 20 אלף דירות קטנות שאולי יהיה להן ביקוש נוסף שייכנס לענף, שיבנו אותו כך או יבנו אותו אחרת, אני לא רוצה להכנס לזה. גם אפשר היה ע"י זה שתגדיל את מקורות המימון בענף ואנשים יוכלו לקבל משכנתאות יותר זולות ואולי בהיקפים יותר גדולים, אבל במצב של מיתון כפי שקיים היום, לא יעזור לנו. אני לא רואה את הביקוש כמי שמוציא את הענף. אני לא רואה. אני רואה את הקבלנות. אולי זה לאו דווקא דירות, מי אמר שהדירות יוציאו את הענף. אם הקבלנות תתחיל לבנות בתי סוהר, בתי חולים, כל מיני מבנים ציבוריים שצריך היום לבנות ע"י מימון שלא יבוא ע"י משרד השיכון, או משרד האוצר, כי אז הוא לא יהיה. אבל יאפשרו, לא במכרזים שעכשיו מתחילים לדבר עוד שנתיים ייצא מכרז. צריך לעשות את זה מייד בעבודות פיתוח. וכל מה שאפשר להמציא מיידית, זה מה שיזיז את הענף וזה יזיז את כל היתר. הדבר האחרון שאני רוצה להגיד עוד, הדבר הכי חשוב שהשר צריך לעשות, לדעתי, זה לשחרר את המקדם של אי הוודאות בענף. זה הדבר הכי חשוב. כולנו חיים במדינה, בענף, אני חוזר לענף, מה לעשות. כשלא יודעים, כשהשר אומר: אני הולך לעשות תוכנית, אף אחד לא עושה שום דבר. בואו נראה מה התוכנית תעשה. אני לא רוצה לתת לשר דוגמאות של מקומות ששווקו קרקעות ומיד אחרי זה, קחו את המקרה של מודיעין, זה הכי מפורסם, שפה המדינה שווקה קרקעות ומיד אחרי זה שווקה קרקעות יותר זול, ומיד אחרי זה שווקה עוד פעם קרקעות - אידיוט מי שנעתר לסיבוב הראשון. אם המדינה אומרת: רבותי, זו המדיניות שלנו, קבענו אותה היום, מחר, מחרתיים או עוד חודשים, לא חשוב,

לחפש בנרות מה לא טוב בשיטה הקיימת של ערבויות חוק מכר, זה פשוט לדעתי הסחת דעת. פיני, אני מבין שאתה צריך לצאת. אתה רוצה לדבר?

פ. כהן: בוקר טוב. בהמשך למה שדוד אמר, אנחנו רואים את זה טיפה שונה. אחרי

הרבה שנים טובות מאד בנדל"ן, בעיקר עקב העליה מרוסיה, אנחנו מעריכים שקרו שני דברים. אחד, הביקוש ירד לסביבות ה-35-30 וכל יתר המספרים הם מספרים לא מציאותיים. זו דעתנו. עשינו הרבה מאד מחקרים בעניין, אנחנו לא מגיעים ל-35, כך שלהחליט שיש 50-55 בלי כוח חיזוני, כלומר, איזושהי הגירה משומרון או עליה מאיזשהן מדינות, לדעתנו לא קיים. דבר ראשון.

דבר שני, אנחנו מתמודדים בזמן האחרון עם שאלה קשה מאד. לצערי עם נבואות שמגשימות את עצמן. הציבור לא רוצה לקנות. וראה זה פלא, הנבואות מגשימות את עצמן. המחירים יורדים. הלחץ על הקבלנים והיזמים הוא כזה - תסתכלו רק על פסח כמה מבצעים עשו החברות הגדולות או הבינוניות או הקטנות, מה זה משנה, תוריד את הלבוש הזה של מבצעים ותהפוך אותו לכסף אתה תראה שאתה מגיע ל-10-8 אחוז ממחיר הדירות. ז"א אנחנו חושבים היום שיש הרבה משפחות, שנמצאות, אני אומר לך בשלב ראשון הישראליות, שנמצאות על הגדר והן לא מוכרות את הדירות שלהם, כי קשה למכור יד ראשונה, הרבה זמן הדולר שמר על 4.05 או על 4.04 כשיגיע ל-4.20 זה ילך נהדר - זה לא הולך נהדר. ודבר שני, הציבור משוכנע שענף הקבלנות, שים לב, אין עיתון שכל יום אין בו כתבה על הנדל"ן במשבר. אז אם אתה צריך דירה להעביר לבת ולחתן, למה לא לחכות? זה הרי ירד. ובחלק הישראלי, אנחנו חושבים שישנה איזושהי רמה ברורה שמחכה ברמה של אלפי דירות ויש פה איזשהו משחק מלחמה בין הבנקים שממשיכים לממן לנו את הבנייה, לבין אותו ציבור לקוחות עם איזה שוליים קטנים, ונראה פשוט מי יקרה לו משהו ראשון.

אבל הציבור השני שהניע אותנו היה הציבור שבא מחו"ל או בכלל השקעות מחו"ל, וזה בהחלט נקודה ששווה לשמוע, לפסח - זה סמלי, אנחנו יום אחד לאחר הפסח, בדרך כלל מגיעים הרבה מאד יהודים לארץ, הם מסתכלים,

מתבוננים ושואלים. הפסח הזה היה פסח מאד עצוב בעניין הזה, אני מתכוון. אני חושב שהשר יכול לפתור את הבעיה, כי כמו שאנחנו יודעים ב CNN וזה שונה, אני עכשיו חוזר מקנדה, בקנדה, לא ב-CNN, ברשתות קנדיות מקומיות, זה נראה כאילו ישראל מחרחרת מלחמה, וזה קשה מאד לראות היום את ישראל בטלויזיה הבין לאומית, שלא לדבר על השקעות במדינה. אנחנו במצב כזה של חוסר וודאות, ואנחנו פועלים כמעט ברמה בלתי אפשרית להשקעות בין לאומיות. עוזי צודק, שאנחנו נמצאים הרבה מאד מבנקים בחו"ל, גם בכביש חוצה ישראל וגם בפרוייקטים אחרים. זה לא פשוט היום להביא מימון בין לאומי ולהניע את אותו מנוף.

אבל בסה"כ לי יש דילמה הרבה יותר מורכבת מהדילמה שלך. אני חושב שמה שקורה לחברות הגדולות הוא דבר הרבה יותר מסובך. הן מוציאות הרבה יותר כספים, לא מביאות הביתה אלא מוציאות לחו"ל. אין פה חברה קבלנית גדולה אחת שלא מתפארת בעיתונות, אני קורא לזה הריבועים של גלובס, גלובס נותן את הנתונים ואת התוצאות הרבעוניות, אז החברות הציבוריות צריכות להסביר כמה כסף הן העבירו לחול כשהן בונות בחו"ל בניינים, אם זה פולין, אם זה כל מזרח אירופה בכלל ואנגליה. ואם יבוא יום, השר, ואתה תרצה כסף מהיר מהחברות הגדולות של עוזי, של פיני, של איתן, יהיה קשה מאד כי חלק מן ההון הועבר לחול, ואתה יודע, להשקיע זה קל, להוציא את זה חזרה זה לא כל כך פשוט. אם לא תעשה פה פעולה מאד מהירה של הממשלה, אתה תמצא שכל יום שעובר, זה יותר מהותי שחברות הענק מעבירות את ההון העצמי שלהן, 10-15 אחוז ולעתים 20 אחוז למדינות זרות, ולא קל יהיה להחזיר את הכסף הזה הביתה. למכור את הנכסים שם לא יהיה פשוט. עד שיבוא היום ותקרא לכל הגדולים לדגל, ונרצה לבוא לדגל, זה לא יהיה מעשה פשוט.

אם אני צריך לסכם את מה שאני אומר. אחד, אני בא ואומר, אני חושש מאד שאת הקבלנים שלנו אנחנו נמצא במקומות אחרים. יש פה שני אנשים שעושים הרבה מאד בכבישים בחו"ל רוב הזמן. דבר שני, נושא הוודאות הבטחונית

פוליטית - לא שיש לי טענה חס וחלילה, אבל אי אפשר לבקש מהציבור, ואתה יכול לראות את זה בין ידיעות לבין מעריב, שהם מתחרים ביניהם מי מחמיר יותר את התמונה, מי עושה אותה יותר אומללה, ז"א אנחנו פושטים את הרגל, המדינה, לא הקבלנים, אז קשה לנו לבוא לציבור ולומר לו: היום תקנה דירה לבן שלך, הוא אומר: לא, אני מחכה למחר. המערכת לא משתפרת מיום ליום, אלא היא נעשית בעייתית יותר ויותר.

אני חושב שצריך כן ליצור מצב של ביקוש. ככל שיהיה הביקוש מלאכותי, אז אולי אני לא אמצא הדים חיוביים, אבל אני בהחלט שותף למה שנאמר איך ניצור פה ביקוש, כי אווירת ביקוש עבורנו תתחיל להניע לנו את המהלך. לרוב החברות יש מלאי קרקעות, שוב, אני חושב שמה שאמר לפני החג במנהל, הם בכלל לא שמעו על המיתון במנהל, הם בכלל עוד לא יודעים שיש מיתון. הם דורשים עבור קרקעות של המנהל יותר מאשר לפני המיתון, יותר מאשר לפני האינתיפאדה. אבל איך אמר עוזי? אפשר להבין. הם רוצים למקסם את רווחי המדינה. אבל הדברים עוד ישיבה, עוד חודשיים, מה יש למהר? אבל אני מדבר על המלאי הקיים. יש מלאי קיים של קרקעות ושל דירות. יש לנו איך לענות לציפיות, בטח בשנתיים הקרובות. בטח בשנתיים הקרובות, ואנחנו בהחלט, הקבלנים הגדולים והיזמים מחפשים ביקוש, מחפשים דרך להתחיל להניע את הקטר. זה נכון שהכביש שעוזי דיבר עליו, לכשיפתח בפברואר 2002 יעשה לך את החיים יותר קטן, אם מפת הנדל"ן טיפה תשתנה, אתה תמצא אותנו מסוגלים למכור דירות ולהבטיח שמהדירה לאזור רמת החייל בהיי טק או לצפון תל אביב ייקח 20-25 דקות להגיע מאזורים כמו יקנעם שהם עוד רחוקים מאד. אבל עדיין זה חזון למועד. צריך שנה שנתיים קדימה להמתין, עד שהדברים יתגבשו. אני חושב ששרד השיכון או כנציג שלנו בממשלה, חייב ליצור אווירת ביקוש עד כמה שיותר מהירה.

דבר שני שאני רוצה להתייחס אליו, זה שוב, יותר נוח היה לי על משרד הפנים, אבל כיוון שאתה הנציג שלי, קבלן בא לבנות, וכבר הוא עובר את המנהל - מה

שלא כל כך פשוט, הוא מגיע לעיריות, כל מיני היטלים של העיריות, זה כמעט בלתי מעשי לעבור אותן היום, העיריות כולן ריקות מכסף, מי יותר ומי פחות, וכשהעיריות נתקלות בקבלן יזם, הן מחליטות על שעורי היטלים היום, שאם אתה מוסיף את המנהל לעיריות, לדעתי פשוט אי אפשר להמשיך לבנות שנתיים היום, לא על המלאי הקיים. וכשאתה מדבר עם ראשי העיריות, בכלל זה לא עומד בכיוון של ההוזלה. אם אתה מחפש את ההוזלה, אם אנחנו נממש את החזון של המנהל ושל העיריות, לא מדובר על הוזלה, הם רוצים לייקר. הוא אומר לי: אתה יודע? בדקנו שמגורים מביא לעירייה הפסד. מגורים מביא לעירייה הפסד. איך הוא מביא הפסד? אם תוסיף את ההיטל לדור, חינך והשכלה, תחבורה, אנחנו רוצים להגדיל את האגרות. אני אומר לו: תשמע ידידי, את האגרות שלך אני מגלגל על הדייר, אז מחיר הדירות יעלו, הם לא יכולים לרדת, הקרקע של המנהל והאגרות של העירייה. וכולם בשליטתך כבוד השר, הם לא בשליטתנו.

אנחנו כבר הגענו לשולי הרווח. דיבר על זה עוזי, חמש שש החברות הקבלניות הגדולות הציבוריות, תקחו לכם צוות כלכלנים, פה יושב שיינין, תנתחו את סכומי הרווח של הקבלנים ותראו למה תגיעו.

כך שאני, אם אני צריך לסכם, אני בא ואומר, שלנו נראה ש-35-30 זה המכסימום. אנחנו נערכנו לזה, החברות גדלו מאד באותה תקופה נפלאה שהיתה, יצטרכו להצטמצם, להתמזג, לא יעזור שום דבר, אין יותר כזה ביקוש, אני חושב שמחירי הדירות לא עומדים לרדת, אלא אם כן הבנקים יתחילו לעשות פעולות לא צפויות. אלה מחירי הדירות. אני חושב שהפתרון ממכם צריך לבוא בביקוש, והפתרון צריך לבוא שתקום איזושהי רשות ברשותך, כבי השר, שתיקח את האחריות על התכנון והקרקע, כולל מעורבות של הממשלה, לנושא בנייה, לפרק זמן מסוים, עד שאותו קטר שאתה קראת לו, ייצא שוב לדרך, ואז אולי נוכל לשחרר אותו.

15.4.2001

היו"ר בלומברג: נתן, יושב פה מגוון רחב מאד של נציגים פעילים מאד בענף הבנייה. בתוכן החברות הגדולות בענף. הסתכלתי ימינה ושמאלה, אין פה חברה אחת שלא העבירה את הפעילות לחו"ל. אחד. ואני מסתכל על הפנים של כולם. עכשיו, הדבר הזה כלכלית -

אברהם: זה תהליך. יש כאלה שעוד לא העבירו. זה תהליך.

היו"ר בלומברג: או.ק. אז אולי היוצא מן הכלל מעיד על הכלל, אברהם, אבל הדבר הזה הוא רלוונטי לעניינינו בשני תחומים. משום שלדעתי, הדיון פה הוא לא משקף במידה רבה את האקוטיות ואת עצמת הבעיה שהתפתחה היום בענף, בחודשים האחרונים, בהיקף שאני לא זוכר כמותו, לא במיתונים קודמים, וגם לא במיתון הזה, יעקב, חמש שנות מיתון לא היו שוות על פני כל התקופה. אני חושב שהמצוקה היום, שבה נתונים יזמים בינוניים וקטנים שלא יצאו לחול מסיבות כאלה ואחרות, היא היום הרבה יותר חזקה ממה שהיתה קודם לכן. ולכן אני שוב אומר, התחושה שלי פה היא בראש וראשונה היצע וביקוש, וכמה שיותר מהר מהבחינה הזאת.

אני אומר את הדברים משום שאני רוצה שהחברים יתייחסו לדבר הזה. פיני ועוזי, ואיתן בהמשך, ואבי אהרונסון, וסם וכל אלה שלא הזכרתי את שמם, היו מדברים הרבה יותר חזק אם הם לא היו יוצאים לחו"ל. הם היו הרבה יותר תקיפים, הרבה יותר בוטים, ואני מכיר אותם, אם לא היה חלק ממשי של הפעילות שלהם היום נמצא במדינות היס. סם, בבקשה.

ס. אולפיר: בוקר טוב. כבי' השר, בתקופה האחרונה אנחנו נפגשים די הרבה, ואני שמח שכל מה שאמרו פה לפניך, יחזק את דעתך, שמה שדיברנו בשלוש השיחות האחרונות שלנו, בעצם כולל את כל מה שאמרו לך פה. אני דיברתי אתך על היציאה לעבודה בחו"ל, ואני אומר לך עוד פעם, שכל מי שיצא לעבוד בחו"ל - לא יחזור לפה. הוא יטעם את הדבש שם הוא לא ירצה לחזור לעוקץ, וזה ככה יהיה. אני מדבר אתך כמישהו שעובד בחו"ל כשהאנשים עוד לא חלמו על זה. מ-83. אני אז הייתי בין הראשונים, אני לא יודע כמה היו אז, ואני עובד הרבה מאד שם. למה, תשאל

למה אני עוד ממשיך לעבוד בארץ? עניין לאומי, השד יודע מה, סתם טפשות. יכול להיות שזו טפשות. אבל כל החברות הגדולות האחרות שעכשיו תצאנה ותעשינה שם עבודות במיליארדים, הן לא יחזרו לפה, אתה תחפש אותן בנרות. ועכשיו בואו נשים חד וחלק מה צריך לעשות. אתה יודע, אני לא אוהב את החלומות באספמיה. אני שמעתי על ביטוח הנגב ועל רכבות ועל דו מסלולי ותלת מסלולי ועליונות ותחתונות, עזוב, בואו נהיה רציניים. זה לא יקום ולא יהיה. כמו שלא תהיה רכבת תחתית בתל אביב עוד עשר שנים. הניחו כבר שש פעמים אבן פינה. זה כן. אבל רכבת עוד אין, כך שכל הדיבורים על באר שבע, על הרכבת ועל הפיתוח - עזוב, זה לא לעניין, נתן. צריך עכשיו פתרון מעשי חד וחלק לעניין הזה. אני מדבר אליך וקורא אליך בשם 2400 קבלנים האלה. אני דיברתי אתך לא פעם ולא פעמיים, 2400 קבלנים שיכולים לקרוס חד וחלק, לקרוס טוטאל ולא לראות. ואם אני אומר שלא צריך יותר מאשר 25 אלף דירות, אז אני מתכוון לעכשיו. אבל אם תשאל אותי עכשיו, אם היו שומעים בקולי, הייתי אומר בחצי השנה הבאה לא לבנות דירה אחת. אתה יודע למה? אני לא צריך לשמוע מהמנכ"ל הקודם של משרד השיכון שהוא ידיד טוב שלי, שהוא רוצה בנייה של 40 אלף דירות, מפני שהוא רוצה שיהיו 15 אלף דירות לשכר דירה. הוא יודע שלא צריך יותר מאשר 25 אלף, אבל הוא צריך לשכר דירה, כדי שהתקציב שלך לשלם שכר דירה, לא יעבור את ה-1,1 מיליארד שאתם משלמים, אלא זה יעלה לכם, אם לא תהיינה לכם את הדירות, זה יעלה לכם ב-20-30 אחוז. מה זה מעניין אותנו? בשביל זה אנחנו צריכים לסבול עם הבנקים? זה לא לעניין. ואני אומר, אני עומד על זה, אם היה צריך עכשיו 0 דירות בחצי השנה הבאה, אפס. כדי שכל אלפי הדירות באשדוד וברחובות ובכל מיני מקומות שעומדות סגורות ועוד דורשים מאתנו ארנונה, ולכולנו יש היום כאלה דירות, שלא יהיו לך אי הבנות. כל מי שבונה סובל וסובל קשות. והעיריות לא מוכנות לוותר על הארנונה. אחרי חצי שנה אתה משלם כמו ילד טוב. כי אין ברירה. הרי לא נשמע כזה דבר בעולם.

מה שצריך לעשות, דיברנו על זה, כמה פעמים. אתה רוצה להציל את הענף? יש לך עכשיו שלוש דרכים מהירות מאד: א. להכיר מיידית בריבית על המשכנתאות ולא להתחיל עוד פעם את הסיפור עם הזכאים. מדברים על כולם, תשווה את הארץ הזאת לארצות המערב. נקודה, חד וחלק, מה יש, פעם אחת לעשות צעדים אמיצים, ואתה בן אדם אמיץ, עברת מספיק בחיים. צריך לעשות צעד אמיץ, מה יש, מה קרה, למה לא לעזור למעמד הבינוני? מי מגלגל את כל הכלכלות בעולם אם לא רק המעמד הבינוני. לא העשירים, מפני שלעשירים זה לא משנה, מפני שכל מה שציפי אמרה בוועדת הכספים, כשתקפתי אותה, היא אמרה: העשירים המשכנתאות בשבילם. הם לא צריכים את זה. זה לא משנה להם כלום. תאמין לי שכלום. אבל המעמד הבינוני מ-4 עד 30: 8 או 9 או מ-4: 30 צריך להיות בשבילם פתרון שיניע את כל המשק, לא רק אותנו. יש לנו אינטרס חד וחלק, זה נכון. אנחנו רוצים ליצור ביקושים.

הדבר הזה הוסכם לפני הבחירות. אני ישבתי עם שרון והוא אמר חד וחלק: מאה אלף דולר משכנתא לדירה אחת של כל בן אדם. אז אני לא רוצה אפילו לקרוא בעיתון הארץ שאתם מדברים פתאום על 400 אלף שקל ועל זכאים. אתה רוצה לעזור לענף? 150 אלף דולר לכל אחד, בלי יוצא מן הכלל.

דבר שני, ואני עכשיו מדבר על אמצעים מידיים. תבטלו את מס המכירה הזה. הוא מכניס למדינה 200 מליון וסתם מעצבן את כולם.

הדבר השלישי והחשוב, אני לא יודע, נדמה לי שעכשיו זה שייך בכלל למנהל. דיברנו עם אביגדור, היינו אצלו לפני כמה ימים. צריך ליצור מצב שתהיינה דירות באזורי ביקוש, אבל שלא תעזו להוציא דירה אחת במודיעין. אתה יודע מה קורה היום במודיעין? תבקש משלטונות מס הכנסה שיגידו לך כמה יש שם ביטולים. כמה מחזירים מס רכישה לאנשים. אתה יודע, יהיה לך חושך בעיניים. ותראה כמה דירות יש באשדוד וברחובות. לאיתן, ולי ולעוד אחרים, וזה רחובות. אז הדברים המובילים.

עכשיו תראה, אתה יודע, נוצרה בינינו ידידות ואני יכול לדבר חופשי. כשמדברים על שלב רחוק בכל המחשבות, אני מאד סקפטי. בעצם אני לא נתקלתי בעצם במן תוכנית ארוכת טווח שיצאה לפועל במדינה הזאת, ע"י שר מסוים ובכך שכל הזמן מתחלפים. אני מקווה שתאחוז מעמד עד הבחירות, אבל זה לא תלוי בך. כך שעזוב את הטווח הארוך, באמת, בוא נחיה את היום יום, בוא תציל את מה שקיים ביום יום. וזה יהיה דינו. תודה.

השר שרנסקי: שלושה דברים אמרת סם. משכנתא מוגדלת, שחרור קרקע באזורי ביקוש, מס קניה לבטל.

ס. אולפין: רק. רק.

היו"ר בלומברג: נתן, ברשותך, השאלות של פתרונות לטווח קצר ופתרונות מהירים, לא יכולים שלא לעבור, לדעתי, באמצעות מערכת מסוי, אז אני מבקש את אבי אלטר.

א. אלטר: אני אהיה מאד קצר.

היו"ר בלומברג: אבי ברשותך, תתייחס אבל גם לשאלות הקונקרטיות שעלו פה.

א. אלטר: כן. אני ברשותך אשתדל לראות מה רלוונטי מבחינת משרד השר באופן מעשי.

נושא המסוי באופן מסורתי הוא בשליטת משרד האוצר, ולכן צריך לחשוב מה ההצעות אפשר להציע שהן מעשיות מבחינת המשרד. קודם כל אנחנו בהחלט ערים לכך, אני אתן דוגמא שבא משקיע ושואל אותי: תאמר לי, מה היקפי המסוי של דירה בישראל לעומת מסוי דירה בלונדון. אתה יושב ומשווה ורואה שבישראל, אם קונה את זה יש לו מס רכישה, והוא מוכר את זה, וזה לא דירה מזכה, יש לו מס מכירה, וגם כשהוא מוכר את זה ואין לו את הפטור, בגלל שבאזורי יוקרה אין פטור עם זכויות נוספות, הוצאות הריבית לא מוכרות. כמובן אמר שיינין ואני מסכים אתו, שהתשואה בישראל על דירות בטווח השוטף היא 3 אחוז, בלונדון היא בין 7 ל-10 אחוז, ולפני ירידת מחירים שיש שם, ואז הוא שואל אותך: נו, ומה קורה במכירה של הדירה בלונדון? אתה אומר לו: אתה פטור. אז למה שמשקיע בדירה שניה שישלם 5 אחוז מס רכישה מממן את המס מכירה של הקבלנים או של מי שמכר לו ואחרי זה בסוף גם כשהוא

מוכר חייב והריבית לא מוכרת, למה שהוא לא ישקיע בלונדון? זאת הבעיה קודם כל.

דרך אגב, אפשר לעשות את זה זה התנאים למשקיעים בודדים, לקבלנים ולחברות גדולות היתרון הוא הרבה הרבה יותר משמעותי. ואפשר לראות את זה שוב. פעם היה מס רכישה לחברות משכנות והוא בוטל. זה דבר שלפני שנתיים בוטל, למה לא להחזיר את זה?

יש לך את הנושא בבנייה להשכרה, אנחנו צריכים לדעת את המעורבות של המשרד שלכם. זה שוב, במסלול קבלת החלטות של האוצר ומרכז ההשקעות שאתם לא מעורבים בו מספיק. זה הנושא שלדעתי החיוניות של המעורבות שלכם גדולה מאד.

גם בנושא של הבנייה להשכרה -

השר שרנסקי: לא הבנתי. בנייה להשכרה -

א. אלטר: בנייה להשכרה לדוגמא, כשקבלן פונה לקבל אישור, הוא פונה למרכז ההשקעות, לא לכם, וזו נקודה שהיא לטעמי בכל אופן, זו כתובת שהיא לא מספיק נכונה. התור לא ארוך, זה נכון, אבל זה לא אומר שכך צריך לעשות. זה נושא שכן יש להעלות בהיבטים פנימיים בממשלה, מדוע שהנושא של בנייה להשכרה, לא יעבור דרך המשרד שמופקד על הנושא. זה אולי שינוי חקקתי קטן, אבל בהחלט צריך לתת לזה את הדעת. השר צריך להיות מודע לזה שזה נושא באחריותו שמוחלט ע"י אחרים. ואז כמובן, גם הקבלנים -

השר שרנסקי: אתה מדבר על בנייה להשכרה למגורים?

א. אלטר: בניה להשכרה למגורים.

השר שרנסקי: וזה הולך דרך התמ"ס?

א. אלטר: דרך מרכז השקעות, הפניה היא למרכז ההשקעות ולא עליך, וזה מוזר. אבל בינינו, גם המסוי בנושא הבניה לא עובר דרכך, הוא עובר דרך האוצר. ולכן גם כאן, לדוגמא, בנושא של פינוי ובינוי, שזה פרויקט חשוב, הוזכר כאן כאחת השיטות לפינוי שטחים במרכז ערים, ואני לא מערב את דעתי בנושאים אלה,

אלא בנושא מסוי, הרי שהיום הנושא של פינוי ובינוי תקוע הרבה מאד בגלל בעיות מסוי. אין לך מי שלא זכה במכרז בשכונת הארגזים לדוגמא, שהוא מצוי בעשרות הליכים משפטיים. ממש כך. צריך לקחת את זה בחשבון, שמי שהולך היום למכרז פינוי ובנוי, לא יודע עד שלא יהיה לו את המסוי. וכל הסדר מס, הוא בעלות שמוסיפה לו לעלות הכוללת, מעבר למה שהוא חישב, בין 5 ל-7 אחוז, שזה בערך שולי הרווח של החברות הציבוריות. ז"א זה לוקח לו את הרווח. אז צריך לקחת שבכל מכרזי הפינוי בינוי, ההפתעות בדרך הן מאד גדולות. חברה, זה קנדה - ישראל development שעשתה את הפינוי בינוי לפני 15 שנה בהדר יוסף, קיבלה, הרוויחה בסוף, היא קיבלה שומה על כל הרווח שלה, עשר שנים אחרי, בגלל שהיא לא לקחה בחשבון את המע"מ, לדוגמא. ז"א אלה נושאים שהם לא סגורים וצריך לסגור אותם.

דרך אגב, בכל הנושא של המסוי, היתרון הוא שאם הולכים למשפט, זה אף פעם לא נגמר. אז אם אתה רוצה תכנון זמן דרך משיכת זמן ומסוי אין לך בעיה. 10 עד 15 שנה זה הזמן של משפטי מסים. תבנה על זה. בארה"ב דרך אגב, זה תכנון מס כשלעצמו.

הנושא הנוסף שהוזכר כבר, וגם בעיתון זה נכתב, זה נושא של שחרור. בכלל, יש הבדל בין מסוי עסקים ובין מסוי מקרקעין. במקרקעין יש כמה החמרות שלא קיימות בעסקים אחרים. וכל העסקים, דרך אגב, ובישראל ובכל העולם, כשאתה משחרר מקרקעין, נותנים לך פטור. זה היה פותר גם את בעיית דירות המגורים. למה בישראל זה לא קיים? זה דרך אגב דבר שהאוצר תומך בו, ולכן אפשר להעביר אותו. הנושא של רבית הוא לא רק על משכנתאות לזוגות צעירים. היא הרבה יותר חמורה בנושא שאדם קונה קרקע, אפילו הקבלנים כאן, המשרדים שלו, באלוף דוד או בכל מקום אחר, קונים משרדים, בונים, הריבית שאתה בא למכור אותם לא מוכרת. זה לא קיים לא בישראל בתחומים אחרים ולא בעולם. למה הריבית היא חלק מהעלות של הנכס לא מוכרת במס.

אם אני אומר -

היו"ר בלומברג: תתייחס גם למשכנתאות.

א. אלטר: אין ספק, אני מסכים עם כל מה שנאמר פה. השאלה היא תמיד של מחיר. יבוא אליך שר האוצר וישאל אותך: נו, אז אתה רוצה שאני אעזור במשכנתאות? אז מה עם חיילי המילואים, מאיפה יהיה לי תקציב? זאת התשובה שלו ועם זה צריך להתמודד. אנחנו צריכים לשקול מה עוזר לבניה, ושר האוצר אומר אני צריך לעזור להרבה תחומים. תעזור לי להחליט מה יותר חשוב, ואז אתה עומד בפני שאלה של סדר קדימויות ולא בפני שאלה של מה נכון ומה לא נכון. לכן כשהוסיפו את הדיונים, הרי כבי' השר שבא אח"כ לדיונים עם שר האוצר, יצטרך לענות לשר על השאלה שאני מציג לו. אז מה אתה רוצה שנעשה עם חיילי המילואים?

שמואל ארד: זה בדיוק על היד, חיילי המילואים והשכבה הזאת שצריכים לזכות מהסיפור הזה.

א. אלטר: אני הבאתי את זה כדוגמא, לא ככוונה לתשובה. כי שר האוצר הוא הרבה יותר חכם ונבון. והוא ימצא עוד שאלות. אחד הדברים שצריך ואפשר לעשות, זה לטרפד את כל הכוונות לרפורמה של האוצר בנדל"ן ואת זה קל לעצור, לדעתי בממשלה. זו מצווה. תראה מה זה, השנה משקיעים זרים לא באים ומשקיעים ישראלים יוצאים לחו"ל. מה כוונות האוצר לפי ההצעה של וועדת בן בסט? להטיל מס על משקיעים זרים, והם בטלו את הפטור למשקיעים זרים על מס רכישה, את המדרגה הנמוכה. למה? למה משקיע זר שהוא קונה דירה בישראל, משלם מס יותר גבוה ממשקיע ישראלי? והרי שמענו שלהביא כסף מקנדה לישראל היום, זה כמעט בלתי אפשרי. המדינה נלחמת במה שטוב לכלכלה, מתוך הנחה שאינני יודע מה היא, שכנראה המדינה לא צריכה לשרת את האזרחים, אלא האזרחים צריכים לשרת את המדינה. היושבים באוצר איפה שהוא נאבקים נגד האינטרסים של המדינה עצמה. מציעים להטיל מס על משקיעי חוץ, ומציעים להטיל מס גם על ישראלים שפועלים בחו"ל. מה המשמעות? שהם יפסיקו להיות ישראלים, לא רואים צעד קדימה. במצב הנוכחי

יש כ-20 אלף ישראלים שיש להם עסקים בחו"ל והם חוזרים כל סוף שבוע לישראל. ההצעה של האוצר להטיל עליהם מס. אלא אם הם באים לגור בישראל, יש להם משפחות בישראל והם מנהלים חברות בעולם. מה התוצאה של זה? ש-20 אלף ישראלים יפסיקו לבוא לישראל. ז"א כל הנושא הזה של המסוי הבין לאומי כרגע, מונע הבאת השקעות זרות לישראל, וימריץ יציאה של ישראלים לחול וכבר שמעת על התופעה. לכן, בנושא של המסוי הבין לאומי, לדעתי, צריך לטרפד את הרפורמה בשלב הנוכחי. בכלל, רפורמת מס שנוצרה על רקע הגאות בתחום ההיי טק, היא לא מתאימה היום. ממשיכים לדבר עליה כאילו יש לה מקום, וצריך לשקול את זה מחדש, מאז אוקטובר 2000 הייתי אומר שהיוצרות התהפכו. הדבר לא נפל כנראה למי שעומד מאחורי הרפורמה, אחרת את כל נושא הרפורמה צריך לשקול.

הייתי מסכם עם כך את ההצעות הקונקרטיות, הן קודם כל הוזלה של הקצאת קרקעות לחברות המשכנות, להחזיר תקנה שהיתה פעם, שחברות משכנות נהנות מפטור ממס רכישה. בנייה להשכרה שאומרת הטבות לסוף שנה זו צריך לדאוג שהם יוארכו לתקופה נוספת, חמש שנים או אפילו בלתי מוגבלת, בסוף שנה זו

השר שרנסקי: אבל זה לא עוזר.

א. אלטר: דרך אגב, אני חושב שכל נושא המסוי צריך להיות כחלק מסל אחד. אם אתה יוצא לרפורמה במסוי בשעה שהשוק לא כשר ליציאה מהמיתון, בזכות נשק מאד חשוב. ולכן צריך קודם כל לשקול, מהו העתוי הנכון. אם שיינין צודק, ואני דווקא חושב שהוא צודק, ששוק הנדל"ן בישראל ירד בגלל שהתשוואות נמוכות ורווחי ההון הסיכויים שלהם באמת קלושים, ולפחות אני נותן את הייעוץ הזה מדי יום למספר משקיעים, הרי שעכשיו להכנס להליכים של רפורמה או להליכים של צעדים להוצאת המשק מהמיתון, בשעה שהמשק יורד, זה בעייתי. אני מסכים שיש כאן הרבה מאד פסיכולוגיה, אבל ספק אם ניסוי של הצעדים האלה בתקופה הנוכחית, לא יהיה בזבוז שלהם. מפני שדווקא מבחינה פסיכולוגית המתנה של עוד חודש חודשיים יתכן שהיא תהיה לקראת הליך

ההבראה, וזה באמת צריך בעיקר להפסיק את הרעשים הסביבתיים, לא נתון לכב' השר ולא לאף אחד מהנוכחים כאן, מתעלמים מזה, המצב המדיני משפיע על הכלכלה וקשה לנתק ביניהם, ולכן יתכן שהעיתוי הנכון הוא עיתוי מדיני דווקא.

בכל מקרה לעצור את כל הנושא של ההחמרות של המסוי על משקיעי חו"ל - טעות חמורה מאד מבחינתי. ריבית מוכרת כשיטה, לאו דווקא למשכנתאות, גם למשכנתאות, אבל ריבית מוכרת בכל תחומי הנדל"ן, ואז אין ספק שזה גורם מאד חשוב. אני מסכים, אומרים ש-10 אחוז מהאוכלוסיה משלמת 90 אחוז מהכנסות המדינה, ולדעתי זה עוד פחות מ-10 אחוז שמשלמים 90 אחוז מהכנסות המדינה. שיפור במצב כולל של הכלכלה, כולל בענף הקבלנים, לא יתכן אלא ע"י פניה לאותו עשירון עליון. לכן מי שמנסה לשדר שהטבות עם השכבות מעוטות היכולת ישפר את הכלכלה, יודע שזה לא נכון. הכוח הכלכלי לא שם. ולכן כל אחד מהאנשים שיושבים כאן, שהוא אחראי על נפח כלכלה מסוים, ואחרים, אלה שאתה צריך לשדר אליהם, זה מה שעושים בארה"ב לדוגמא. תראה את הנשיא בוש. התפרסם שהוא עצר תקנות של איכות הסביבה, כדי להיטיב עם אנשי כלכלה שתמכו בו. אבל המסר הזה בסופו של דבר, בישראל לא הובן מספיק. מה שקורה, ואני חש את זה כיועץ וגם מי שהיה בצד השני, המדינה תמיד חושבת שהרובד הזה הוא לא לטובת המדינה.

השר שרנסקי: הצד השני הוא האוצר.

א. אלטר: הצד השני זה מדינה באופן כללי. זו תחושה שעוברת גם בפרקליטות וגם במקומות אחרים, נלחמים באזרחים, בעוד שטובת המדינה היא, שאלה שיושבים כאן יגידו: כל הכבוד כב' השר, עזרת לנו. זה מה שאנשים מנסים להגיד. תודה.

השר שרנסקי: רק שאני אהיה יותר מוכן לפגישה עם שר האוצר, האם אתה יכול להכין לי נייר על אותם הדברים שאמרת בקשר למסוי?

15.4.2001

א. אלטר: אני בהחלט אשמח. אני אכין לך גם עם סדרי עדיפויות, מה לדעתו, אם כבודו יקלע למה שאדון שלום חושב, אז אני חושב שיהיה קל להעביר את זה. כי יש בהרבה נקודות, להערכתך, הפרופיל הכלכלי שלו מתאים לגישה שנאמרת פה. הוא לא יעמוד, לדוגמא, בנושא של עימותים כלכליים אמיתיים. לדוגמא, הריבית, זו מטרה שאפשר להשיג. עידוד הכלכלה ע"י פחת מואץ לתקופה זמנית. דרך אגב, הטבות לתקופה זמנית, אף פעם לא התנגדו להם באוצר. כל עוד זה לא שינוי של השיטה לאורך זמן, אז תוכל להציע הטבות לתקופה זמנית. קבלן שקונה ציוד בשנת 2002 יהיה לו מאה אחוז פחת על הציוד. קבלן שמתחיל בנייה בשנת 2002 יוכל להנות מניכויים מיוחדים. 2002 זה לאו דווקא שנת מטרה, אבל הטבות זמניות באוצר יעבור, ובלבד שתוקפן יהיה לשנה. תראה את חוק עידוד בניית דירות השכרה למגורים. זה חוק זמני שכל חמש שנים מאריכים אותו כבר עשרות שנים. החוק הזה גם צריך לדאוג להארכה שלו, הוא מסתיים ב-2001.

השר שרנסקי: מה אפשר לעשות כדי באמת לעודד בנייה להשכרה. לדעתי, חוק שהוא זמני -

א. אלטר: בבנייה להשכרה לאור הצעת החוק היא הפסדית ממילא, לא צריך את זה. היו"ר בלומברג: זו התשובה. אבי אמר לך במשפט אחד, במשך הרבה שנים הנושא הזה של בנייה להשכרה הפך להיות מיתוס. העסק הזה כל זמן שלא כדאי, ובעולם ששיינין דיבר על 3 אחוז תשואה, גם אם אתה באמצעות עיוותי מסוי, עיוותים מפלים, תגיע ל-4-5 אחוז, זה לא מעניין. אגב, לדעתי גם בעולם הנטיה היום היא להתקפל מבנייה להשכרה.

השר שרנסקי: יש כאן נציג של וועדת חופני, אז אולי אח"כ נשמע אותו.

א. אלטר: עוד נקודה אחת. הדבר האלמנטרי שירשו לקבלנים את ירידת הערך של המלאי לנכות כהוצאה. גם את זה לא נותנים להם. אבל זה במישור השומה, זה לא במישור הרפורמה. תודה.

צ. צילקר: חג שמח לכולם, אנחנו נמצאים במימונה. נתבקשתי לייצג את מרכז השלטון המקומי, ואני רוצה לומר, שאני מקנה חשיבות עצומה לכנס הזה או לכנס מסוג

זה, ורק חבל שזה נעשה ערב החג. בקשתי מספר פעמים הנחיות בדיוק למה מתכוונים ואיך מתכוונים ולא קיבלתי תשובות ברורות, כך שיריתי לכל כיוון וזה לא יהיה כל כך רציני לכנס כל כך רציני. אם זה חד פעמי זה עצוב מאד. כנס כזה צריך להתכנס ולשבת מדי חודש, אנשים יקדישו את השעתיים במשך החודש, כי יש פה דברים שנאמרו והם צודקים והם דורשים תיקון בחקיקה ראשית, בחקיקה משנית, בתקנות ואם נתבקש מישהו מכובד לכתוב ספר על מסוי, אני כבר מוכן לתת לך את אנציקלופדיה בריטניקה על חוק התכנון והבנייה, יש כמה כרכים וגם זה אחד הגורמים -

השר שרנסקי: לא בקשתי ספר. בקשתי נייר אחד.

צ. צילקר: גם חוק התכנון והבנייה, כשמישהו רוצה להתחיל לבנות, עובר את שבעת מדורי הגיהנום, יש לו גם שמאי ממשלתי שאחת לחצי שנה הוא אולי מגיב על דברים שנאמרו, מנהל מקרקעי ישראל כולם חברים, כולם יודעים וכולם עם רצון טוב להציל את המדינה, אבל ככה זה לא ילך.

אני רוצה לתת כמה דוגמאות של דברים שיכולים במעט לסייע. אבל רק שתי תגובות שאני לא יכול לעבור עליהן לסדר, כנציג השלטון המקומי. אגרות הבנייה וההיטלים לא באים לכסות את התקציב הרגיל. חלק זעום מזה מכסה את התקציב הרגיל, השאר מושקע כולו על פי כל בדיקה שעורך משרד הפנים, מושקע כולו בפיתוח. בפיתוח היום, באותן השכונות שבהן אנחנו עובדים, וגם פיתוח הייתי אומר, מתקני על. אנחנו למשל, וזו רק דוגמא, כי אשדוד היא לא הדוגמא פה היום, מתקן כמו מתקן ביוב, 100 מליון שקל, לשום עירייה אין היום 100 מליון שקל בשביל להשקיע במתקן שהוא הכרחי וזוהי אחת הדוגמאות.

לפני תקופה לא ארוכה דיברו על שיטת ה - PFI. כאשר המשק, משק הבנייה באנגליה עבד במצב קשה מאד, המציאו את שלושת האותיות האלה ה - PFI ואני מקווה שאנחנו נהיה הראשונים לניסוי הזה. השאלה היא למה אנחנו צריכים לעשות ניסוי, כאשר הכל נלמד, הכל ידוע, ומדוע התהליכים הם כל כך נמשכים, כל כך הרבה זמן, עד אשר הדבר הזה יצא לפועל. היום ה - PFI הוא

דבר מובן כמעט בכל עירייה, והייתי רוצה אולי ככה לזרוק, כי אין אפשרות להעביר לשר השיכון דברים כאלה, אבל חבל ששרי האוצר והפנים לא נמצאים כאן, אבל לפחות "נערי" האוצר והפנים לא נמצאים פה, הם מאד חסרים לי. הם היו צריכים לשמוע את הזעקה האמיתית שיש פה, וזה נכון. מי שבורח לחו"ל בקושי יחזור לארץ אם יחזור. זה לגבי ה - PFI.

אתן דוגמא לבניית מוסדות חינוך. אלפי כיתות ואנחנו כבר נמצאים באשדוד קרוב ל-200 קבלנים ומדוע לא, זו עיר גדולה ומתפתחת מהר, אלפי כיתות מחכות שמישהו יאפשר להתחיל בנייה. אנחנו כעירייה הצענו: תנו לנו לאפשר היום לסגור עם קבלנים 50 אחוז ממה שאתם הסכמתם, נקבל מכם את הכסף של השנה בינואר, אבל תהיינה לנו כיתות ב-1.9. ב-1.9 עדיין יצרו לנו, בנוסף על כל החסר עוד 60 עד 100 כיתות. זה לא הרבה. זה לא יזיז את ענף הבנייה, ואני מדבר על מסה של מדינת ישראל, אלפי כיתות. גני ילדים - אפשר מחר בבוקר להזיז, בישיבת ממשלה אחת. בישיבת ממשלה אחת אתה יכול להזיז אלפים. זה לא הרבה, זה לא יציל את הענף, אבל זה יזיז משהו.

אנחנו בכוח של בית משפט, הוצאנו מכרז לבית חולים, לא כספי מדינה, רק כספי יזמים, על פי סטנדרטים ועל פי כל הכללים של מדינת ישראל, משרד הבריאות - קרקע במכרז. חס וחלילה שמישהו שרוצה להשקיע 100 מליון דולר, חס וחלילה שיקבל שטח חום שהוגדר על ידינו ושיידך למנהל, הוא צריך לקנות אותו. היזמים האחרים שהיו בשבוע שעבר באשדוד, אחרי שהישיבה נגמרה, אמרו בערך בזו הלשון: האוצר עושה כל מאמץ על מנת שלא יקום בית חולים נוסף. ואני מדבר על בית חולים, זה עוד פעם השקעה של 80-100 מליון דולר. זה לא יציל את הענף. אבל זה יזיז משהו. כמה זמן אנחנו מחכים לנקבצי דיור? בזה היינו פותרים לא רק בעיה חברתית לגילאי 75-85 שזמנם קצר מאד, אלה שאפשרו כבר אינם, התור מתקצר. מדובר בדירות להשכרה של 30-35 ו 40 מ"ר במקום שהם יחיו ב-80 מ"ר, כל שנה עוברים לדירה אחרת. אז אם נזיז את זה -

צר לי מאד לומר, חברות נכבדות מאד השקיעו במרינה, אני שמח שהשקיעו במרינה באשדוד. עד שהם קיבלו אישור לבנות את הבתים הראשונים, לבנות את החניונים יש חוזים צמודים עליהם, יש ספר וכולם רוצים את הכיסוי המתאים. צריך את הדברים האלה לגמור. היו צריכים להקים וועדת אכיפה ובקרה על הוועדות המחוזיות. אתם יודעים למה? כי כשקבלן כבר רוצה להזיז תוכנית, כמה זמן לוקח לו להזיז את התוכנית הזאת?

נמל אשדוד לא נבנה בכספי מדינה. הוא נבנה על חשבון אותם אנשים שמובילים ומייצאים ומייבאים יותר ממה שהם מייבאים. אבל זה נבנה ככה, המרינה על חשבון יזמים פרטיים. גם דברים אחרים על חשבון יזמים פרטיים. אני חושב שבוזה הוכחנו שאפשר לעשות גם ביי"ח עם יזמים פרטיים. בניין עירייה ענק - יזמה שלנו, עסקת קומבינציה אחרי שקנינו את הקרקע עם יזמים פרטיים. לדעתי אם לפורום הנהדר הזה של התאחדות הקבלנים יתנו לנוע, יש להם את הכוח, יש להם את היכולת יש להם את הכלים, אתם עצמכם אמרתם: תנו להם לעבוד.

אני הצעתי פעם, אמרו שאני נאיבי מדי, כי זה מניע את גלגלי האינפלציה, אין קרקע, במקום שהקרקע תשכב במחסנים של מדינת ישראל, היא תשכב בידי העירייה ודירה במקום 120 אלף דולר, אני קונה את זה ב-90 אלף דולר. ביום שאני רוצה למכור, אומר לי המנהל - אני מדבר על ערי מנהל בעיקר: נו, נו, חביבי, אל תחשוב, קרקע לא קיבלת חינם. אתה תצטרך, איך אומרים, להחזיר את ערך הקרקע. לפי איזה הסדר? צריך לחשוב. לפי ערכו בעבר, לפי ערכו היום, הרי יש סיכויים שערך הקרקע יעלה עם הבנייה בשטח וכו'. אז אפשר לבטל את זה. זה אחוז אדיר מאד מערך הדירה. קבלן כשהוא קונה מראש קרקע והוא לא בונה, הוא לא לוקח בחשבון את הריבית ואת ההצמדה וכל מה שיש סביב זה? הוא לוקח את זה בחשבון.

אני, כפי שאני אמרתי, יש לי פה המון הצעות. אני אנסה להעביר לך אותן בכתב, בכל מיני דברים קטנים שיעשו את החיים גם לקבלנים, גם לענף וגם למדינת

ישראל, הרבה יותר פשוט ופחות מסובך. רק הערה קצת צינית: דירות קטנות באשדוד, יש לנו עד כאן. אבל מה? זה עיסוק טוב לענף הבנייה. אתה בונה דירות קטנות, האם איך אומרים? כל אלה שמשפרים את הדיור, ברמלה, בלוד ואחרים, כעבור שלוש שנים אתה תרחיב להם, כעבור חמש שנים שיקום שכונות, זה רעיון נהדר. קודם תבנה באשדוד אלף יחידות של דירות קטנות - אני אומר את זה בציניות, ואז אנחנו גם נהיה במקום העיר הנתמכת, עיר שיש בה גם בעיות רווחה, אנחנו מסבסדים את אותם אנשים ב-44 מליון שקל לשנה, כשכל הגרעון המצטבר שלנו בשלושים שנה הוא 25 מליון. אני מקווה שמבינים טוב מה שאני אומר. אנחנו כל שנה מקבלים פרס ניהול משק. ז"א אני אומר רק דירות גדולות באשדוד, אל תבנה דירות קטנות. אל תבנה דירות קטנות, רק לא באשדוד. אני לא צריך - סליחה, אני לא מתכוון לפגוע באף יהודי דתי - שאחוז היהדות החרדית יעלה, שכל מי שלא מסתדר באחת הערים הדתיות שיבוא אלינו,

השר שרנסקי: הם יקנו בשביל הילדים שלהם דירות, במקום שאנחנו נבקר מדי כמה שנים, אנחנו נחליט על מקבץ דירות באשדוד -

צ. צילקר: אז אנחנו נמשיך להלחם. במקום שאנחנו נלחם -

השר שרנסקי: אם יבנו בשביל הזקנים האלה דירות, מה רע לך? אתה אומר שאתה לא רוצה בשבילם דירות. אז פשוט תסביר לי את הלוגיקה שלך.

צ. צילקר: לא רע לי. אבל אני מציע, פשוט התמונה פה רחבה מאד. אני מוכן להציע את כל

הדברים, אולי רק הערה לגבי הארנונה. כי בכל זאת נאמר פה ואין מי שישב. א.

אנחנו אחת הערים שעשינו הקלות בארנונה לגבי החודשים הראשונים חצי שנה

ראשונה, עד שבזמנו פנו אלינו מהתאחדות הקבלנים. אני רוצה שתבינו משהו,

אני מפנה את פח האשפה בין אם הוא מלא לגמרי, ובין אם הוא חצי מלא. וועד

הבית אוסף את הכסף ומחזיק את המעלית בין אם יש 6 דיירים ובין אם יש 12

דיירים באותו בניין. הוא מחזיק דירה, הוא לא מחזיק חצי דירה. אני לא מאיר

חצי רחוב, אני גם עם כיתות של 20 ילדים והתחלה של בית ספר, אנחנו

15.4.2001

משקיעים את כל הפיתוח וקולטים חמישים אחוז מהילדים, עד שהכל מתמלא. אנחנו לא נוכל לסבסד, העיריות אין בכוחן לסבסד את ענף הבנייה. פשוט אין להן את היכולת ואין להן את הכוח ביום שלישי, בעזרת השם אומרים אצלנו, תתחיל עוד פעם השביתה הכללית בארץ, אחייכ יהיה משרד החינוך, ולא אנחנו בלבד, זה כמובן ההסתדרות משביתה, אבל לנו אין את הכוח לשלם את כל הדברים האלה. אז חלק מהדברים האלה אנחנו לוקחים כי אנחנו מבינים שיש משבר. חלק לא נוכל. לסיכום אני אומר -

השר שרנסקי: למשל, נקודה אחת, אמרו שקבלנים מתלוננים, שחצי שנה אחרי שהוא בנה דירה, אפילו היתה לו דירה ריקה, מתחילים לקבל ארנונה. אתה חושב שזה מוצדק?

צ. צילקר: נכון. אני חושב שזה מוצדק, כי אני הסברתי, בבניין שיש בו 16 דירות,

השר שרנסקי: אבל ריקות.

צ. צילקר: לא. 16 דירות ריקות! לא, שלא יוציא טופס 4, שימשיך איך אומרים - לזייף כל פעם איזו קבלה, אבל רגע, בואו, אם יש להם 6 דירות מתוך 16, וועד הבית מחזיק מעלית, וועד הבית מחזיק תאורה, מחזיק גינון, מפנים בתי אשפה. מה זה משנה, קבלן האשפה מפנה לי גם אם יש רבע מיכל, את הגינה בשכונה אני מחזיק, את המדרכה אני מטאטא, את התאורה אני משלם, הביוב תקין, המים זורמים, זה קשה מאד. אבל אל תראו ברשויות המרכזיות את הפתרון המרכזי לעלויות הבניה. אלה חלק מההערות. אני אעביר מסמך מסודר אולי יותר מאוחר.

היו"ר בלומברג: תודה רבה צבי. אהרון פוגל.

א. פוגל: דירות קטנות או גדולות, אני מציע שיהיו כללי משחק שפשוט היזם הוא זה שיקבע אם זה קטן או גדול ואף אחד לא יקבע את זה בשבילו, וזה יפתור את הבעיה אחת ולתמיד. גם בערים שבנינו דירות גדולות, וגם בערים שהם חושבים שיש להם יותר מדי דירות קטנות. וזה דבר שהוא מדגים בצורה מאד יסודית את השאלה המרכזית באבחון המצב, מה תפקידם של כללי משחק שצריכים לפנות

אל המוטיבציה של כל היושבים פה, או למוטיבציה של המשתתפים הפוטנציאלים ומהם תפקידיה של ממשלה בהקשר הזה.

דבר ראשון, הבנייה, השיכון, הוא חלק בלתי נפרד מהחיים כולם. כל התייחסות חלקית או כל פתרון חלקי, לפעמים לא בטוח שישפר, הוא יכול גם לקלקל. והדבר הכי מהיר והכי רציני שניתן לעשות, לפי דעתי הוא רק אחד, והוא לא בשום צעד חלקי, כולל הצעות ספציפיות שעלו פה. זה מהר מאד ברמת הממשלה, לעשות מדיניות של צמיחה. זה כל כך פשוט, זה כל כך לא - זה רק טוב לכולם. זה אולי לא טוב לאדם אחד, אולי לא לשני אנשים שמסיבות מאד מוזרות דבקים בדברים מסוימים. אנחנו במערכת מס בלתי אפשרית לאורך כל הקו, וזה משפיע על כל ההחלטות, בין השאר על רכישת דירה ומה שקשור לזה. אי אפשר כאילו להוריד עכשיו מס, כי הכנסות המדינה ממסים ירדו, אנחנו מדברים על מיתון, לנו יש גרעון ואז ממילא ההכנסות יורדות. מדיניות של צמיחה, הורדת מס, מגדילה את הכנסות המדינה ממסים. וזה דבר הכי נדיר והכי פשוט. הצרוף של ריבית להורדת מסים היא דרמטית, היא לקיחת סיכון אפילו על גרעון שאולי בכל זאת ההכנסות ירדו, וזה הדבר הראשוני המרכזי שצריך לעשות אותו, אחד הדברים היסודיים שיקרו זה התעוררות בענף הבנייה.

החברים שיוצאים לחו"ל, ודרך אגב, לא צריך לחשוש, מי שבחו"ל - טוב שהוא בחו"ל והוא יהיה גם בארץ. אנחנו חייבים להיות בעולם גלובלי, בלי גבולות, מי שטוב לו פה יהיה טוב לו בחוץ ויחזור בחזרה. ודרך אגב, חבר שסיפר לי שהוא הולך לבנות ביגוסלאביה, כשהוא סיפר לי מה הסיבות שהוא הולך לבנות ביגוסלאביה, הוא עשה רק תאור מקרו כלכלי ומדיני איך יגוסלאביה היתה בשיא השפל ועכשיו היא הולכת להיות בצורה - הכל רק יכול להיות שם יותר טוב, דמוקרטיה וכו', וביקושים וזרימת כספים כללית וכל הדברים האלה, בלי קשר לתשתית הספציפית של ענף הבנייה, שכמובן מאד חשובה ואני אגיע לזה. אבל זה דבר ראשוני הכי מהיר, וזה בכל הכוח צריך ללחוץ. אנחנו באחור של שש שנים של מיתון מיותר שהשפיע על ענף הבנייה ועל הרבה ענפים אחרים. אנחנו

באבטלה גדולה, אנחנו בשעור רצון להשתתף בכוח עבודה נמוך מאשר בכל אירופה, אנחנו במצב בסיסי מאד מאד קשה, בלי להכניס פה את כל הנושא הבטחוני שגם הוא בלי ספק משפיע.

בנושא הבנייה, כללי המשחק ותפקידי הממשלה, צריך להתייחס תמיד למכלול, כי יש אינטראקציה כל הזמן בין כל מרכיב למרכיב. נושא הקרקע, נושא תכנון הבנייה, נושא המיסוי הישיר והעקיף. נושא המימון, כל זה מהצד היזמי של הבנייה. הנושא של המשכנתאות מבחינת מצבו של שוק ההון, רפורמות בשוק ההון, תפקידי חברות הביטוח, הפנסיה, הגמל מצד אחד, וסבסוד על פי קריטריונים חברתיים, כי אני לא חושב שצריך להיות איזשהו סבסוד אחר, זה מכלול שלם שהאחד לא יכול בלי השני. במדיניות קרקע, תמיד צריך להיות עודף היצע של קרקע. נאמר פה שמה שקורה, בגלל שתמיד היזמים מתאימים את התחלות הבנייה לביקושים, עדיין נוצר עודף ערך גדול שמתרכז בקרקע ולא בפעילות הבנייה. ובלי ספק החסמים פה הם גם בגובה הקרקע, שזה מנהל מקרקעי ישראל, הסחבת והנושא של הקרקע החקלאי, שבעיקר נובעת מזה שחקלאים רוצים לשפר את מצבם, אז לא קורה שום דבר בינתיים. אבל בהעדר יכולת הכרעה, נוצרת פה בעיה קשה.

אבל מעל קרקע יש פה אוויר. תכנון אחוזי בניה וכל מה שקשור בחוק הבנייה, בין בכמה זמן לוקח וכמה זמן לוקח ורשויות ועלויות ושרירות לב, כי יש בתוך כל הפוטנציאל של בעל סמכות לתת אחוז בניה כזה או אחר, יש פה המון שרירותיות שהזמן, אם אתה עוד מתווכח אתה בסוף מוציא, עם המס שגלום מאחורי זה שהוא גם חסר סדר לחלוטין והגיון, שיוצר גם מס הרבה יותר גבוה מכל מס אוויר שהוא על כל נוסע, השבחה בתוספת מסי ההשבחה מעבר להיטלים וכו'. יש פה דבר מגבלות על תכנון ובנייה שמייקרות ומוציאות את הבנייה ומרחיקות את הבנייה הנכונה מנקודת ראות הביקוש והיזם, המגבלות מרחיקות את הקשר בין הבקוש וההיצע, ויוצרים אולי שוק בנייה שהוא לא בהכרח השוק הרלוונטי לביקוש ולרצון היזמי באותו הזמן.

אם נלך אל המיסוי, שזה דברים גם כן מהירים מאד שצריכים להיעשות בכל המיסוי העקיף על כל ההגנות, על חומרי הבנייה שעדיין נשארו, יש שיפור והיתה ירידה, אבל זה עדיין לא מספיק. דרך אגב אני אגיד כבר בסוגריים, בנייה להשכרה לא כדאית כי עלות הבנייה יקרה מדי. מהקרקע ועד הסוף, יש הביקושים פחות או יותר התייצבו על ביקושים של שכר דירה, ניתן לעמוד בזה עם ההטבות הקיימות רק אם עלות הבנייה תרד ב-25 אחוז, אחרת אין סיכוי - עלות הבנייה והקרקע, הכל יחד. עלות המוצר מבחינת - העלות הכוללת, ויש דרכים, דרך הורדת מסים, תחרותיות, הגדלת היצע קרקע ולא הורדתו, דרך מעורבות ממשלה שאני מגיע בנושא המימון שהוא נושא מאד מפגר אצלנו בענף הבנייה, מצד אחד הסיכונים הגבוהים שהבנקים רואים, ומצד שני, הצורך שהבנקים מציגים של הון עצמי, שהוא במציאות הישראלית לא יכול לעבוד ויש פה תפקידים שתפקיד המדינה הוא לגשר, וניתן לגשר במערכת ערבויות מסוימת, בתקופה מסוימת, עד שיתפתחו כלים אחרים, כדי שייכנסו ויחליפו הון עצמי או ישתתפו בהון עצמי, או כל הדברים האחרים שמקובלים הרבה יותר בעולם הגדול.

כך שאם אני לרגע מסכם, חייבים להתייחס אל המכלול כולו. קודם כל המקרו כלכלה שזה חיוב, זה הדבר הכי מהיר שהכי ידליק את כל המערכות עוד לפני כל שינוי אחר שהוא, שהוא הדבר הכי קל לביצוע היום, זה רק יכולת הכרעה של ממשלה.

הדבר השני, זו הסתכלות קודמת מהקרקע לתכנון, מסים ישירים, מסים עקיפים, ומימון עם מעורבות של ממשלה לתקופת ביניים בנושא של ערבויות, כדי להקל את כל העבודה. כל הדברים האלה יוצרים את המכלול הנכון. אני מניח שדבר כזה להגיד אותו, והוא יכול להשמע יפה, לא יקרה ממנו שום דבר, אם לא מתרגמים את זה לשפת מעשה. לשפת מעשה פרושו דברים מסוימים בטווח הקצר, שהוא במיוחד דווקא הכלליים, לא הספציפיים עם כמה מסים ספציפיים של הורדה, זה מאמץ מרוכז ומהיר. אבל יחד עם זה אין ברירה, צריך

להקים פה צוות ברשות מנכ"ל משרד השיכון, עם סגן הממונה על התקציבים, סגן נציב מס הכנסה, סמנכ"ל או מנכ"ל משרד הפנים ועוד שניים שלושה מומחים, כאשר כל הנוכחים פה יעמדו לרשותם, למאמץ מאד ברור ומרוכז למדיניות כוללת.

הערה אחרונה על ריבית ומשכנתאות. הכרת ריבית ומשכנתאות. כל עוד שריבית בצד השני של המטבע פטורה ממס, ריבית על משכנתאות כמוכרת ממס, זה דבר שלא יכול להיות. כיוון שכן רוצים ללכת על מיסוי רווחי הון וריבית, זה בא יחד עם זה ואי אפשר להפריד.

היו"ר בלומברג: אבל אהרון, בהצעות של הרפורמה, שיתייחסו לנושא.

א. פוגל: אני חושב שהרפורמה זו החטאה של המטרה. היו צריכים להוריד את המס לפחות בעוד שבעה או עשרה אחוזים בלי לחשוש. היו צריכים ללכת גם על כמה דברים כדי שייראו סימטרים, אז כאילו התרוץ שהמס על הריבית הוא נמוך כי לא כל הריבית מוכרת, צריך למצוא בזה הרבה יותר פשרות. כמובן שהכרת ריבית לצרכי הוצאה זה דבר אנטי סוציאלי או אנטי קריטריוני, זה בזבוז משאבים כולל, בלי קשר לערך חברתי לצורך העניין, הוא חייב להכנס אך ורק במסגרת מדיניות מסוי כוללת שתשמור על סימטריות ואם רוצים לעודד דרך תשלום משכנתאות, אז צריך להיות איזה קריטריון חברתי, לא מכיר שום קריטריון אחר שמצדיק התערבות ממשלה בנושא הזה.

השר שרנסקי: רק הערה אחת. אם הבנתי נכון, לפחות חצי מהנאום שלך היה מדיניות שלילית על נגיד בנק ישראל.

א. פוגל: זה היה רבע.

השר שרנסקי: בסדר. רבע. אנחנו דיברנו על זה אתך ב-97, ב-98 ואני חושב שגם ב-99, ואני כל הזמן למעשה פעם אחת הצבעתי בעד תקציב של הממשלה ב-96, כי זה היה ממש שבועיים אחרי הבחירות, אז תפשו את כל השרים לפני שהם הבינו על מה הם מצביעים, והיינו צריכים להצביע בעד התקציב. אחרי זה בכל התקציבים הצבעתי נגד. מסיבה אחת וכיוון שלא הייתי מסכים עם המדיניות של הנגיד, אני

פעם עשיתי ביקורת בנושא הזה בממשלה וזה לא עזר. למה אני עכשיו אומר את זה? כי כאן אמרו כמה אנשים שאני מאד מכבד אותם: אל תבנה מגדלים באוויר, תלך על דברים שאתה יכול לעשות מהר, ואז אולי זה יעזור לנו. מה שאתה אומר, אני מאה אחוז מסכים, רק אני פוחד, שבדיוק כמו שכמה שנים לחמנו נגד המדיניות של הנגיד, האמת היא שהתרשמות ראשונה שלנו שגם עכשיו אנחנו נמשיך עם הקו נגד הנגיד. ז"א אני מאד מקווה שיהיה לנו הרבה יותר כוח על בסיס של נסיון

של השבועות האחרונים אבל אני לא יודע.

שאלה קלה מה יהיה אם אנחנו ננצח את המדיניות של הנגיד. ושאלה הרבה יותר קשה היא מה אנחנו נעשה אם אנחנו לא נצליח במאבק הזה. וכאן צריכים ביד, במקביל למטרה הזאת צריך גם מטרות רגעיות.

א. פוגל:
אם יש משהו נכון שצריך לעשות אותו ואי אפשר לעשות אותו, אין פטנטים שיחליפו אותו. יש פה ושם צעדים מאד מוגבלים שהם ניתנים לעשות, כמו ביטולי מסים שמכבידים על הבנייה מכל הצורות שאפשר לעשות את זה מהר מאד וצריך לעשות את זה, אבל זה עדיין, במדינה במיתון זה משהו, אבל זה לא יעשה שום דבר. דרך אגב, מי שאשם במדיניות המוניטרית היא אך ורק הממשלה. היא אחראית בנושא הזה, זה דבר שכל כך קל לפתור אותו, רק צריך לרצות. כל עוד שלא רוצים זה לא קורה. דרך אגב, גם בעולם הגדול עכשיו, פתאום חוג גדול מאד, שומעים את השירה של בנקים מרכזיים שאומרים שהם לוקחים את מחירי הצמיחה בחשבון, את המחירים בבורסות בחשבון פתאום, פתאום יצאו מהתאוריה הזאת שהם רק בשביל אינפלציה וכו', למרות שגם זה בגלובליזציה לא נכון. זה דבר כל כך פשוט: או שממשלה מסוגלת ורוצה לעשות שינוי או שלא. זה לא, אין צעד יותר פשוט ויותר קל מאשר זה. אז יכול להיות שלפעמים זה בא על חשבון של אדם אחד, אבל זה לא דבר שבשבילו מסכנים ענפים שלמים ובמיוחד את ענף הבנייה.

יחד עם כל זה, הדברים בטווח הקצר, הם אך ורק צד בכמה של מסיים שאפשר להוריד כמה שיותר מהר, וכל הנושאים התשתיים וסביב זה צריך לעבד אותם לתוכנית הרבה יותר נכונה, שמתקשרת, כל אלמנט עם כל אלמנט, ולא יעזור שום דבר, זה ייקח זמן, ולמרות שזה נשמע לטווח הארוך, אם לא מתחילים עכשיו, זה אף פעם לא יהיה.

היו"ר בלומברג: אהרון תודה. צבי, אני מבין שאתה צריך לצאת. אני בכל זאת רוצה לשאול אותך שאלה אחת לגבי הדברים שאמרת, רק לא אשדוד. כמה דירות של פחות מ-60 מ"ר נבנו בעשר השנים האחרונות באשדוד, במתכונת שעוזי ורדיגר דיבר עליה, לא כנתפשי דיור, אלא נאמר, תיקון שבס מתוקן כזה, שבו 20 או 15 אחוז מדירות בבתים יותר גבוהים הם דירות קטנות, שהם לא פוטנציאל עתידי לשיפור תנאי דיור.

צ. צילקר: נבנו מעט מאד דירות, משום שאנחנו לא מכירים - לומר לא מכירים בחוק זה לא יהיה נכון, אבל אנחנו רחוקים מתקנת שבס או חוק שבס כרחוק מזרח ממערב. העיר מתוכננת, אנחנו יודעים בדיוק מה אנחנו רוצים בכל רובע. זו לא עיר כמו בת"א שצריך בינוי או תוספת זוגות צעירים או מבוגרים, שימצאו את פתרונם. אנחנו מדברים על עיר שהיא, איך אומרים, הבעיה כמעט לא קיימת, ובכל אופן אנחנו - לא מדובר בדירות של 60 מ"ר, מדובר על דירות של 85 מ"ר ברוטו שהן דירות של 65 מ"ר נטו. הייתי אומר, שכעשרים אחוז נבנו דירות מהסוג הזה. אבל לא 60 מ"ר. בסביבה שלנו לא הצלחנו להגיע לדירות של 160-180 אולי רק 15 אחוז.

היו"ר בלומברג: טוב, תרשה לי לחלוק עליך גם במציאות המאד מסוימת של אשדוד, ואני חסיד גדול של הבניה באשדוד. אני חסיד גדול ואני אומר את זה אמיתי. ואני חושב שאם היו עוד היום כמה מאות יחידות דיור קטנות באשדוד, במבחן רווחת תושבי אשדוד, זה לא רק העולים החדשים, זה בוודאי היה משפר. אבל תמי רצתה להתייחס לנושא הזה.

תמי נווה: כן. אני חושבת שאולי לא ידוע, אבל לפני חג הפסח נתקבל כהוראת שעה לחוק התכנון והבנייה, שיזם ח"כ יורי שטרן ביחד עם התאחדות הקבלנים. התיקון הזה שהוחל גם על אשדוד, גם על נתניה, גם על יתר המקומות שראשי הערים שלהם מסרבים לבנות דירות קטנות, בא ואומר, שבמשך שלוש השנים הקרובות, מוסדות התכנון לא יסרבו לאשר תוכניות הכוללות דירות קטנות, בתנאי שסך הדירות הקטנות הן לא יותר משליש הדירות שבתוכנית. דירה קטנה מוגדרת כדירה שאינה עולה על 80 מ"ר. אני חושבת שזה חידוש מאד חשוב. אני חייבת לציין, שגם משרדי הממשלה וגם מרכז השלטון המקומי, משכו את ההצעה הזאת מאז הכנסת הקודמת. הרבה מאד דיונים, כל פעם באו בהבטחות והציעו איזה קריטריונים, ומשרד הפנים ערב הדיון פתאום בא עם איזשהו דף של הנחיות פנימיות שכמובן יכול היה לעשות את זה מזמן אם היה רוצה, ורק באמת בלחץ מסיבי בעיקר של חברי הכנסת הרוסים, גם מפלגתו של השר שרנסקי כמובן, אושר התיקון הזה.

פשוט כדאי שידעו עליו. כי היום לא הוועדה המקומית שלך, ולא הוועדות המחוזיות, לא יכולות יותר לסרב דירות קטנות.

צ. צילקר: אבל לפחות שיהיה מיקס, שלא יבנו קודם את הדירות הקטנות ואח"כ את הדירות הגדולות ובעזרת השם נחכה עד שיהיה להן ביקוש.

תמי נווה: נכון. נכון.

היו"ר בלומברג: בוודאי. סם אולפינר, אני לא רואה אותו פה כרגע, אבל סיפר לי באיזושהי הזדמנות על פרוייקט מאיץ כזה, שדירות קטנות נחטפו והיה להן ביקוש אדיר. בראשון. אהרון, הבעיה איננה שהשוק יעשה את שלו. במצב הנוכחי היום השוק לא יכול לעשות את שלו. אין לי ספק שאם השוק היה עושה את שלו, היו נבנות בהיקפים הרבה יותר גדולים, והא הראיה, בוא נצא פה החוצה, ברדיוס של 2 ק"מ, תראה איך בניגוד לכל מערכת התכנון, איך אנשים לוקחים ומפצלים דירות כדי ליצור דירות קטנות. בניגוד לכל דבר. כדי להגיד שזה בעצם כורח המציאות.

15.4.2001

א. פוגל: הנה, השוק כן עושה את שלו, אפילו בלילה כשאתה ישן.

תמי נווה: אני יכולה להמשיך?

היו"ר בלומברג: תכף. חיים קודם.

ח. פרויליכמן: בוקר טוב. אני גם רוצה להצטרף לברכות על המפגש הזה. אני פשוט רוצה לחלק את דברי לשניים. קודם כל התייחסות למה שנאמר פה קודם, ודבר שני, איזה פתרון מידי שאני כבר אומר אותו הרבה זמן, ולדעתי אמנם לא במסגרת המקרו כמו שאהרון ציין כאן, אבל במסגרת הפתרונות המידיים של הזוגות הצעירים והצד החברתי.

קודם כל לדברי שיינין: משכנתא 80 אחוז פלוס. יש לי חדשות בשבילך, אנחנו נותנים משכנתאות 90 אחוז ולפעמים מאה אחוז ועובדים עלינו גם ב-120 אחוז. יש פה שמאים שניפחו את מחירי הדירות ובסוף התברר שאנחנו נותנים 120 אחוז. מחיר החוזה. אז באופן אמיתי, מי שעזר פה ודוד בהחלט יסכים אתי, הוא היה אחד המובילים בזמנו, מי שעזר פה לקליטת העליה ולמתן מימון גבוה, למרות שהאוצר לא נתן אותו, זה הבנקים למשכנתאות ויש מימון ושעורי מימון גבוהים. יש היום נושא של ביטוח נכס, אנחנו מנסים לתת אותו. הבעיה היא לא בגובה המשכנתא, אלא ביכולת החזר של אותו זוג בינוני מהמעמד הבינוני שאתה מדבר עליו. כלומר, הבעיה האמיתית היא לא בקטע הכספי של העמדת הכסף, אלא ביכולת החזר של אותו בן אדם.

עכשיו הגענו לבעיה האמיתית שדיבר עליה עוזי ודיברתי אתו עליה יותר מפעם אחת. נושא של מקורות המימון וזאת הבעיה המרכזית. מקורות המימון שלנו בעתם התדלדלו, מאז תחילת שנות התשעים שבעצם קופות הגמל נכנסו לשוק, ולאט לאט הם נחסמו בבנקים, היום יש קופות גמל שלא יכולות להפקיד בבנק טפחות כי הן חסומות, כי הם הפקידו כבר יותר מדי, או בבנקים אחרים. אבל עיקר הכסף מצוי בענף הפנסיה, ואני הופעתי בפני וועדות השקעות של קופות הפנסיה, והם לא רוצות להשקיע בבנק למשכנתאות. הריבית היתה בשיא של 6,5 אחוז ויותר, מה ששלמנו, אני מדבר על מה שהצרכנים שלמו, הריבית הגיעה

בשנה האחרונה לשיא שלה בעשור האחרון, למעלה מ-7 אחוז ריבית על המשכנתאות, שלא היה כמותה מ-89', וכשאנחנו באנו לקרנות הפנסיה ואמרנו: רגע, תראו, המדינה נותנת לכם 5,7, 5,5 מובטח, בואו קחו עוד רבע אחוז, עוד חצי אחוז ב-6 אחוז ותפקידו אצלנו, לא היו מוכנים. למה? פשוט מאד, ברגע שהם יתחילו פעם אחת לרוץ לשוק החופשי, בלי הבטחון והכיסוי של הממשלה, זה מה שקרה לקופה, יגידו: תשחקו בממשלה. כלומר, הממשלה חייבת להתערב. חייבת להתערב בקטע הזה של מקורות המימון בנושא הזה של קופות הפנסיה, כי שם הכסף ולא בשום מקום אחר, שם הכסף ל-25 שנה, 30-40 שנה, תרצה גם 50 שנה. זה לא משנה. לנו אין בעיה, אנחנו מוכנים להעמיד בכל מקום, אנחנו מעיזים בכל מקום, מה שלוקחים על עצמנו אחריות מעבר לזה. כל הפטנט שהומצא בזמנו של ריבית משתנה, דרך אגב, הוא פטנט ששל אחד ממקורות המימון. אנחנו כיסינו את עצמנו בנושא של תוכניות חסכון. יוק. באו עכשיו באו בשנה הזאת 15 מיליארד שקל, נפדו מתוכניות חסכון בשנה האחרונה. ולמה? בגלל שמישהו החליט שיש רפורמה במס.

בצהרים אחד, אני כבר אמרתי את זה כמה פעמים ואני חייב להגיד לך. בשעה 3 אני מקבל טלפון מהאוצר, תפסיקו לתת תוכניות חסכון. ממסים את תוכניות החסכון. כל הציבור שומע להפסיק לתת תוכניות חסכון, פתאום הפסיקו. 30 שנה יש פטור מתוכניות חסרון, פתאום ביום אחד אם תתן - אם לא תודיע את זה מראש, ותנחה את האנשים זה לא טוב. אבל אם תגיד בבום טראח - הכל ייגמר. מה קרה? כל החברה הוציאו את הכסף מתוכניות חסכון. 15 מיליארד שקל נפדו השנה.

ז"א אנחנו פשוט, יש פה תקדים וכאן אני חייב להגיד. יש פה בעיה ואני מצטרף למה שאמר קודם צבי, אין פה נציג של משרד האוצר אין נציג של משרד הפנים. החברה האלה, הפקידים לפעמים שם, סליחה, הפוגלים לשעבר, הם חברה, עם כל הכבוד להם, אני אומר את זה להם -

היו"ר בלומברג: הפוגלים שצוינו לשעבר.

ח. פרויליכמן: לשעבר הפוגלים, הם חברה שלפעמים מטרפדים החלטות שהמדינה צריכה לקבל כהחלטות - תרצו חברתיות, תרצו מקרו כלכליות, תרצו איך שתרצו לקרוא לזה, ושר השיכון הוא השר שצריך לטפל גם בצד החברתי וגם בצד הכלכלי. ויש לי פתרונות ואני אתן לך. אני רק מתייחס פה לדברים אחרים. לכן אני חושב שאי אפשר להתעלם, מדינה צריכה להנהיג, צריכה לשלוט ולפעמים צריך לעשות צעדים שפקידי האוצר ככלכלנים צריכים לעצום את העיניים ולהגיד: אין מה לעשות. זה צו חברתי. אנחנו לא במצב רגיל שכל העולם נמצא, שיש לנו בעיות פתרוניות שלאחרים אין. אנחנו צריכים לדעת. יש לנו אנשי מילואים, אי אפשר להתעלם מהעובדה הזאת. אני שרתתי 25 שנה בגדוד קרבי. אני יודע מה זה לחזור הביתה ולהגיע למשרד, כשאחרים לא שרתו. זה יהיה פיצוץ, אני מודיע לכם, לכן יש לי פתרונות גם בשביל החברה האלה. המדינה עובדת בעיניים על הזוגות הצעירים. מה זה זוג צעיר? היום זוג צעיר לא מקבל שום דבר מהמדינה. 70 אלף שקל שהוקפא ב-1.1.92 לא חודש עד היום, בניקוד עד 599 - ישראל שוורץ פה יודע יותר טוב ממני את הניקודים, אז את ה-900 נקודות עובדים עליהם, נותנים להם ריבית שהיא יותר גבוהה מהאדם הרגיל, שמתחרה אתך בריבית על השוק. מה קורה פה? אתם רוצים לתת או לא רוצים לתת? צריך להחליט. נותנים לזוגות צעירים? נותנים. כמו גברי, להוציא צ'ק ולתת. לא נותנים - אז אל תתנו, אבל אל תגידו שאתם נותנים. גמרנו, מה הסיפור, אתם עובדים על האנשים? ועובדים על הזוגות הצעירים. אני רואה אותם בעיניים שלי שבאים, מה זה כל מה שמגיע לנו? זה מה שמגיע לזוג צעיר? זה בסוף מה שמגיע! הבעיה שלנו אם כך, מקורות בענף, ואם רוצים לתת, אז צריך לתת את זה כמו שצריך.

אני חייב להתייחס לעוד שני דברים. רק התייחסות ותכף אגיד מה הפתרונות. תשתיות. אין ספק שתשתיות זה דבר שעובד במשק, וזה לא קשור דווקא לצד של הממשלה, משרד שיכון חייב להוביל. תשתיות, אם מדברים על תחבורה, אני בהחלט כן חושב, שאם תהיה תחבורה טובה באזור באר שבע, אני רואה את זה

בנתיבות, יש להם אוויר מצוין ואנשים הגיעו לנתיבות ומגיעים. נכון, לא כולם, לא כל הציבור, אבל יש ציבור שמגיע. אם בגלל הרב או בגלל הרבנית, או בגלל שזה יותר נוח, אבל הוא מגיע, אז תן לו לפחות אפשרות להגיע.

השר שרנסקי: ראש הממשלה שלנו הגיע לשם כבר מזמן.

ח. פרויליכמן: ראש הממשלה. יש מקומות בצפון שצריך ליישב אותם ויש שם בעיה של ייחוד הגליל שזה סיפור אחר, אבל בהחלט יגיעו אם תהיה תחבורה, אז התשתית בהחלט חשובה.

אני חייב להצטרף פה למה שדוד אמר מקודם, לחברים, רבותי, אני לא יודע מאיפה זה בא. ציפי, אני לא יודע מאיפה זה בא. אני חושב שזה בא מאיזה תלויות של כמה לקוחות לבנק ישראל, מכאן מתחילות כל הצרות, דרך אגב. תמיד יש איזו תלונה שאיזה מישהו לא מתייחס אליה ברצינות. תלונה של מישהו לבנק ישראל, שהערבות הזאת לא שווה כלום בעצם. משהו כזה בערך, ואז זה התפתח לכלל זה שבנק ישראל פנה למשרד השיכון ואמר: בוא נעשה את הערבות לערבות פיננסית. ואני יודע, העמדה של בנק ישראל היא יותר נוטה לכיוון של ערבות פיננסית עד כמה שאני יודע. זה יהיה אסון לענף. אני פשוט מזהיר, זה יהיה אסון, לא יהיו מקורות. אנחנו דיברנו על מקורות. יש בעיה של הון עצמי בבנקים, רוב הבנקים מוגבלים במגבלה הזאת, אז חברות הביטוח ייכנסו ויתנו את זה? בסדר, אם זה הפתרון -

היו"ר בלומברג: שיבוא הקבלן שיבנה כאשר זה ייכנס.

ח. פרויליכמן: זה אחד. דבר שני, הערבות הפיננסית היא ערבות כזאת שהיא גם תהיה יותר איתנה. אנחנו לא ניתן אותה באותו מחיר של ערבות חוק המכר. צריכים לזכור את הדברים האלה. לכן חייבים לעצור את זה כמה שיותר מהר ואיפה שזה עומס אני מוכן אם צריך את עזרתי האישית להתערב גם בעניין הזה. ולגבי הפתרונות. אני רוצה לתת לכבי השר פתרון שאפשר לעשות אותו מחר בבוקר. שני פתרונות. ושניהם פותרים שתיים או שלוש בעיות שהעלו פה, ואני אומר את זה משני כיוונים. אני קורא לזה הלוואת מקום, או הלוואת סוג. למה

שלא תיקח את כל המילואימניקים שמשרתים בחיל קרבי, שהולכים לקנות דירה בשנה הקרובה ושאין להם דירה, הם חסרי דיוור, בקריטריונים ברורים, למרות שאהרון לא יסכים אתי, אבל אני אומר, בשביל לתת תחושה טובה ובשביל לתת איזה תמריץ לענף, לקחת שניים שלושה, ארבעה חמישה מיליארד שקל. פתרונות שהם לתקופת זמן מוגדרת ולכן גם האוצר לא יתנגד. כפי שאמר קודם שכני. לקחת סכום מסוים, אני אומר עוד פעם, סכום מסוים שלא מוצה מתקציב המשכנתאות של משרד השיכון. מה שתוכנן מראש להיות מנוצל ולא נוצל, ולתת אותו לקבוצת אוכלוסיית הביניים, שהם בעצם היותם בקושי משלמים. זה אחד. דבר שני, הלוואות מקום באזורים שהמדינה רוצה לישב. הזכירו פה מודיעין, אפשר לתת לשלושה חמישה חודשים הלוואת מקום במודיעין. אולי זה יפתור את הביקוש. יכול להיות שהביטולים שיש במודיעין היום, זה בגלל שירו שם בכביש למעלה, בדרך לירושלים. אז יש בעיה נקודתית כרגע, אולי זה יעודד את האנשים לקנות שם דירות. או בירושלים עצמה. או במקומות אחרים.

עכשיו, הלוואת מקום צריך לעשות אותה בצורה מתוחכמת וחכמה, שהיא לא תהיה לטווח רחוק, נכון, יש פה בעיה פוליטית ויביאו אותה לוועדת הכספים, כל אחד יביא את האזור שלו. נכון, אני מסכים, בשביל זה משרד השיכון צריך לבנות איזשהו מודל לפרק זמן מסוים. אני חושב שזה פתרון, לפחות בשלב מיידי וזה גם יגרום לכך שהריבית, לפחות בקטע מסוים של ההלוואה, תרד ברמה של היום מעל 6 אחוז למתחת לאותו קטע מסוים.

יש פה עוד דבר אחד. אמרו חוק הנגב. מאז שהחליטו על חוק הנגב, הפסיקו לקנות דירה בבאר שבע ובאילת ובמקומות אחרים. זו גם כן בעיה, זה השמועות, וזה קשור לדבר נוסף: חייבים לשנות את האווירה. אני חושב שדבר כזה, מוגדר, ברור, שייקח אפילו את החודש שלו לארגן אותו, עם שינוי אווירה ואמירה ברורה ומסודרת, יצור לאנשים גם תחושה של וודאות ולפתור את בעיית אי היציבות שיש לאנשים. כי אי הוודאות זה הדבר הכי גרוע, אותן ציפיות

שלכאורה מממשות את עצמן, או אותם אנשים שבעצם מצפים לראות משהו ורואים משהו אחר, והן משפיעות על האווירה כולה.

היו"ר בלומברג: תודה רבה חיים. אני אולי בקטע הזה, רוצה בכל זאת לומר גם כמה מילים משלי בהמשך לדברים שאמר חיים, והדברים האלה מחזקים את הדברים שלו. אנחנו, נתן, חושבים בטעות שמה שהאיץ, הגורם היחיד שהאיץ את הפעילות בראשית שנות ה-90 היה גל העליה. גל העליה היה בהחלט אחד הגורמים. אני לא בטוח אפילו שהעיקרי. במקביל לגל העליה, ב-1989 ב-13.4.89 היה שינוי חקיקה שלימים התברר כאחד משינויי החקיקה היותר מכריעים, בנושא הדיור וברמת הפרט בישראל בכלל. וזה הנושא של משכנתאות חופשיות. עד אותו תאריך, למעשה לא היה שוק של משכנתאות חופשיות. לא יכולת לקבל משכנתא בארץ הזאת. המגבלה היתה 55 אלף שקל. והיתה תקנה, תקנות מוניטריות היו כבר אז, ולא היית יכול, אני זוכר - רק זכאים. אני זוכר, עוזי, אתה בוודאי זוכר את הימים האלה טוב יותר, שאני נתמנתי כמנכ"ל בנק טפחות ב-88, אז אמרו לי ששנה קודם היה שינוי מרחיק לכת. עד אז כל משכנתא חופשית אושרה ע"י המנכ"ל. השוק הזה פרץ באחת, ונוצר שוק של משכנתאות חופשיות וזה היה טוב. אלא מה! השינוי הזה בתחום המשכנתאות היה חייב להיות מלווה בשינוי שמאז זה לא נעשה, וזה השינוי בתחום הבנייה. היה חייב לבוא שינוי בנושא המקורות הפנסיוניים ארוכי הטווח במשק הישראלי, ומ-89 ועד היום הוא לא קרה. חיים צודק לגמרי בנושא הזה של קרנות הפנסיה.

אני רוצה אבל להגיד משפט יותר חריף ממה שחיים אמר, שבעצם אנחנו לא חשים את משבר המקורות הזה, בגלל המיתון החזק בענף הבנייה. ואם היה היום סיכוי לצאת מהמיתון הזה, היציאה מהמיתון היתה ניתנת מול המחסום הזה של העדר מקורות. משום שאין היום מקורות במערכת הפיננסית הישראלית במבנה הנוכחי, שמאפשרת בכלל לממן, אתה מדבר על 80-90 אחוז מימון בגזרה הרחבה. במבנה הנוכחי להיקפי פעילות גדולים יותר, אין מקורות מימון, ואם פה לא יבוא, ואני לא מבקש את הסבסוד ואני לא מבקש שום דבר,

שהגיעו לאילת, ומעל 60 אחוז במקרים - איך אמרת קודם? אם יש לך אבא עשיר שייתן את הערבות של המרצדס שלו, או יש לו וילה בקיסריה, אז נתנו לו 62 אחוז. לא היה. ואני אומר לכם, תעלו את זה, הגיעה חברה אמריקאית לכאן, EFI שאמרה: אני אתן את ה-90 אחוז, אני אגבה את הבנקים שחלק מכם גם עובדים אתם ואנחנו ניתן את הגיבוי ל-90 אחוז ונריץ את זה. אז חלק מהבנקים לא מצא חן בעיניהם, אז אמרו: בואו נטרפד את החברה הזאת גם כן.

ח. פרויליכמן: אל תגיד דברים שהם לא מדויקים. החברה הזו עובדת אתנו כבר כמה חודשים, והם בצעו ארבע משכנתאות, כי אנשים לא מוכנים לשלם את הפרמיה הזאת. זו הבעיה.

ע. ורדיגר: בחינם אף אחד לא עובד. מה אתה מצפה, שהם יתנו ערבות מבלי לקחת בעד זה כסף?

ח. פרויליכמן: תלוי כמה לוקחים. אתם מתנגדים שהם ייכנסו כי זה שוק מתחרה לכם.
נ. שכטר: אני אומר לך עוד פעם, תעלו את המשכנתאות ל-90 אחוז ותראו שיפסיקו לקנות בחו"ל דירות.

ע. ורדיגר: אני לא מבין את האמירה הזאת, מתחרים בנו. מה זה מתחרה ביי? אני קבלן, מה זה מתחרה ביי?

נ. שכטר: לא בכס, הבנק לא מתחרה בכס.
ע. ורדיגר: אבל אני אומר לך שהעלות היא כבדה מאד, ואנשים לא רוצים לשלם אותם.

ח. פרויליכמן: אנחנו נותנים 90 אחוז למי שמסוגל לשלם. מי שלא מסוגל לשלם אני לא אתן לו, גם לא 40 אחוז. זה הכל. אז הבעיה כאן היא יכולת תשלום ובעיה שניה לגבי הביטוח שזה יקר. זה הכל. אז מה?

היו"ר בלומברג: תודה רבה. נחמן, אני מוכרח להגיד לך שאני מאד מאד אשמח אם TMI תצליח. אני באמת אשמח והיו לי עשרות שעות שיחה אתם, ולחיים עוד יותר. אבל איך אמר פוגל! השוק צריך להצביע, ואם המחיר הוא גבוה אז אנשים לא רוצים לקנות.

ע. ורדיגר: אפילו בלילה. ועושים הנחה בגובה העלות

היו"ר בלומברג: זהו, נחמן! תודה רבה. תמי.

תמי נווה: אני רציתי לדבר על נושא שאולי מוכר לך אדוני השר יותר בכובע הקודם של משרד הפנים. אבל אולי תיטיב להבין אותו עכשיו כשר השיכון. ותראה שלא כל מה שספרו לך הפקידים שלך במשרד הפנים, בחלקם חברי הטובים, הוא אכן כך. אני מתכוונת לסחבת הגדולה שקיימת בכל הנושא של התכנון והבנייה. זה ללא ספק אחד מעקבי אכילס הקשים ביותר שקיימים בענף. לא כל תוכנית היא תוכנית שכפי שאתה, אני לא יודעת אם זה היה כבר בתקופתך, מאושרת בשבוע, אני מתכוונת לתוכנית האחרונה, שהוועדה המקומית, הוועדה המחוזית, הפרוטוקול - הכל נחתם בתוך שבוע. יפה מאד.

אני מדברת על תוכניות רבות מאד, בין של הממשלה ובין של משרד השיכון -

ע. ורדיגר: אחרי עיכוב של שנה.

תמי נווה: לא, אני מדברת כשזה כבר נכנס לתב"עות. אני מכירה את העיכובים קודם, כשזה כבר היה בוועדות, וועדה מקומית, וועדה מחוזית, פרוטוקול חתום - שבוע. אני אתן לכם דוגמא. תוכנית אחרת, 200 יחידות דיור בירושלים, בגבעה הצרפתית, פרוטוקול יושב על שולחן יו"ר הוועדה, חודש וחצי, ולא נחתם. לחתום, בסה"כ. עכשיו, כמה עולה ליזם עיכוב כזה? עשיתם פעם את החשבון? 200 יחידות דיור בגבעה הצרפתית. נניח יחידת דיור תעלה שם הקרקע כמה, 50 אלף? הגענו למה? 10 מליון. ריבית לשנה 7 אחוז? 700 אלף. 700 אלף לשנה. כמה לוקח לאשר תב"ע כזאת? פחות משנתיים בכלל אין מה לדבר. ואנחנו מדברים כרגע רק על הריבית. אדוני השר, אין לי ספק שגם המשרד שלך מודע לקשיים הגדולים הכרוכים בבירוקרטיה הזאת. ידוע לי שגם הקימו צוות, לנסות ולשפר את חוק התכנון והבניה. אני הופעתי בפני הצוות הזה, הבוקר שאלתי את חיים מה קרה, והבנתי ממנו שלא קרה הרבה. משהו, לא יודעת, לא קרה. עכשיו, אני רוצה להציע לך בעצם, הליכה בשני מסלולים, ושוב, מתוך ידיעה שהסמכות הפורמלית בנושא החוק היא בידי שר הפנים.

אבל אנחנו כבר ראינו כל מיני מהלכים. אנחנו ראינו שניסו לפתור, ואני חושבת שזה היה מהלך אמיץ שלך, כאשר ראש הממשלה רצה לקחת מידיו את נושא רשות התכנון, בסופו של דבר הגיעו לאיזושהי פשרה, שחלק מהדברים יהיה שר הפנים, חלק יהיה שר הפנים יחד עם ראש הממשלה, חלק יהיה ראש הממשלה בלבד. אני חושבת שמחויב המציאות שיעשו איזושהו גוף כזה שיכלול את הגופים החיים על הבנייה בישראל. לא יתכן שהיום קיים מנהל תכנון במשרד הפנים, במשרד השיכון, במנהל מקרקעי ישראל וגם במשרדים אחרים. במשרד החינוך אין מנהל תכנון? במשרד התיירות אין מנהל תכנון? הדבר הזה פשוט איננו מתקבל על הדעת. חייבים להגיע לכלל איזושהו איחוד של כל הגופים האלה. חייבים לתת עדיפות לפרוייקטים גדולים לאומיים, וזה אפילו לא מצריך תיקון וחקיקה. מסלול ירוק לפרוייקטים גדולים של כך וכך יחידות דיור ומעלה. מפעלי תעשייה או פרוייקטים דומים.

צ. צילקר: לחדש את הוועדה. רשום אצלי.

תמי נווה: רגע צבי, א. הרעיון בעיני לגמרי לא רע. קודמו של השר שרנסקי,

צ. צילקר: אני עומד לחדש אותו.

תמי נווה: בסדר. עכשיו, ההצעה שאני הצעתי בפני הנהלת משרד השיכון בשעתו היתה

הצעה שהכנתי עבור התאחדות הקבלנים. אני חושבת שזו הצעה שמשרד השיכון

יעזור לנו לקדם אותה והיא תפתור חלק מהבעיה. אני לא אומרת שתפתור את

כל הבעיה. העלה כאן צבי צילקר את הול"ן. אנחנו לא דיברנו על ולן, אבל

אנחנו המדינה היחידה בעולם שכל תוכנית חייבת לעבור שתי וועדות. זה הרי

דבר לא מתקבל על הדעת, שתוכנית תעבור וועדה מקומית, כי ככה רצו

הבריטים, והתוכנית תעבור וועדה מחוזית כדי שהם יוכלו לפקח עליה. הרי ככה

הנהיגו הבריטים וכך אנו ממשיכים בדבר הטפשי הזה, שגורם לסחבת, לאיבוד

זמן, לעשרות פקידים שיושבים ומתקנים ומטרטרים את היוזמים.

אנחנו הצענו בהצעה שלנו שהוועדה המחוזית תופקד רק על תוכנית מתאר

כוללנית וכל היתר יעבור לוועדות המקומיות. כשנפגשתי עם משרד השכון, הם

אמרו: למה לא נעשה משהו במתכונת הול"ל, וועדה אחת שישבו שם גם נציגים של הוועדה המקומית וגם נציגים של הוועדה המחוזית. בעיני זה רעיון טוב. שתהיה וועדה אחת כזאת, ובלבד שהדבר הזה יקוצר. אין שום סיבה שיזמים יטרטרו בכל תוכנית פעמיים. ואתם יודעים שכל תוכנית מגיעה, כמעט כל תוכנית, למעט מה שניסו לעשות בתיקון 43. לתת סמכויות לוועדות מקומיות, ודרך אגב, משרד הפנים, אני שוחחתי עם דינה רצ'בסקי, ממש לאחרונה מודה שהדבר הזה מצליח. שיש הרבה מאד תוכניות שנגמרות במסלול של וועדה מקומית. רק מה? הסמכויות שיש הן כל כך מוגבלות, שאתה לא יכול אפילו להוסיף חמישה אחוזי בנייה, ובחמישה אחוזי בנייה אתה צריך לרוץ לוועדה המחוזית. אז מה עשית? חייבים לשנות את הדבר הזה. חייבים לאפשר מצב שכל תוכנית תדון במסלול אחד בלבד. כך אנחנו נוכל לפחות לנסות ולצמצם את עקב אכילס הזה.

יש לנו הצעה מפורטת, אני אעביר לך אותה, ואם אתם באמת תרתמו למשימה הזאת, כמו שהצלחנו בנושא הדירות הקטנות, אני בטוחה שאפשר יהיה להצליח גם במשימה הזאת.

אני רוצה רק להזכיר עוד דבר אחד. יושבים כאן מנסחי תב"ע 35, שאני הייתי שותפה גם כן בשלבים מסוימים. כאשר אנחנו דנו בנושא הדירות הקטנות, באו נציגי הממשלה ואמרו לנו: מה אתם רוצים? זה ממש לא מתאים לחקיקה הנושא הזה. אנחנו בחקיקה נגיד למוסדות התכנון מה לעשות? הנה, אוטוטו מתאשרת תמ"ה 35, שיכללו את הדבר הזה, זה מתאים. זה באמת מתאים לתוכנית מתאר ארצית, אבל הם בוודאי ייטיבו ממני לגולל בפניכם מה שאתם לא יודעים וחלק אתם כן יודעים, את תלאותיה של תמ"ה 35. לכן, מה שאפשר לפתור במסגרת הנחיות מנהליות, כדאי מאד שמשד השיכון ירתם לדבר הזה ויעזור, ומה שמצריך תיקוני חקיקה, מאד היינו שמחים אם הייתם יכולים לסייע. תודה.

היו"ר בלומברג: תודה רבה. הזווית אגב, היא אחרת, בנושא תשתיות.

15.4.2001

א. ליבר : ברשותך, מספר מילים כהערה לסדר. אנחנו זומנו היום להתייעץ, ליעץ לחילוץ ענף הבנייה מהמשבר. ולאט לאט אנחנו נגררים לסימפוזיון איך להוריד את מחירי הדירות. רק להרגיע את השר, שהוא בפעם הראשונה שר שיכון, כל שר שיכון רוצה להוריד את מחירי הדירות, אבל אחרי תקופה מסוימת הוא נבהל. כי יש לך 50 אלף איש שרוצים להוריד את מחירי הדירות ויש לך מליון ומשהו בעלי דירות שלא רוצים. אלה הכוחות שפועלים נגדך, פלוס הבנקים שהם גם לא רוצים שמחירי הדירות ירדו.

השר שרנסקי : אבל הילדים שלהם כן רוצים שהמחירים ירדו.

א. ליבר : אבל הם רק 50 אלף וזה יכריע. אתה לא תוריד את מחירי הדירות.

השר שרנסקי : זו המטרה שלי, שיהיה ברור. איך נוציא את הענף מהמשבר. האם צריך להעלות מחירים או לא.

א. ליבר : עכשיו, בשביל להוציא את הענף ממשבר, אנחנו לאט לאט נגררים לשיחה - אני אגיע לזה. יש לנו בעיית מקרו שלאט לאט בנינו שלטון שדומה לשלטון הנסיכים באיטליה במאות ה-17-18 ואין לנו שלטון מרכזי שיכול לעשות תוכנית מובילה לאיזה מקום. שאנחנו יודעים אם נרצה או לא נרצה, שהילודה בארץ, בלי התערבות הממשלה, היא 2,7 ואם אנחנו יודעים שבשנת 2020 אנחנו קרוב ל-8 מליון תושבים, יותר, אבל אני רוצה להיות בצד הזהיר, אז מישהו צריך לחשוב, 2020 זה מחר. אז אם נראה את התוכנית של 2020 ונראה את ה-2,7 ילודה, נבדוק אם אנחנו יכולים להגיע לשם, עם תקציב של 21 אחוזי תשלומים, עם כמעט 16 אחוזי תשלום הבטחון, אבל אם נרצה לדבר על מקרו, מישהו בחוץ שאל אותי, אנחנו כולנו נגד אגף התקציבים, אבל הוא היחידי שהוא הגיוני, מפני שהוא לא מושפע משיקולים של הנסיכים.

השר שרנסקי : יעקב שיינין אמר שמבחינת מקרו הכל טוב. אתה אומר שלא טוב?

א. ליבר : לא, הוא אמר שמבחינת המקרו, יש לנו נתונים לעשות צמיחה. יש לנו נהלים מבחינת מקרו ונהלים לאן? אז אם צפוי לנו גידול בתושבים בשנת 2020 8 מליון איש, או 9 מליון איש, 8.8 מליון. ואז אנחנו מגיעים שאנחנו צריכים ממוצע די

גדול של דירות כל שנה. בואו נתזרזר בחזרה איך להחליץ מהמשבר. המשבר כרגע הוא, שיש בתהליך כ-80 אלף יחידות דיור. האווירה המשברית הזאת והריבית הפנטסטית הזו שישנה, שהיא ריבית, שמישהו בשביל לעצור את זה, החליט שהריבית תהיה כזאת. לא ריבית כלכלית. היא ריבית של החלטה, כמו שהיתה החלטה בשנת '88 בבנקים למשכנתאות, היינו קונקורנטים דוד ואני, הריבית לפי החוק היתה 13 אחוז, וצריך לדעת את זה. ומישהו החליט על זה.

עכשיו, יש לנו בעיה של כ-80 אלף יחידות דיור בתהליך בנייה, שאין ביקושים להם. מצד אחד אין ביקושים ומצד שני, הריבית דוחקת, השעון דוחק, וחלילה, אם לא יהיו ביקושים או מישהו לא יחשוב איך לתת איזו כרית שלאט לאט תתן לה 80 אלף יחידות דיור, זה יכול לסחוף את כולם, כולל הבנקים. אני יוצא מתוך הנחה שהבנקים יש להם לובי חזק מאד, והם ילחצו איך לעשות את החילוץ. מפני שכל הקרקעות שנקנו בשנת 94/95/96 ועדיין לא באו להכשרה, פלוס הדירות שהן בתהליך, חוסר ביקושים - זאת הפצצה.

עכשיו אני חוזר לנושא התשתית. אם רוצים לעורר את המשק ומהר, זה בכסף קטן. אתה בכסף קטן יכול לעשות בעירה גדולה. אחוז נוסף מהתל"ג, נוסף לתשתיות, זה מידי. אתה לא מייצר איזשהו מוצר שאף אחד לא צריך אותו. אנחנו בפיגור תשתיתי, אנחנו המדינה המפגרת ביותר בעולם לעומת התל"ג שלנו. לעומת הכנסה לנפש. מבחינת התשתיות. אנחנו המדינה הצפופה ביותר בעולם מבחינת מכוניות על הכביש. אנחנו עומדים להיות תוך חמש שנים - ויתקן אותי תמ"ה 35, תוך חמש שנים המדינה הצפופה ביותר בעולם. נפש פר מטר מרובע, אבל זה פוליטי - כן מחזירים לא מחזירים. אנחנו עומדים להיות הצפופים ביותר בעולם גם מבחינת - תלוי איך אתה לוקח כמה מ"ר יש למדינה, לא ניגע בזה, אבל יש לנו פוטנציאל צפיפות ושרותים פיזיים של העולם השלישי. זה מבחינה כלכלית צורך להשקיע בתשתיות. אני בא לבנק ישראל והם טוענים שהשקעה בתשתיות יש לה את התשואה הגבוהה ביותר, 45 אחוז, שהחינוך זה 40 אחוז והתעשייה זה 15 אחוז. זה לצרכים כלכליים מידיים שצריכים אותם,

האנשים ישנם פה, המהנדסים ישנם פה, בציוד כבר השקענו את הכסף. עוד מעט, עוד שנה שנתיים, נצטרך להוציא מיליארדי דולרים לחדש את הציוד שבינתיים התבלה, ואנחנו בגרעון תשתיתי אדיר. יש צורך. וכולם מדברים על זה. אף אחד לא עושה כלום. הישועה לא יכולה לבוא דרך התקציב.

אם תסתכל אדוני השר, משנת 87' כשההכנסה לנפש היתה 7000 דולר, עד שנות התשעים, שההכנסה הגיעה ל-15-14 עכשיו מגיעה ל-16, כל הגידול בתוצר, כמעט כל הגידול בתוצר, הלך לתשלומי העברה, מה שאנחנו נוהגים להגיד תשלומים חברתיים, כמעט כולו, גם תקציב הבטחון ירד קצת, תשלומי חובות חוץ ירדו קצת וזה צמח. מפני שזה נוח להגיד אני שר חברתי.

לכן מיידית, תכוף ובהול להתחיל בתשתיות. יש לזה תקדימים בעולם וכולם עשו את זה. השאלה מתי אתה עושה את זה, האם מאוחר מדי, או עדיין אתה יכול להצהיר. אני בטוח שבמחלקה הכלכלית בוודאי יש את זה, כל המדינות שיצאו ממיתונים יצאו דרך התשתיות, מפני שזה כסף קטן לעומת התקציב, לעומת התוצר. ואיך עושים את זה? אני חושב שבמדינת ישראל בלתי אפשרי יהיה לעשות את זה דרך התקציב, כי גם אם נעשה את זה גרעוני, או יחול שינוי, אני סומך על השרים שנקראים חברתיים, שהם ידעו איך לקחת את הכסף. השיטה המהירה לעשות את זה, זו דרך עוקפת תקציבים. הזכירו את זה כאן: 1P הזכירו DOT ה-DOT הוא טוב כשרוצים לעשות אותו. כשרוצים לעשות DOT הוא טוב, אבל כשרוצים לעשות - אנחנו הלכנו למכרז עם סולל בונה בשנת 93', ו-DOT מנהלת הכרמל. כבר יש לי שלושה נכדים מאז, DOT עוד אין. עד שזה יהיה - הכביש חוצה ישראל שכל כך רצו אותו, כמה זה תשע שנים! אז השאלה אם רוצים, אם רוצים תשתיות ומיידית, צריכים לעשות מיידית, מפני שאין לך אפילו את התכנון לעשות את זה. אין לך בתקציב מספיק כסף לתכנן. הבעיה היא לא ביכולת שלנו לעשות, הבעיה היא תמיד במקום אחר. תכנון ביצוע.

אני שמח על הדברים שדי"ר שיינין אמר בנושא המים. שוב פעם, אחד הבלופים שרוצים שנאמין שאין מים במדינת ישראל, ואני לא רוצה לחזור על דבריו. יש

מים במדינת ישראל, יותר קל לייבא עגבניות מאשר לייבא מים. ואנחנו לא מצליחים לצאת מהאכיפה. הפתרונות ידועים. אין לנו יכולת פוליטית לפרוץ וגם זמן, המפלגות אצלנו, השרים מתחלפים ואתם כל הצוות מתחלף מהר מדי, ולא מצליחים להוציא שום מדיניות לפועל.

הייתי אומר כבעל נסיון, בואו ניקח דבר פשוט כמו קרקע. כולם מדברים על קרקע, קרקע, קרקע, וכשכבר ישנה הקרקע, מסתבר שהיא לא זמינה, מפני שהיא זמינה כשהיא מפותחת. אנחנו מדברים עשרים שנה לגבי קרקע זמינה ומפותחת. אם אנחנו ניקח סתם מספר שקל להכפיל אותו, 10 אלפים יחידות דיור, כל הזמן קרקע זמינה ומפותחת כמלאי, קרקע זמינה ומפותחת - זה כסף קטן, זו הוצאה קטנה, ותמיד יש לנו קרקע שהיא תהיה נגד קונויקטורה או כל דבר אחד, אבל תייצר עבודה.

בוא ניקח, כבוד השר, עכשיו איזושהי שכונה או כביש, ונגיד: בואו נעשה את הכביש הזה תכנון, ביצוע, ואם המדינה תחליט לתת גרייס של שלוש שנים, ואחרי שלוש שנים המדינה תשלם עבור הכביש הזה או המחלף הזה במשך 25 שנה. בואו נראה פעם אחת איך זה עובד, כמה זה עולה. אולי כולל תעסוקה. בואו נחשוב על זה. כי אם לא נעשה את זה, אז אנחנו נצטרך להפגש עוד פעם בפגישה איך מטפלים בענף הבנייה במשבר או אחרי המשבר. יש דברים שיודעים לעשות אותם ולא צריך להפריד בשביל לעשות אותם. צריך פשוט לקום ולעשות מעשה.

היו"ר בלומברג: תודה. אנחנו יכולים לצאת להפסקת צהרים ולאחר מכן נחזור באחת וחצי.

ש. שטנר: לגבי מפגשים מהסוג הזה, תמיד יש נטיה לכולנו להגדיל את האפשרות של הממשלה להגיד עד כמה היא יכולה לשנות את פני המציאות. לטעמי, הממשלה היא גורם קטן. נגיד, בשנות החמישים או השישים, חלק ניכר מהעצות הנבונות, אגב, שהיו פה, היו בהחלט ברות ביצוע. אבל מה אפשר לעשות, שהבטן גדלה, קשה להיזז את אניית הקרב הגדולה, או אניית הסוחר הגדולה. זה מה שיש לך

היום. כך שהמשוט הוא גם יותר קצר. לכן התקוות שהובעו פה, לצערי הרב, הרבה מהדברים לא ניתן יהיה לעשות.

אבל אני הייתי רוצה בכל אופן לחדד מספר נקודות. הנקודה הראשונה שהעלו כאן, כנתונים של 40 אלף התחלות בנייה השנה. אבל בעצם דירות שהיושבים פה סביב השולחן ושכמותם בונים כקבלנים יזמים, על מנת שיופיעו בשוק וימכרו, זה אולי 25 אלף דירות. כל שאר ה-15 אלף דירות לא מופיעות בשוק. ולמה? מפני שזהו בעצם הסיפור האמיתי של המשק הישראלי. הציבורים הגדולים ביותר ששם - מלבד העולים כמובן, ששם גידול האוכלוסיה הגדול מתקיים, הם החרדים, האוכלוסיה החרדית או הנוטה להיות חרדית היום, אפשר לומר, בגלל ש"ס, והאוכלוסיה של הציבור הערבי הגדול מאד, שהוא בעצמו מהווה למעלה ממליון איש, אם אינני טועה. שישית מאזרחי ישראל. אבל למעלה מרבע בכמות האנשים שהגיעו לפרקם, כלומר גיל 18 ויותר. כל הציבור הגדול הזה, לא מופיע בכלל בשוק. זה קרוב ל-40 אחוז מכלל האוכלוסיה בגיל המגיעים לפרקם. לדעתי זאת השאלה.

ז"א כולם מדברים פה על מדינה שמתייחסת לאנשים שהם אלה שיכולים לקנות. אבל המדינה כפולה בגודלה מאנשי שופרסל. מחצית מהאנשים או קצת למעלה מהמחצית הם באמת האנשים שהתייחסנו אליהם פה במספרי הדירות וכו', החצי השני בכלל לא מגיע. או בגלל שהם ערבים או חרדים, בקיצור, יש לנו פה מדינה של גיטאות והגיטאות האלה הם צומחים בצורה המהירה ביותר. צומחים גם בגלל שאלה לאומית, גם יש שאלה דתית, גם יש שאלה של כל הקונפליקט הזה של הזהות וההשתייכות בישראל, שיש לו גם ביטוי פוליטי, אבל גם ביטוי אחר. והקצב הוא אחר.

למעשה קווים יסודיים של מדיניות גם בתחום התכנוני, גם בתחום השיכון, אבל גם בתחום של מדיניות רווחה נכשלו, ונכשלים עוד יותר בגלל שהם הניחו, שיש פה קיום מצב של חברה הומוגנית עם הסכם חברתי, יש לנו חברה הטרוגנית והסכם חברתי שכמעט ולא קיים.

הסיפור הזה למעשה זה רק משל לנמשל היותר גדול, שבהתחלה שיינין דיבר עליו ומאד נהייתי לשמוע את מה שהוא אמר, בנושא של העדר הצמיחה. כי העדר הצמיחה במשק הישראלי, שהוא בעצם נמשך כבר קרוב לעשרים שנה, אבל נכון, יש באמצע שני הרים, כמו שבשוויץ אומרים ההרים מסתירים את הנוף, גם פה, ההר האחד היה עניין רוסייה והעניין השני היה עניין ההיי טק. ובעצם לא היה בכוחם של שני המאורעות המאד מאד חשובים הללו, לשנות את הסיבוב שהמשק הישראלי נכנס אליו. בראש ובראשונה בגלל התופעה הזאת של החלוקה ליותר גטאות ויותר חזקים בתוכם. למעשה, אם זה מתבטא במשבר זהות בפוליטיקה או תחושת השתייכות אחרת קבוצתית, או השד יודע איך להתייחס לדברים האלה, היוצא דופן, אגב, היו - אלה שהשאלה של ההשתלבות שלהם במשק הישראלי דווקא זכתה להצלחה רבתי. אם כך הסיפור של הצמיחה הנמוכה במשק הישראלי, השתתפות מאד נמוכה של קבוצות גדולות באוכלוסיה, ההשתתפות הולכת וקטנה במסחר. והמדיניות בתחומי הרווחה ותשלומי העברה, רק מסייעת לתהליך הנורא הזה.

עכשיו, אם רוצים ואם אנשים סביב השולחן הזה היו רוצים לראות ענף בנייה משגשג, היו צריכים לחשוב, כיצד אותם 40 אחוז או למעלה מ-40 אחוז שבכלל לא מגיעים לשוק של כל האנשים פה, כיצד הם היו משתלבים בנוסחה, השוק היה נראה אחרת לחלוטין.

שתי הערות קצרות. הערה ראשונה לדוד בלומברג: לגבי המקורות שעמדו לרשות הבנקאות. צריך לזכור שבהתחלה יש לך פרדיגמה. אולי לכולם יש פרדיגמה, שהיא שהמשכנתאות, הכסף הארוך ימשיך להיות צמוד. אני חושב שבעידן, אם עד עכשיו אכלנו צנון מריר כזה במשך שבע או שמונה שנים, לפחות נהנה מאינפלציה נמוכה, בגלל שהציפיות הן לאינפלציה נמוכה, ושלאט לאט נפסיק עם האמצעים של הכסף, אין שיווי משקל בשוק הזה. ז"א צריך להיות חמור מי שלוקח אחד משני הצדדים. כלומר, מי שעושה פה עסקה רעה, אחד מהצדדים וכמו כל מדינות העולם שנוטים לציין אותם לשבח, בואו ניקח את

אותם השקלים וניקח מזה איזה ביס קטן ונחשוב עליו בתור המקור להמשך המימון של המשכנתאות, אבל בשביל זה, פה צריכים חידושים, שבהחלט אותה ממשלה יכולה כן להתחיל לחשוב על הורדת ההצמדה בתחום המשכנתאות, כי זה הפתרון היחיד למימון לטווח ארוך. זה לא יקרה למחר ולמחרתיים, אבל זה דבר שצריך לעשות אותו. הצמדת המשכנתאות לא התרחשה כל כך מהר.

היו"ר בלומברג: אתה לחלוטין צודק.

ש. שטנר: הערה האחרונה אני אומר כאן, וזה מתייחס למי שאמר לאנשי האוצר לסגור את העיניים ולעשות ככה וככה. יש על זה פתגם טורקי שמשמש עניינים אחרים לחלוטין, ואומר: כשאני עוצם את העיניים, אני לא רואה. תודה לכם.

השר שרנסקי: למען הסולידריות, גם אנחנו בנויים כך, הסולידרים והיחידות שלנו.

היו"ר בלומברג: תודה רבה. אנחנו ברשותכם, נחדש את הדיון באחת וחצי. ארוחת הצהרים בקומה אחת למטה. תודה רבה.

הפסקת צהרים

השר שרנסקי: אני לא התכוונתי לדבר. בכלל, אני רוצה שיהיה ברור, עובדי המשרד לא מדברים מפני שאין לנו תשובות, אבל יש לנו אפשרות לשמוע כל יום וזו ההזדמנות שלנו לשמוע אנשים נוספים. אבל כמה וכמה אנשים כבר התבטאו, שלמעשה אין לנו מה לעשות לכולנו, כי נעשה יותר מדי כבד, ודרושה היום אחריות מוגברת לרע ולטוב כמובן. אז פשוט נזכרתי שבדיוק לפני 15 שנה הייתי במימנה הראשונה שלי בחיים, והמימנה הראשונה שלי בחיים היתה בבית הסוהר ברמלה, כי זה היה בדיוק חודש אחרי שעליתי ארצה, וכשנשיא המדינה בפגישה שאל אותי יש לך בקשות? אמרתי: כן, יש לי בקשה, אני רוצה לראות בית סוהר במדינת ישראל. חשבתי שזה מצב שאף אחד לא יכול לעבוד עלי, ויצא ככה שזה היה יום כמו שהיום עשיתי טעות ולא לקחתי בחשבון שזה מימנה גם אז, ובאתי פעם

ראשונה לבית סוהר ישראלי ברמלה ביום של מימונה, ואחרי שעברתי על התאים וראיתי את התנאים ואוכל וכל מיני דברים שהיו בנסיון שלי, הם אמרו: ועכשיו יום המימונה. ולא ידעתי מה זה מימונה בכלל. ואז כל האנשים יצאו מהתאים שלהם, התכנסו ובאו בדרנים. באו שחקנים מקצועיים שהתחילו לשחק תפקידים של חברים בממשלה ורבנים ראשיים ועשו צחוק מזה. עברו מאז 15 שנה. האסירים היו מבסוטים מאד. אח"כ הבנתי שיש משהו בזה שעשו צחוק דווקא מרבנים אשכנזים ולא מספרדים, אבל זה לקח קצת זמן, היה מאד מצחיק. חשבתי שאם מאפשרים ונתנו אישור לעשות ביקורת כל כך חריפה, סימן שבאתי למדינה חופשית. ומה זה חשוב, לא חושבים על שום דבר. זה באמת מאד חשוב מפני כשמדברים על ראש הממשלה במקום אחר, מקבלים על זה 10 שנים מאסר. וכאן לא התחשבו בשום דבר. מאז החלטתי שחשוב מאד להגיע למקומות ששם מה שאתה אומר הוא כן חשוב ויכול להשפיע. אז אני חושב שכל אחד מאתנו הגיע למצב שכאשר הוא אומר משהו, או כאשר הוא עושה משהו זה משפיע, ועל כן אני בהחלט מסכים עם כל מילה שנאמרה על המצב הקשה, אבל אני מציע שנסכם לעצמנו שהכל תלוי בנו, הכל בידיים שלנו ומה שאנחנו נחליט אנחנו נעשה.

א. דורי:
אני בהמשך לדברים של השר, אני חושב שהממשלה כן יכולה להשפיע, ולא צריך להכנס לתחושה שהם יגידו מה שהם יגידו ואנחנו נחליט מה שאנחנו עושים, ואז כאילו התעשייה מנותקת מהממשלה והממשלה מנותקת מהתעשייה, ואין קואורלציה. יש קואורלציה בכל מדינה דמוקרטית וגם אצלנו זה צריך להיות, ומה שחשוב מאד, במיוחד אדוני השר, שהממשלה תחשוב שהיא שולטת. כי גם במגבלות של הממשלה, יש דברים שהממשלה צריכה לעשות ויש דברים שאסור לה לעשות. אסור לה להתערב בשוק. אסור לה לנסות להיות מתאם של מחירים. אבל הממשלה צריכה לעסוק בכמה דברים בסיסיים. קודם כל היא צריכה להחליט שהיא רוצה צמיחה. וכשאדוני השר אמר שהוא לא הצביע בשביל התקציב, בגלל העניין של שעור הריבית של בנק ישראל, אז אנחנו יודעים שיש

שני ראשי ממשלה, שחשבו שנגיד הבנק צודק. בדיעבד אני חושב שנגיד הבנק לא צדק לכל אורך הדרך, אפילו שהגענו לכאן, מפני שהוא אף פעם לא פגע בשעור האינפלציה שהוא רצה להגיע. כלומר, הטיפול בהלם שנעשה למשק הישראלי, היה קשה מדי, והתוצאות לפנינו.

נגיד בנק ישראל זה לא הנציב העליון. נגיד בנק ישראל הוא גם יועץ של ממשלת ישראל, והוא צריך לפעול לפי כללים של ממשלת ישראל. אז אם היו שני ראשי ממשלה שחשבו שצריך להכין את התקציב לפי הנגיד, אז בסדר. יש היום ראש ממשלה שצריכים לבחון אם הכיוון שלו הוא הכיוון הזה או לא. וכשאמר אהרון פוגל, שהממשלה צריכה לחשוב צמיחה, זה הדבר הנכון. הממשלה צריכה לחשוב צמיחה. וכשתהיה צמיחה בכל המשק, אז גם הענף שלנו יצא, ותכף אני ארד לענף שלנו.

אבל בכל העולם, ובואו נדבר רק על אירופה ורק על הגוש האמריקאי, שם מדברים על צמיחה כעל ערך עליון. מאד ברור להם שזה מה שצריך, וכשהם מתווכחים לתוך אירופה מה שעור הצמיחה הראוי וכמה נוריד את הריבית כדי לקבל את שעור הצמיחה הזה, אז על זה מדברים וגם אצלנו צריך לדבר על העניין הזה. כי צמיחה מביאה תעסוקה, וכלכלה חזקה היא כלכלה של משק צומח, וכלכלה מאפשרת גם יחסים פוליטיים בין לאומיים. אם אנחנו נלך ונסוג אחורנית, נמצא את עצמנו קבצנים ולא מדינה שגורלה בידה. את זה צריך לזכור, ולכן גם ממשלה של שנתיים, עם כל הציניות - תנו לי לעבור בשקט את הקדנציה, צריכה לקום על הרגליים ולעשות את מה שהאזרחים מצפים ממנה. כלומר, למשל וללכת בכיוון הזה שהיא צריכה. תחושת הנכאים לא במקומה, ואם היא כזאת, אז אולי באמת צריך עוד מעט בחירות. אבל אני לא חושב ככה, אני חושב שהממשלה עוד צריכה לעשות צמיחה.

באשר לעניין עצמו, אני חושב שאחד הדברים מחוללי הצמיחה ביותר, זה בתחום של תשתית. אין בעיה לגייס כספים לתשתית. זה מתאים, כשאנחנו הבאנו את זה במסגרת בטחון הקבלנים את העניין הזה של ה-DFI הבאנו בעצם את

המודל האירופי שמתאים לכללים הבין לאומיים. אסור בזמן שחושבים צמיחה, אסור להגדיל גרעון. אבל הדרך להשקיע בתשתית היא באמצעות השקעות של סקטור עסקי בתשתיות. אני מדבר על הכל. גם על רכבות וגם בניית כבישים, וגם על כל מתקן וגורם תשתיתי כמו בתי סוהר כפי שהשר הזכיר, או בתי ספר, או כל תחום אחר. בכל תחום אפשר לעשות באמצעות הסקטור העסקי. ככה זה נעשה באירופה, זה מה שנתן את הכלים באנגליה לצמיחה הנוכחית באנגליה, וזה מה שנתן את הכלים בכל אירופה בעניין הזה.

התחום השני שקשור לצמיחה. זה הנושא של הבנייה לגורמים. ואני רוצה להתייחס לשני דברים. אחד, אני לא חושב כמו אולפיינר, ש-25 אלף זה המספר. אם הוא התכוון ל-25 אלף בסקטור השכיר זה נכון. אם הוא התכוון ל-25 אלף סה"כ אני חושב שהוא שגה. ואני מניח שהוא התכוון לסקטור הסחיר והזכיר גם שלמה שטנר מקודם, כי הלא תמיד מחברים לתוך זה את כל מה שהאנשים רואים לבד, מחברים לתוך זה גם את הסקטור הערבי והוא איננו שכיר, וצריך להפריד בין שני הדברים האלה.

לגופו, העודף הכללי של בנייה, ואני רק רוצה להזכיר לכם, שהמספרים של 99' ושל 2000 היו 40-38 אלף התחלות, כשהמספר של דירות בתהליך שאינן מכורות הוא קטן מאד. ז"א הוא בסה"כ, עליו דברתי קודם עם רחל הולנדר, בסוף השנה שעברה זה עמד על סדר גודל של 26 אלף והיום זה 25 או 28 זה חסר חשיבות, כי מתוך 80 אלף בתהליך, אם בסה"כ לא מכורות ויש וויכוח אם זה 24 או 28 אלף, כלומר, אין מלאי. אין בנייה למלאי במדינת ישראל. הענף הזה הוא מתוחכם, הוא עובד מאד מאד עם רגישות גבוהה מאד, ועם ייעוץ שיקולי נכון כנראה, משום שאין מלאים גדולים מדי.

אני הבנתי שאם הוא מדבר רק בסקטור הסחיר, זה סביר, אבל אם זה הסה"כ זה לא יכול להיות. סדר הגודל, אם הסה"כ היה נכון, אז מה היינו מקבלים? בשנה שמתחילים 40 אלף שנה אחרת 38 אלף ושנה לפני זה 45 אלף, היית מקבל גידול אדיר במספר הדירות הלא מכורות. ז"א אם מספר הדירות הלא מכורות

לא גדל והתחילו כל כך הרבה, מדובר על דירות לא מכורות שהן בתהליך, היית מקבל עוד 20 אלף דירות לא מכורות בתהליך. כלומר, מספר הדירות המכורות הנמכרות כל שנה הוא בסדר גודל של 40 אלף דירות. זה המצב מהיום. לא מצב תאורטי. זה לעכשיו. אם זה היה נכון ל-99' זה נכון ל-2000. ההסבר היחידי הוא שאם מתחילים למיין בתוכו, כמה זה סחיר וכמה לא שכיר. מה זה סחיר! שכיר זה מה שמי שיושב פה מסביב לשולחן, בונה ומוכר. או בכל מיני יזמות, בונה ומוכר לציבור. לבין מה שאנשים בונים לעצמם, שזה נספר כחלק -

השר שרנסקי: כמה היית אומר לחברי ההתאחדות, מה המספר שהם צריכים להגיע אליו?

אורי דורי: תראה, חברי ההתאחדות לא קובעים כמה הם בונים. תרדו מהסטיגמה הזאת. הם לא קובעים כמה הם בונים. מי שקובע להם זה הבנקים. מי שעובד על המימון העצמי, זה כאלה שבונים ארבע, חמש דירות או עשר דירות, גם זה לא בטוח. מי שבונה בכמויות של 50 או 100 דירות ומעלה, לא בונה מעבר למה שהוא מוכר. אתה צריך להבין את זה. זה המצב היום.

אני לא רוצה להיות נביא בעניין הזה. אני אומר לך כמה היום לפני המיתון מוכרים וכמה בונים. המספר האמיתי, וצריך להסתכל נכוחה במספרים הנכונים, המספר הנכון להיום זה 40 אלף. זו עובדה. אתה לא יכול להתכחש. אם רחל לא מדייקת במספרים - בסדר, אבל אני לא מאמין, כל כך הרבה שנים היא דייקה כל כך, כנראה שגם השנה היא מדייקת, אז בואו ניתן לה את הקרדיט. אלה המספרים הנכונים של הלשכה לסטטיסטיקה. תפסיקו, אם אתם רוצים להגיד שהעובדות לא מעניינות אתכם אז בסדר. אבל יש עובדות בתקופת מיתון, 99/00 הן שנים קשות מאד לענף. אנחנו שנה חמישית במיתון. ז"א יש מספרים אמיתיים שיוצאים היום. אם רחל היתה אומרת לנו שמספר הדירות בתהליך הלא מכורות קטן ב-20 אלף, ז"א שבונים בסדר גודל של 40 אלף התחלות, ומוכרים רק 25 אלף, אז באמת יש בעיה. אבל זה לא ככה. מכיוון שלא כך, אז זהו הסדר גודל בתקופת המיתון הזאת, ויכול להיות שיש ביקושים כבושים,

וכנראה שיש כאלה, בסדר גודל של עוד 5000. וזה טבעי שבתקופת מיתון יש ביקושים כבושים.

הדבר הנוסף, אני רוצה להתייחס לנושא - הוצאת אותי קצת מהכיוון הזה -

השר שרנסקי: איך אתה רוצה לגרות ביקוש כבוש?

חיים דורי: ביקוש כבוש הוא טבעי בתקופת מיתון ואי אפשר לגלות. אנחנו מדינה

דמוקרטית ואנשים לא מדווחים מה הם עושים ואיפה הם גרים. כי דיברנו קודם על העניין של הדמוקרטיה. הדרך לעודד היא מאד מאד פשוטה. אני עוד לא הגעתי למסוי, שם הייתי אומר את מה שאני חושב. על הנושא של ההכרה בריבית על משכנתאות צריכה להיות חלק מובני של הרפורמה במס. כשהמציאו את הרפורמה במס, ופה אני מסכים עם אהרון פוגל, אמרו שצריכים למצות את שוק ההון, זה נכון. צריכים לעודד ולתת זיכוי על ריבית זה נכון. צריכים לעודד ולתת זיכוי על ריבית ולא במגבלות מהסוג שרק זכאים יקבלו זיכוי על הריבית על משכנתאות. צריכים להסתכל מה עשו האירופאים בעניין הזה. אדוני השר, באירופה, לפני עשר שנים, התחילו ללכת לכיוון הזה, והם הולכים בגדול לכיוון הזה של זכוי במס על משכנתאות. וכל מדינה שעושה את זה, עושה את זה מתוך רצון לעודד את האנשים לרכוש דירות והיא גם במצב שאירופה היום הדירות בבעלות יש כנראה יותר מאשר אצלנו. כי אנחנו מגיעים היום לסדר גודל של 72 אחוז דירות בבעלות! נכון? יש ארצות באירופה שמתקרבות ל-55 אחוז מהסיבה הזאת, כי כנראה בכל אופן זה לא כלכלי לשכור דירה, לבנות להשכרה, ואתה רואה את רמת האיזון השונה, תלוי באיזה מדינה, אבל מעודדים את האנשים לקנות דירות דרך הזיכוי במס על הריבית על המשכנתאות.

התשובה שלי היא נורא פשוטה. אבי הלך, אבל אני בתור יו"ר לשכת התאום, הלכתי לוועדה של בן בסט כדי להסביר את העמדה של לשכת התאום בעניין של הרפורמה. ואבי אלתר היה אחד היועצים. אנחנו דיברנו על מסוי שוק ההון ודיברנו על מס של רווחי הון ברמה האירופאית וברמה האמריקאית. כשדיברנו על זה דיברנו ברמת זיכוי במס על ריבית למשכנתאות כי זה הדבר הכי טבעי

והכי נכון, כי כשאתה ממסה בן אדם על דרכים, אתה גם צריך לתת לו זיכוי כשהוא משקיע.

מפה התשובה לשר האוצר למה כן זיכוי ריבית על משכנתאות. תמסה את שוק ההון, תמסה רווחי הון, תמסה אותם ברמה אירופאית, אל תמסה אותם במסוי של 50 אחוז, כשאתה ממסה 50 אחוז אז כולם בורחים מזה. יותר מזה, גם העסקים בורחים מישראל כתוצאה מזה. תמסה ברמה של 18 אחוז, שזה המס על רווחי הון באירופה ובארצות הברית, אז בן בסט הגיע למסקנה שגם 25 אחוז אפשר להתגבר ואנחנו אז אמרנו לו: אתה יודע מה? זה לא טוב, אבל גם 25 אחוז נסבול. מצד שני, אתה צריך להמשיך את הזיכוי ועל זה דיבר אהרון פוגל מקודם.

הדברים הנוספים, וזה ברמת המקרו. דיברנו על הריבית. הריבית על המשכנתאות במדינת ישראל הגובה שלה הוא פועל יוצא של הריבית במשק, כי הכסף ארוך הטווח, המחיר של הכסף ארוך הטווח מושפע מהמחיר, וכאשר הריבית גבוהה, באופן טבעי, ההשקעות לטווח קצר, כשהריבית על הטווח הקצר גבוהה, אף אחד לא משקיע על טווח ארוך. אין טעם להשקיע בטווח ארוך.

צמיחה פרושה הורדה בריבית וגם מדינות אחרות כמו ארה"ב והאיחוד האירופי יודעים את זה, כי עובדה, כדי להאיץ את הצמיחה הם מורידים ריבית. אנחנו נורא זהירים כי אנחנו כנראה ברמות צמיחה שאנחנו יכולים להרשות לעצמנו להוריד את הריבית ב-0.2 אחוז כשריבית אתה מוריד בתוך חודש וחצי נדמה לי אחוז ורבע, ותשים לב עוד דבר, הוא הוריד מכמה? הוא הוריד מהאזור של הריבית המוניטרית 5.7, משהו כזה, הוא הוריד כשהאינפלציה היתה 2 אחוז, אנחנו אינפלציה 0, ריבית מוניטרית של -5,8 אחוז מורידים 0.2 כי אנחנו יותר חזקים. אבל אנחנו צריכים צמיחה.

ופה אני רק מנסה לעזור לך להציג את העניין, אבל עוד פעם, כשהיו שני ראשי ממשלה שחשבו שזה מה שצריך לעשות, אי אפשר היה לעשות כלום, ואני מבין

את מה שאתה אמרת, כי שני ראשי הממשלה חשבו שזה אסור לעשות והם טעו שניהם, לדעתי.

השר שרנסקי: אבל אתה יודע, צורת המס שיעקב הציע להצביע נגד, וציין זאת גם סילוואן שלום. אז אולי זה יעזור לנו עכשיו, אני מקווה.

אורי דורי: אני מקווה. בכל אופן מקורות לענף הם מקורות ארוכי טווח שיבואו לענף כשהריבית תהיה סבירה. ענף הבנייה הוא ענף עתיר מימון, הוא הענף הכי עתיר מימון מכולם. נכון? על פי כל הקבלה הוא ענף הכי עתיר מימון, והגענו למספרים אדירים של הפרוייקטים שלו, והישועה של הענף הזה היא באמת בהורדת הריבית.

דבר נוסף שרציתי להתייחס אליו, והתייחסה אליו תמי קודם בחוק התכנון והבנייה זה כן בידי היזם, חוק התכנון והבנייה שלנו הוא לא סביר. החסמים הביורוקרטיים שהוא יוצר, אני לא צריך להגיד כאן ואני לא רוצה לחזור על זה אפילו, הצענו חוק מאד פשוט. הרי האינפלציה היא דבר הרבה יותר קשה. החוק המטורף שיש במדינת ישראל, מביא את הענף שלנו לרמת שחיתות לאומית שהיא אסון חברתי. אני אומר את זה במלוא כובד המשקל. כולם יודעים פה סביב השולחן, על מה אני מדבר. אנחנו משחיתים את החברה, ואני מדבר גם על איש קטן שרוצה לסגור אצל צילקר - צילקר איננו אז אני לא רוצה להגיד אצל צילקר, ורוצה לסגור בעירייה מרפסת, בגלל הטרופ של החוק הזה, האנשים הקטנים מגיעים לרמת שחיתות ומה זה לשלם למאכר? זה שוחד. זו שחיתות חברתית שאסור לנו להרשות אותה, והיא נובעת רק מחסמים ביורוקרטיים. חוק פשוט כמו באירופה, היה מונע את כל זה. וזה אני אומר כדגל ומעבר לכל, אני לא מדבר על האנשים שיושבים פה בשולחן הזה, שכבר התרגלו לזה. אם היית מעביר את תוכנית בניין ערים בפחות משבע שנים, היית חוגגת. תכף יגידו לי שזה לוקח עשר.

היו"ר בלומברג: איפה, בוארשה או פה?

חיים דורי: לא, בוארשה זה לוקח שנה. היתה תוכנית עם אליעזר פישמן, שקיבלנו אישור מתוכנית בניין ערים, שהיתה בעצם רק שינוי שעשינו. אחרי שש שנים הוא הרים לי טלפון ואמר לי: מזל טוב, קיבלנו את זה שנה לפני הזמן. אמרתי לו חכה, זה לא הסוף. וכך היה. זה לקח עוד שנה עד שקיבלנו באמת. אז זה פשוט טרוף. זה לא הגיוני העניין הזה וצריך לעשות את זה, וזה דברים שאפשר להעביר אותם לאדוני השר, אם המשרד שלך ייקח את זה על עצמו יחד עם שר הפנים או בלי שר הפנים, אני לא יודע, מישהו צריך להרים את הדגל ולהעביר את זה.

דיברו פה על הקלות במיסוי ובעצם אני נגעת בזה, כי זה נוגע גם למשכנתאות. אני רוצה להגיד עוד מילה אחת בנושא של חו"ל. זה לא נורא שחברות ישראליות עובדות בחו"ל. הכפר הגלובלי זה חלק ממרקם החיים של המאה הזאת, זה חשוב מאד שחברות ישראליות יעבדו בחו"ל, חשוב מאד שזרים ישקיעו בישראל, אבל צריך לזכור דבר אחד, שאסור ליצור מצב שהחברות הישראליות בורחות מישראל. בתנאים הבלתי אפשריים היום לעבודה בישראל, חלק מהחברות בורחות מהפעילות בישראל וזה אסור, את זה צריך למנוע. חשוב שהם יעבדו בישראל, בחו"ל, חשוב האיזון החוזר לצורך גיוסי ההון ולצורך איזון פעילות, חשוב מאד האיזון הזה בין מה שאנחנו מגדירים להיות חלק מהכפר הגלובלי, אבל אסור ליצור מצב שהחברות הישראליות בורחות מהפעילות בישראל, מכיוון שבחו"ל יותר קל, ופה אני חוזר לעניין של המסוי, שאמרתי 18 אחוז זה מס רווחי הון שלוקחים כמעט בכל העולם. 25 אחוז זה קשה אבל החברות הישראליות ישרדו. 50 אחוז זה בלתי אפשרי.

לכן כשמסתכלים על מסוי, צריך להסתכל על אירופה, צריך להסתכל על ארה"ב, צריך להסתכל על המדינות המתועשות. הקלות במסוי, מדיניות ריבית דומה לשלהן, עבודה ביעדים תיצור מצב שאנחנו נתנהג כמו הכפר הגלובלי עם כל התרומות שלו, אבל ייתן לנו את הכוח ואת היכולת להיות חברה שהכלכלה שלה היא חזקה, ואם יש כלכלה חזקה, גם יכולה לעמוד באיומים שאנחנו נמצאים בהם ביום יום מבחוץ.

היו"ר בלומברג: תודה רבה. נתן, אני הייתי מציע שאת הדברים האלה של אורי, לגבי מקדם השחיתות, חוק התכנון והבנייה, ניקח את זה ברצינות. זה נושא שלא מרבים לדבר עליו, אבל זה הנושא שכל דיון מהסוג הזה נתקע עליו. משום שאם תהליך רמת ההיצע לביקוש משתנה לוקח כל כך הרבה זמן, זה בין היתר בגלל הדבר הזה. החשש שלי, זה חשש אמיתי כאזרח במדינה הזאת, שכמות האינטרסנטים היא כל כך גדולה, ונבנים מהאיתותים האלה כל כך הרבה גורמים ואני לא אפרט אותם, שזה הופך להיות מיום ליום קשה יותר ויותר לעשות, אבל לא נהיה חברה מהוגנת עם שינויים מהסוג הזה שאורי כינה אותם טרוף, ותמי מכירה אותם לפני ולפנים, לא ייעשו. לדעתי, זה רגע אחד בתקופת הקדנציה שלך, אבל חובה עליך לנסות להתמודד עם הדבר, שלדעתי הוא מסוכן ביותר מבחינת קיומה של החברה הישראלית.

השר שרנסקי: איזה מאמצים נעשו בעבר וכמה מאמצים דרושים כדי לקחת חוק תכנון ולהעביר אותו למשרד ראש הממשלה. אבל כמה מאמצים רציניים היו לשנות את זה. אני אומר בתוך הממשלה, כמה יכול להגיד שר השיכון לראש הממשלה.

היו"ר בלומברג: ההר הוליד עכבר והעכבר יצא מת.

תמי נווה: היו תיקונים בעבר שעשו מסלול ירוק. היה נסיון לאפשר למהנדסים לחתום על בקשות להיתר, מבלי שיבדקו אותן. רק מה קורה! אם המהנדסים מוסרים אינפורמציה לא נכונה שהיא לא תואמת את כל התקנות, התוכניות וכו', הם צפויים לסנקציות פליליות. אין לנו עדיין קודכס מתועד של כל התקנות. יש תקנות הג"א מצד אחד ויש תקנות בנייה מצד שני, ובכל אחד כתוב לא בדיוק אותו הדבר נגיד. ולכן המהנדסים והאדריכלים ויש לנו כאן נציגים שלהם, לא רוצים לקחת על עצמם אחריות וזה נושא מאד כאוב. כי בארצות המתקדמות, לא יושבים ובודקים הפקידים בעירייה ובלשכת התכנון כל בקשה, אלא נותנים אחריות למהנדס ולאדריכל, ברגע שהוא חותם שוב בדק זה המצב וכך בונים, ומונעים סחבת של עוד כמה חודשים.

שלמה שטנר : מאחר ואני הייתי בין מציעי ההצעה הזו, שכושר היירוט וכושר השחיתה של משרד הפנים ושל וועדות התכנון והערמה של המאכרים שזה כמו כוכב שביט סביב, הוא הרבה יותר חזק מהכוח שנועד לקדם שינויים מהסוג הזה. גם דרך אגב, הול"ל היה קצר ימים, שנה וחצי עד שנתיים עד שהאנטיגנים, עד שהנוגדנים לול"ל היו כה חזקים שהוא בעצם חדל מלפעול. כתוצאה מתרי"ג סיבות. מה זה חשוב. אבל העובדה היא ניצחת, של להתמודד עם הדבר הזה בדרך של הגיון צרוף וטעון של שכל ישר זה דבר נואל. הדבר היחיד שניתן לעשות, זה באמת ללכת בגישה אחרת לגמרי. אבל שוב, לחלום זה נורא נעים, אבל לא באמצע היום.

א. ליבר : רק משפט אחד, כדאי לבדוק, רחל יכולה לבדוק את זה, באיזה שנה משנות התשעים מחירי הדיור קפצו.

שלמה שטנר : ומתי נפסקו הול"לים?

א. ליבר : מיידית, היה מחסור.

ש. שטנר : לא לא, ב-93' הדבר היפה שעשו הכי הרבה דירות לשוק באותה שנה. סליחה שאני אומר לך, אבל אתה יודע, הדירות זה מוצר משונה. כשהמחיר שלהן גבוה, קונים מהן הכי הרבה, וכשהמחיר שלהן נמוך, קונים הכי פחות.

היו"ר בלומברג : נתן, לא במקרה כשהמתחיל להתפתח הנושא הזה, וככל שתגדר יותר, את חוק התכנון והבנייה, אתה תמצא התייחסות הרבה יותר רצינית לעניין הזה וזה משום שזה נוגע בעצבים מאד רגישים בחברה הישראלית. אתה צריך לקבל את דעתי, באיזו מידה אתה מוכן לנסות להרים את הכפפה הזאת - השר שרנסקי : או איזה שר להיות.

היו"ר בלומברג : או איזה שר להיות. ואם כן, אני בטוח שהפורום הזה הוא פורום לפחות בחלקו שיכול לתת לך רעיונות מאד מעניינים כיצד להתמודד עם זה. זה נסיון קשה, אבל נסיון שפעם מישהו חייב להרים אותו. עמיקם, אתה רוצה להתייחס לנושא הזה? באותו עניין של לא לחזור על מה שנאמר.

אורי דורי : אם נאמרו דברי טעם, אתה יכול לחזור.

15.4.2001

עמיקם אורן: קודם כל כדי לא להביא באמת את עצמת הבעיה שאנחנו נמצאים בה, נוטים אצלנו להשוות וזה לא במקרה איפה פה? בפולניה. איך זה בהשוואה לחו"ל. אני מציע לעשות השוואה איך זה היה פה רק לפני 10-15 שנה, זה לא הרבה. וחלק מאתנו מספיק זקנים כדי שיהיה לנו את הזכרון הזה. איך היה פעם, מה שפעם אפשר היה להעביר בשנה בצורה מסודרת, היום זה שש שבע ועשר שנים. לא לפני הרבה שנים זה היה בסדר. אז זה דבר אחד.

אני זוכר תוכניות שהיתי צריך להעביר לפני 10-12 שנה, שבאמת זה היה הרבה יותר פשוט. על הנושא של חוק התכנון והבניה מספיק דובר פה, ואני שומע אותו כבר הרבה מאד שנים, ואני חושב שהדיבור על זה די מוצה פה. אני רוצה להגיד, שהתוצאות, המצב הזה שאנחנו סובלים ממנו, הוא לא רק מצב כתוצאה מחוק התכנון והבנייה ועל זה כבר דובר פה, אלא מרמת האנשים שעוסקים בעניין הזה. אני מכיר את הסטנדרט שלושה חודשים ויותר עד שפרוטוקול נכתב, ויש אח"כ לבדוק כמה זה עולה כסף, כשיש לזה משמעויות נוספות. צריך להבין למה זה חשוב פרוטוקול! בשלושה חודשים האלה בין ההחלטה ובין הפרוטוקול, לא עושים כלום. כי כל מה שנעשה בהמשך, זה על סמך מה שנכתב כי מפרשים את מה שנכתב ולא תמיד מה שנכתב זה מה שנאמר, ולכן צריך לחכות לפרוטוקול שלושה חודשים וזו חוליה אחת בשרשרת מאד ארוכה שבסופו של דבר נמשכת שש שנים.

ואני שואל, אני לא שמעתי הרבה אנשים מדברים על הדבר הזה, למה לא לקחת את הדבר הזה ולעשות עליו הפרטה. למה לא להפריט את כל הטיפול בתהליך חוק התכנון והבניה. מה קרה? אותם פרקים מאד קטנים בתהליך הזה שהופרטו במקרה או לא במקרה בשנים האחרונות הם סיפורי הצלחה. אם זה ברמת בן אדם מסוים שהביאו אותו לשוק הפרטי ושמו אותו כמנהל מחוז, והוא הביא אתו את רוח השוק הפרטי, הסקטור הפרטי, קצב העבודה שלו, הנורמות שלו וכו', ואם זה איזה נושא מסוים שקשור בעבודות כאלה ואחרות שהופרטו, עבדו יוצא מן הכלל. למה אי אפשר לקחת את כל הדבר הזה ולהפריט את כל

התהליך. אני שומע רק מחמאות כל הזמן. מה הבעיה לקחת ולהפריט את התהליך הזה עם מספיק אנשי מקצוע בשוק הפרטי שיכולים לטפל בזה, ולפי דעתי זו תהיה מהפכה גדולה.

היו"ר בלומברג: אני חושב שעוד נחזור לנושא הזה. אבי, בבקשה. אבי אהרונסון.

א. אהרונסון: עוזי כבר הלך, ואני רציתי לחלוק על משהו אחד שהוא אמר, למרות שיש הרבה דברים שאני לא מסכים אתם. אבל הוא אמר שאתה צריך לבחור להיות שר המשתכנים או שר הקבלנים. וזה באמת היה נכון לפני שנים, כשהצרכן הגדול היה הממשלה ומשרד השיכון והקבלנים עבדו בשם משרד השיכון, והשר היה צריך להחליט אם חוק הקבלנים יהיה או לא יהיה, או המשרד. היום זה לא נכון. היום אם אתה טוב לקבלנים זה טוב למשתכנים ואם אתה טוב למשתכנים זה טוב לקבלנים. כי אנחנו היום שוק פרטי לגמרי. השוק תחרותי ומסחרי לדוגמא, ומשרד השיכון הוא לא משרד מזיק בדרך כלל, וכל הקלה שהממשלה או הרשויות עושה, זה לטובת המשתכנים והקבלנים גם יחד. ולא ההפך. היום אם כן, מה שטוב לנו, טוב הן לקבלנים והן למשתכנים ואין לך דאגה. בהיותך גם שר חברתי, זה סיפור אחר, וזה לא הפורום שצריך לדון אצלך על נושאים חברתיים, לדעתי, ואין ספק שיש שם בעיות ויש שיקולים ודרישות, אבל לא פה המקום לדון בזה.

אני לכן רציתי להתייחס לדברים של משרד אחר של הממשלה, שאתה בתור שר המשתכנים והקבלנים גם יחד, אתה לא שולט על הרשויות, והכוונה שלי היא לשר העבודה. שר העבודה מנהל מבצע של דיס-אינפורמציה הרבה מאד זמן, כבר שנתיים שלוש בנוגע לפועלים זרים. פועלים זרים ככלל, אבל האמת היא ששר העבודה מנהל את המלחמה שלו אך ורק בענף הבניין. בשנתיים האחרונות עובדים סעודיים באישור גדלו ב-9000 ו-24 אלף פועלים ובאישור לענף הסעודי במדינת ישראל. באותה התקופה הקטינו את ענף הבניין בכמות בערך דומה. היום אנחנו בתור קבלנים מבצעים מהדרום ועד הצפון, אנחנו זועקים ומחפשים בנרות אחרי העובדים הישראלים, אם הם יהודים ואם הם ערבים ולא מוצאים

אותם. אנחנו להערכתנו זכינו בעבודה על פרוייקט טאוואר שזה כולל פרוייקט היי טק בצפון הארץ, שאמור לתת הרבה מאד פרנסה לתושבי מגדל העמק. אבל תושבי מגדל העמק לא מעוניינים להקים את המפעל. הם רוצים לעבוד אח"כ בתחום האלקטרוניקה ולהנות מתנאי תעשייה, ואני בתור אזרח גם חושב שזכותם המלאה לא לרצות לעבוד בענף הבנייה, אבל לצפות שטאוואר אחרי כן יעסיק אותם.

אנחנו לכן פנינו למשרד העבודה וקיבלנו הפניה, כל זה תהליך של מהיום להיום, היות שלפני כמה חודשים התחלנו פרוייקט תחנת כוח ידודתית לסביבה, שגם שם פנינו למשרד העבודה ועשינו סיבוב של הערים היהודיות בצפון הארץ, בנצרת, יוקנעם, חיפה והקריות ולא קיבלנו אף עובד יהודי, אז עכשיו החלטנו שאנחנו נרכז את החיפושים בכפרים. אנחנו עשינו "יריד" בכפר כנא. הגיעו מאה וכמה אנשים לאותו יריד. כולם ללא יוצא מן הכלל מקבל הטבת הכנסה, ומהמאה וכמה 70 וכמה הוכיחו שהם לא מתאימים. 30 וכמה לא הצליחו להוכיח שהם לא מתאימים. אז השלושים וכמה האלה אנחנו ארגנו 10 מכפר כנא לפרוייקט. אגב, היועצים הם אמריקאים והבטיחות באתר זה משהו שהיה בעוד כמה מקומות, ביום הראשון הם היו צריכים לקבל נעליים, משקפים והדרכה של יום שלם ואח"כ למחרת הם מתחילים לעבוד. זה סיפור גדול ודי נחמד, בתנאי שממשיכים לעבוד אח"כ. אז 37 הגיעו ליום המיון הזה ולמחרת היו שלושה. מהשלושה, אחד מהם הודיע שהוא לא יכול להרשות לעצמו לא לקבל את הצו, אז הוא ישב בצל עד שנשלח לו, זה הפועל הישראלי המצוי מתוך המאה וכמה שיש. עם זה אני אמור להקים מפעל. אני לא יודע איך לעשות את זה. אנחנו מנסים ללא הצלחה, ב-40 שקל שעה, שזה יותר מפי שניים משכר המינימום, למשוך אנשים, מי שזה לא יהיה לענף ולא מצליחים. אנחנו בשביל לבנות, צריכים פועלים זרים. מפרוץ האינתיפאדה באוקטובר נובמבר, התפוקה של החברה שלי, ואני מבין שאני לא שונה מרוב החברות, ירדה בכשליש. ההוכחה לכך זה שאחרי חמישה חודשי אינתיפאדה, שר האוצר וסגן החשב,

הוציא הנחיה להכיר בחודשיים אחר בעקבות השבועות של האנתיפאדה. חודשיים על חמישה חודשים זה בערך מה שהתפוקה שלנו התאחרה גם כן. בעקבות ההאטה שלי, חברות כמו רדנס מפסידות כסף פעם ראשונה בהיסטוריה שלהם בארץ. הם היחידים שעד עכשיו, זו השנה הראשונה שהם הפסידו כסף, ולא מפני שאין לנו עבודה. לי יש עבודה. אני בונה 500 דירות שמתוכן 400 מכורות. אני צריך ההפך, אני בפיגור. אני בונה את משרד החוץ בירושלים ויש לי תקווה סבירה שעמיקם יאשר את החשבון, ואין לי שום סיבה לעכב את העבודה שם. אבל אני מעכב ואני מפגר, ואני יכול להבטיח לך שאני והקולגות שלי, אורי ונחמן וכל היועצים המעטים שבשולחן המרובע הזה, אנחנו יכולים מיד להגדיל את התפוקה של הענף ב-25-30 אחוז אם יתנו לנו עובדים זרים. ולשמוע את הסיפורים של משרד העבודה, את הדיס-אינפורמציה, את השקרים האלה, זה משגע אותם. ולשמוע את השר אומר שהקבלנים הם קמצנים והם לא רוצים להכניס את היד לכיס ולהוציא כסף, זו בורות כלכלית כזאת שאני עוד לא שמעתי אותה. ולכן אני מחזיר אותך להערה שלי בהתחלה, שאם הממשלה מקשה על הענף, הם מקשים על המשתכנים, ולא על הקבלנים. ושעורי הרווח האדירים שלנו, אנחנו ישר מעבירים את כל הקשיים האלה למזמין, ובאותה מידה אם יש הקלה, התחרות שבינינו מיד מעבירה את ההקלה לטובת המשתכנים. אז מה שמשרד השיכון צריך בתור נציג הענף לעשות, זה מיד לפנות לראש הממשלה שהבטיח לנו עוד לפני שהוא היה ראש ממשלה, שהוא ייתן את הכמות הנחוצה של עובדים זרים, ולעשות את זה כבר היום ולא מחר.

היו"ר בלומברג: אני מסכים אתך לגמרי. אבל אני שואל את עצמי שאלה אחת, אורי, מתי סיימת את הקדנציה שלך? בדצמבר. בדצמבר היתה ועידה של התאחדות הקבלנים. הנושא הזה של עובדים זרים היה הנושא המרכזי. הצלחתי באמצעות הנושא הזה לעניין שני שרים כבר. אחד כמעט לא בא. וראש הממשלה רק בגלל שאורי רץ חזק, הצליח להגיע.

אורי דורי: דיברנו על הנושא המרכזי, שם שום שר לא עף, היה שר שרצה ללכת. הוא בא כשהוא אמר: יש לי ישיבה בכנסת בעוד חמש דקות. וברגע שמישהו פתח את הפה הוא קם ואמר: על כך אני לא מדבר. אז בואו, בעניין הזה של השר - לא היה פה אף אחד. עכשיו, בואו נדבר על העניין עצמו. לגופו, מכיוון שמערכת השקרים, וזה עלה גם בעניין של הפלשתינאים, ונאמר לנו שאנחנו נקבל חסיני סגר ומישהו דיבר פה על חסיני סגר, אז בדצמבר, כשהסתבר שמפטרים עובדים מתעשיות ובענף הבנייה, אז כשמפטרים עובדים בענף הבנייה לא היה מי שיגן עליהם בעניין הזה, כי זה בסדר, כשהקבלנים סובלים זה בסדר. התעשיינים כשהם סובלים יש בעיה. וכשהתעשיינים התחילו לפטר ממפעלי המרצפות והאלומיניום והברזל - אתם זוכרים שהיתה שביתה של מפעלי הפלדה? לא אמרו שאין עבודה כי אין פועלים. אלא אמרו יש תחרות עם טוקיה, את הסיבה האמיתית לא אמרו. לא אמרו שאנחנו ירדנו בתפוקה בשליש. את זה לא אמרו, כי זה ייתן אולי משהו לקבלנים, אולי ייתנו להם קצת קבלנים. רק אז ראש הממשלה הסכים להוסיף עוד 7000 עובדים זרים למספר, בפועל משרד העבודה הצליחו לטשטש את העניין, ולכן אבי אהרונסון לא קיבל את העובדים, למרות שזה הובטח לו.

אז אדוני השר, זה הרבה יותר חמור ממה שאבי מתאר פה, כי חלק מהמיתון במשק היום זה שגם תעשיות הבנייה ומה שהוא אמר לגבי רדימיקס, אני יכול להגיד לך שטאואר לא מתביישים במספרים, הם גם כן לראשונה הפסידו כסף, ואלה שתי החברות המובילות בתחום הבטון ושתי אלה הן הכי מתוחכמות, הם בעלי מחצבות, הם הבעלים של חומר הגלם. ז"א אלה הן שתי חברות עולמיות בסדר גודל אדיר. ואם שתי אלה מפסידות כסף - כל האחרים מפסידים כסף.

השר שרנסקי: הם מפסידים כסף רק בישראל או בכל העולם?

אורי דורי: רק בישראל. לראשונה בישראל. מסיבה פשוטה, הם מחזיקים מערכות גדולות שיכולות לטפל - יש להם הזמנות ליותר, אבל אנחנו לא מושכים את הבטונים מהם. אנחנו לא מושכים את הבטונים, אנחנו לא מושכים את המרצפות, אנחנו

לא מושכים את האלומיניום, אנחנו לא מושכים את הפלדה, כי אנחנו עושים כשיש לנו הזמנות ופרוייקטים משולמים. אבל אנחנו מפגרים בלוחות הזמנים בגדול, כי אין לנו עובדים, זאת הבעיה האמיתית. אין לנו פלשתינאים וישראלים זה אגדה. ו-40 ש"ח שכר עבודה לשעה, אתה צריך להבין, זה מספר שאנחנו מוכנים לשלם מחר בבוקר, כי מי שמפגר בלוחות זמנים ומקבל קנסות - ואני מפחד להגיד את המספרים של אבי, על הקנסות, על הפיגורים, אנחנו מנפנפים במכתב של החשב הכללי - אף אחד לא מכיר במכתב הזה. הממשלה כן. אבל במקומות אחרים לא. כי החשב הכללי באמת הוא בעניין של כריתת חוזים בין קבלן לממשלה. אבל בין קבלן למזמין פרטי, אומר המזמין הפרטי: שמע, אותי זה לא מעניין, אני לא כתבתי אתך שאני צריך לתת לך עובדים. אני חתמתי אתך שאתה צריך לתת לי בניין. וחברת היי טק שצריכה לשבת בבניין, היא קונסת במאות אלפי דולרים בחודש. אבי לא מתכנן להרוויח מטאואר ואני מאחל לו שירוויח מליונים מטאואר, אבל אם הוא יאחר בחודש אחד, כל מה שהוא התכוון להרוויח הוא יפסיד.

א. אהרונסון: ובדולרים, לא בשקלים.

היו"ר בלומברג: טוב, אורי, ההערה שלי היתה לא אם הנושא הזה הוא נכון או לא, ההערה היתה שלי היתה איך אנחנו נחזיר חמש או שש שעות של דיון, ואבי העלה את הנושא הזה עכשיו לראשונה. לפני ארבעה חודשים הנושא הזה היה מתעורר תוך רבע שעה.

א. אהרונסון: אני מהבוקר עושה לך סימנים, אבל רק בצהרים תפסתי אותך.

היו"ר בלומברג: או.קי. מאה אחוז. איתן, בבקשה.

א. סורוקה: אני יושב פה ושומע כבר כמה וכמה שעות ואני חושב מה עוד לא אמרו, ולמשה אמרו את הכל. כמעט את הכל. וחשבתי לעצמי מה אני יכול עוד להוסיף. ואמרתי, אני אומר דברים שהם בתחום של המשרד פחות או יותר. לא אכנס עכשיו לסיפור של הפועלים הזרים, ואני אומר הפועלים הזרים מתוקף זה שאני מכיר את הענף הזה הרבה שנים, והייתי גם הרבה שנים במשרד השיכון.

הפעילות של הישראלים זה אגדה. הם לא יגיעו לבניה, כי הבניה לא מציעה להם קביעות. למה ישראלי בא בשמחה לעבוד במפלג תעשייתי ולבנייה הוא לא רוצה לבוא? כי הבנייה לא מציעה לו את הקביעות הדרושה מעבר לקושי של להיות פועל בבניין.

המצב הזה שתארו פה החברים הקבלנים, ואני מדגיש, אני לא קבלן, אבל אנחנו בעלי תעשיות הבנייה אולי הכי גדולים בארץ, ואנחנו רואים את הפגיעה שישנה, וקבלן שמפסיק לעבוד, זה לא הקבלנים אורי דורי ואבי אהרונסון, אבל קבלן קטן שבונה דירות ומפסיק לבנות, הוא לא מחדש את הבנייה. הוא משכנע את עצמו, שאם הוא מכר חמש דירות, הוא יסתדר כבר עם חמשת הרוכשים ולא כדאי לו שיהיו לו הוצאות מימון ולכן הוא לא מחדש את ענף הבנייה. וע"י זה הענף משתתק. לכן את הבעיה הזאת חייבים לפתור, זו לא מליצה.

אבל אני רציתי לגעת בכמה נקודות אחרות. הנקודה הראשונה, זה מה באמת אפשר פה לעשות בדברים ריאליים, כי שמענו פה על התכנון והבנייה, זה צריך להיות לפי דעתי, שר בין 10 ל-15 שנה כדי שאולי אפשר יהיה לעשות משהו. כי המערכות האלה זה מערכות שכל כך אוהבות את עצמן ולא נותנות לאף אחד לגעת בהן, ואנשים דיברו על זה, לכן אני די סקפטי בעניין הזה.

אבל בעניין של המשכנתאות אני רוצה לומר, ואני חושב שחיים נגע בזה. משרד האוצר שונא את הגידול של המשכנתאות, כי העבר הוכיח שהגידול במשכנתאות מעלה את מחירי הדירות ולכן לא אוהבים לתת אותן, ולכן מקפידים אותם כבר שנים על שנים. אבל אם לא עכשיו - אימתי? ברור שהמשכנתאות מזעזעות את הפעילות של המשק וזה הזמן. הזמן הוא שמחירי הדירות נמוכים, והמשק במיתון. זה הזמן ללכת לכיוון של משכנתאות. אני לא מדבר כרגע למי ולאיזה תוכניות וזה דבר שביכולת של המשרד להתמודד עם משרד האוצר, ולקבל את התוכניות של המשכנתאות וזה יגרום לתזוזה מאד גדולה במשק.

הבעיה השניה שישנה, שזה פתרון יותר מסובך, זה הפתרון של דירות יד שניה. בפועל מה שאנחנו רואים, אנשים מתקשים מאד למכור דירות יד שניה, וכשהם

מתקשים למכור דירות יד שניה, הם לא קונים את הדירות החדשות. בעבר היה קודם מצב שהבן אדם קודם היה בא וקונה דירה חדשה, אח"כ הוא היה אומר: יש לי שנה זמן עד האכלוס, אח"כ אני אמכור את הדירה. היום לא. אלה שמתייצבים באתרים שלנו, זה כאלה בדרך כלל שכבר מכרו את הדירה. הם מפחדים לבוא קודם. ולמעשה יש קושי גדול מאד במכירת דירות יד שניה. עכשיו, צריך גם לטקס עצה בעניין הזה. בסה"כ לרוכשי דירות יד שניה, אין מי שעוזר, אם הרוכשים שרוכשים מאתנו דירות חדשות אנחנו מנסים את כל הפטנטים בעולם, כבר מה לא נתנו להם, אבל בין השאר נותנים להם סבסוד במשכנתאות, אומרים להם אל תשלמו בשנתיים הראשונות, תשלמו ריבית יותר קטנה, והקבלן מסבסד את ההפרשים האלה, אז אפשר להגיד זה חלק ממחיר הדירה, אבל בפועל האיש שמתייצב במשרד המכירות, רואה שמישהו מטפל בו בנושא של המימון. בנושא של יד שניה אף אחד לא מטפל, הבן אדם לבד.

ולכן צריך לחשוב: או שיהיה סיוע נוסף למכירת דירות יד שניה, אולי בישובים ספציפיים, אני חושב היום שבחברה שלנו, אנחנו נבוא ונגיד לרוכש דירת יד שניה, מי רוכש שלנו, ונגיד לו: אנחנו ניתן לך איזה סבסוד במשכנתא, כדי שיהיה איזה דיבור גם עם הרוכש יד שניה, לא רק עם הרוכש של הדירה הראשונה, כדי לעזור לו למכור את הדירה, ויש עוד כל מיני אמצעים שהיום החברות חושבות איך לעזור ולעודד את המכירות יד שניה. וח"ו אני לא ממליץ לאף חברה לבוא ולקחת את הדירה ב - trade in כי זו התאבדות, אבל יש דרכים אחרות שיכולות בשוליים לעזור.

הנושא הנוסף שאני רוצה לגעת בו, זה קצת לגבי נושא של מקרקעין ומחירי דירות. לכאורה, הכי קל בעולם להוריד את מחירי הדירות בשדרות או באופקים או בנתיבות או בכל מקום שלממשלה או למנהל יש קרקעות. יכולים לבוא ולהגיד: הנה, עכשיו בשנה הבאה, הדירות בשדרות הן לא מחיר קרקע, ללא פיתוח, ללא אגרות, ללא שום דבר, ואתה מוריד את מחיר הדירה נניח ב-25 אלף דולר, ועשית פעולה פנטסטית. אבל בסה"כ עשית אסון. ואני זוכר את התקופות

שעד שנת 78/77 היית קונה דירה בשדרות או באופקים ב-5000 דולר. זה היה המחיר של הדירות שם, אבל האנשים היו אומללים, כי עד שהמשרד הצליח לגרום לזה שיש מחיר של דירה בשדרות, הוא לא 200 אלף דולר, אבל הוא 50 אלף דולר, 40 אלף דולר, 30 אלף דולר, הכי קל למוטט את מחירי הדירות בשדרות ואז מה עשית? הרכוש היחיד שיש לבן אדם זה הדירה, הוא נגע בזה קודם. הרכוש היחיד שיש לבן אדם זה הדירה, אז אתה לוקח את האוכלוסיה הכי חלשה, ובאוכלוסיה הזאת אתה מוריד את ערך הנכסים שלה, ואתה פגעת בהם בצורה משמעותית. לכן אין פתרון, לפי דעתי, רק משכנתאות ובמשכנתאות אתה יכול לגשר על פני כל מיני פערים חברתיים, אתה יכול להחליט כל מיני החלטות, ולא למוטט את מחירי הדירות ולגרום לאנשים נזק כבד מאד.

לכן המכשיר שישנו אכן גם בידי האוצר, שאני אומר האוצר אף פעם לא אהב יותר מדי לשחק עם המכשירים האלה, הוא המכשיר שיכול באמת לדאוג גם לפתרונות של בעיות חברתיות, ובעיקר להזיז את המשק מהמצב שבו הוא נמצא. בנושא המקרקעין אני רוצה לומר דבר נוסף, אני לא רוצה עוד פעם לתקוף את המנהל, כי בסה"כ הם די מסכנים מה הם מסכנים! אין להם היצעי קרקעות, כי בארץ אין קרקע. זה מוצר שהוא במחסור, כמו שבמדינות מסוימות לא היה אוכל. אין.

עכשיו, לא פותרים את הבעיה של ההחלטות החקלאיות, כל הקרקע יכולה להגיע רק מהקרקעות החקלאיות. הפתרונות שמדברים עליהם של פינוי - בינוי, שהם פתרונות חברתיים, הם נכונים. הם לא יביאו כמויות של דירות. זה ייקח הרבה מאד זמן וזה לא יביא כמויות גדולות. זה דבר שצריך להתעסק אתו והוא חשוב, אבל אי אפשר כל הזמן שבאים ורוצים להכשיר קרקע באיזשהו מקום, אומרים: לכו, תעשו לכם פינוי בינוי. צריך להבין, מהפינוי בינוי לא יבואו כמויות. יבואו איזשהן כמויות סבירות במרכזי הערים. זה חשוב, אבל זה לא הפתרון. הפתרון יהיה חייב ויצטרך לבוא מהכשרת הקרקעות. ולכן כל עוד לא פותרים את הבעיה, והמשק לא נע ולא מתכננים, יהיה מחסור גדול מאד.

עכשיו, מה עושה משרד השיכון והמנהל! ובמשרד יודעים את זה, קח למשל את מודיעין. אין למנהל מקרקעי ישראל מודיעין - מוציאים מכרז למודיעין. המצב הוא בשוק רעב כללי. אין קרקעות בשום מקום. אתה לא יכול להגיע לחתיכת קרקע, יש חברות ענקיות, אין להן חומר גלם של קרקע. אין. זה מצרף שלא קיים. אז רוצים, לוקחים ומציעים במודיעין, כולם מתנפלים, נותנים מחירים גבוהים, וזה המקום היחיד שיש למשרד קרקע. אז מה הוא עושה? הוא מוציא עוד 10 אלפים דירות אח"כ, ממוטט את כל השוק, ממוטט את הקבלנים ואי אפשר למכור דירות. זה לא פתרון להוציא נפח עצום של קרקעות באתר אחד. צריך להיות תפישה, האתר הזה, גם אם מחירי הדירות במודיעין יתמוטטו וירדו ב-20 אחוז זה לא יפתור כלום, כי זה לא ישפיע, בשוליים זה ישפיע על מחירי הדירות בפתח תקווה ובנתניה. זה לא ישפיע. זה ישפיע על מחירי הדירות במודיעין. ולכן מוכרחים ליצור, וזה כאן משימה גדולה מאד, זרימה קבועה של קרקעות לשוק. זרימה קבועה, כל הזמן, ולא פתאום איזה תקופת יובש ענקית, מוציאים מכרז, המנהל מחכך את הידיים שלו כי הוא קיבל מחירים פנטסטיים, אני הייתי עושה לו בונוס על מחירים נמוכים של קרקעות. לא על מחירים גבוהים של קרקעות, כי אז זה אומר שהשוק מתחיל להתנהג בצורה סדירה. ואח"כ המחירים יורדים ובינתיים כולם תקועים שם עם בעיות מאד מאד קשות. אין פתרון.

חייב להיות סל גדול של קרקעות בכל מיני מקומות וזה נורא קשה, וזה נורא קשה וזה חזון אחרית הימים במציאות שלנו. אבל אם אתה שואל אותי, זו הבעיה הכי גדולה של ענף הבנייה, זו הזמינות של הקרקעות ולא לעבוד תמיד בצורה לא רציונלית, או בהצפות או במחסור, ואם אפשר היה להגיע לזה, זה באמת היה פתרון גדול.

שני דברים נוספים,

היו"ר בלומברג: במהלך הדברים האלה שלך, ובמיוחד הדברים האלה שלך, הצטרף לדיון שרגא

בירן. אני אבקש ממנו התייחסות.

א. סורוקה: אני רוצה לומר עוד דבר אחד. אני רוצה שנדע אין בארץ בעיה של אמצעי ייצור של תעשיות הבנייה ושל הקבלנים. יש עודף כושר ייצור. יש קבלנים, יש קבלנות טובה, הקבלנות עלתה בשתי דרגות ברגע שהגיעו העובדים הזרים, בשתי דרגות היא עלתה. יש תעשיות בנייה שיש להן עודף כושר ייצור ענק, ז"א אין לנו בארץ בעיה של הקבלנות, אין בעיה לפי דעתי גם של המחירים. אנחנו לא צפויים, גם אם תהיה בנייה פי שתיים יותר גדולה, לפי דעתי, אנחנו לא צפויים לעליית מחירים במחירי הבנייה. אנחנו לא צפויים. מה שמשפיע על מחירי הדירות, זה אך ורק הקרקעות וכמובן האגרות והמסוי, שאני לא רוצה עכשיו לפתוח את בעיית המסוי.

הבעיה של הקרקעות זו בעיה אקוטית. הדבר האחרון שאני רוצה לומר, אמרתי את זה גם לרחל, מנסיון של הרבה מאד שנים, וניסינו לעשות בעבר כל מיני דברים בתוך משרד השכון, לא יהיה תעוש בענף הבנייה. ז"א תעוש מאסיבי לא תהיה, והסיבה שלא תהיה, שכל עוד הענף מוכר כפי שהוא היום, שכל קבלן בונה 50 יחידות ועד שהוא לא מוכר 25, הוא לא הולך לבית הבא, אין אפשרות לעשות תעוש נרחב. אפשר לעשות תעוש כזה או אחר, אבל העניין הזה לא יעבוד. אפשר לעשות את התעוש רק כשיש מסות, אם יהיו מסות כמו שהיו בשנים קודמות, אפשר יהיה לעשות תעוש, ואז באמת - היה תעוש בתקופה ההיא היה תעוש, יש גם רכיבים מתועשים שאפשר להכניס אותם, אבל בהיקפים כאלה כמו שאנחנו עובדים היום, וצריך להבין, השוק הזה הוא שוק מאד מחולק. אין קבלנים, אפילו סולל בונה, אני לא מניח שהוא מגיע אפילו לא ל-8 אחוז מהבנייה במגורים. לא מגיע. גם החברות היזמיות לא מגיעות. ולכן הפרוייקטים הם לא מספיק גדולים, כדי ליצור תעוש גדול שיכול להיות שהיה מביא את הישראלים, אבל זה לא יהיה, כי כמו שנאמר פה, מי שקובע את הקצב זה הבנקים. והבנקים לא נותנים לך לרוץ. ואתה גם לא רוצה לרוץ, ולכן לא יהיה פה תעוש.

היו"ר בלומברג: איתן, היות ואתה חוזר על זה פעם שניה, אתה צריך להבין שאחד הדברים הטובים שקרו בענף הזה, שמנעו התרסקות מחירים ביצירת מלאים, זה העובדה הזאת שהבנקים, הליווי הבנקאי יצאה התלהבות רציונלית של הקבלנים.

א. סורוקה: אני לא אמרתי אחרת.

היו"ר בלומברג: ולכן לדעתי, זה הדבר העיקרי שמנע פה משבר, ואיתן, אתה זוכר את המשבר של שנות השמונים שהיה ארוך יותר, ובוודאי המשבר של שנות השבעים שהיה ארוך יותר. אורי, אני לא מנסה להגן על עמדה בנקאית. אני מנסה לדבר על שיטת ממון.

א. דורי: אתה מכיר בנק אחד שלא עומד במגבלה? כולם כבר הגיעו לזה.

היו"ר בלומברג: מתי עשו את הליווי, באיזה שנה? לא ב-76 יותר מאוחר.

תמי נווה: ב-72-1.

א. דורי: לא, ב-85.

היו"ר בלומברג: לא לא, בוא אני אומר לך משהו, את הליווי ממש התחילו ב-84/85 מה שאפשר את העניין הזה, זה בעצם חוק מכר דירות.

א. דורי: ב-10.11.85. התחלת יחס הון מזרים וכל הסיפור הזה, ב-10.11.85.

היו"ר בלומברג: לא, אני מדבר על מתי הבנקים יצאו עם זה.

א. סורוקה: אני מסכים אתך, אני לא התכוונתי לתקוף את הבנקים למרות שזה לא הקטע שלנו. אבל לא התכוונתי, אני חושב שזה מאד חשוב, והפתרון של הענף, אני זוכר את ההתמוטטויות שהיו כשרסקו נפלה. מתי זה היה? ב-85/86. אני הייתי שותף לעניינים האלה, ובאמת מה שאח"כ הציל את העניין הזה, היה אח"כ. החוק כשגינדי נפל וקלרין, זה היה קודם, רק אח"כ נוצר הליווי הפיננסי של 85. זה נוצר אח"כ וזה היה מאד מאד חשוב.

היו"ר בלומברג: טוב. תודה רבה איתן. נתן, גם מבלי להעלות כאן זכרונות, אפשר פה לשבת עוד הרבה שעות. נתן פרנקל.

נ. פרנקל: אני רוצה להרחיב בשתי מילים על הנושא של העובדים הזרים ולעבור לנושאים אחרים שקשורים למשרד השיכון. הנושא של העובדים הזרים, לדעתי, וכאדם

15.4.2001

שעוסק בזה בהתאחדות, הוא לא רק בעיה של קפריזה, אלא הוא יותר בעיה גם של מדיניות של שרי ש"ס. אני חושב צריך לשים את זה על השולחן, יש להם הוראות שהסיפור הוא שלא יטמאו את בנות ישראל. כמה שזה נשמע מצחיק, אבל המדיניות שלהם היא לא לאפשר פועלים זרים מהסיבה הזו, ומהסיבה הזו בלבד.

השר שרנסקי: בענף הבניין? בסעודי זה בסדר?

נ. פרנקל: בענף הבניין. בסעודי זה בסדר, והם באופן סיסטמתי לא נותנים לנו את הפועלים. הם באים ואומרים לנו: אנחנו רוצים פועלים ישראלים. אמרנו להם: רבותי, אין לנו בעיה. אתם רוצים פועלים ישראלים? יש לנו פתרון לפועלים ישראלים. אבל לא יתכן שמשרד אחד יגיד לנו כך ומשרד שני יגיד לנו אחרת. אמרנו להם: רבותי, אתם רוצים פועלים ישראלים? אין בעיות. ישנם פרויקטים לאומיים כמו נמל אשדוד, כמו נמל חיפה, כמו שדות תעופה והפרוייקטים הבאים. תכריזו עליהם בעת הוצאת המכרז, שהמפעלים האלה עובדים בהם אך ורק עובדים ישראלים. תעשו לצורך זה הכשרה גם לתשומת לבך כב' השר, אין הכשרה של עובדים. ההכשרה היחידה שנעשתה, של עשרות אלפי פועלים ישראלים נעשתה רובה דרך ההתאחדות, דרך בית ספר שמאמנת אותו ההתאחדות, מעט ממשרד העבודה, ורוב האימון הגיע דרכנו.

עכשיו, כאשר נכנסו לשם -

השר ש"ס: אם אתה אומר שזו מדיניות ש"ס, אני לא יודע למה אתה אומר, הרי היתה שנה בלי שרי ש"ס.

נ. פרנקל: אז קיבלנו עזרה. אבל הם מבחוץ לא נתנו והם דחפו. היה משרד העבודה, היתה תקופה - שרות התעסוקה היה כל הזמן בידי ש"ס, ומי כמוך יודע שמשרד העבודה ניתן כפקדון, אבל מאחורה פעלו אנשי ש"ס.

יש פה כמה בעיות ואני חושב שאם אנחנו באמת רוצים לטפל בזה, צריך לטפל בזה כמדינה ולא כאיזשהו פינה בערוגה שיש בה עשב שוטה. ודיברנו קודם על ממשל תקין. אני חושב שאין שום פוליסי במדינת ישראל, מה באמת רוצים

לעשות, אלא כל דבר נפתח איזשהו שסתום, וכמו הילד בסכר בהולנד, הולך וסותם אותו.

אם רוצים שתהיה פה עבודה עברית, אני חושב שזו טעות. כי אני חושב שהעבודה העברית צריכה ללכת להייטק ולמקומות שיש בהם יותר תרומה של מה שיש לנו בקודקוד, כי עבודת הבניין, מה לעשות, זאת עבודת כפיים בעיקר. ציין פה איתן, זו עבודה עונתית והאנשים לא רוצים לעבוד בה. וכמו שלקחו וייצאו את הטקסטיל לירדן ולארצות אחרות, לכאורה, וזה לא פטנט שלי, זה שיינן אמר את זה כשהיתה ישיבה עם ביבי נתניהו, שהיה ראש הממשלה, הוא בא ואמר: רבותי, אילו היינו יכולים לקחת ולייצא את העבודות הרטובות לארצות השכנות, לבצע את זה שם ולהחזיר את זה פה, זה מה שצריך לעשות מבחינה כלכלית נכונה. אבל מאחר ואי אפשר לעשות דבר כזה, אז חייבים למצוא פתרון של עובדים זרים, ולגבי העובדים הזרים צריך לקבוע קריטריונים ברורים, כיצד נותנים אותם, וצריך לקבל החלטה שנותנים אותם. במידה ורוצים עבודה עברית, אמרתי: רבותי, תכריזו על מספר פרוייקטים שהעובדים הם אך ורק ישראלים, תכשירו עובדים ישראלים, מחיר השעה יעלה בהתאם לביקושים, בהתאם למה שאנחנו מסוגלים לשלם ונוכל לבצע את העבודה הזאת.

תעשו את זה במשך מספר שנים, ולאחר מכן יוצר קאדר שיחזור. השאלה אם זה מה שאנחנו רוצים. כי מה שאנחנו עושים, כוח העבודה הוא מספר נתון, וכאשר אנחנו נצא מהמיתון הזה, והיינו בתקופה שלא היה מיתון, אז היו חסרים לנו פועלים, כי רובם הלכו למקומות אחרים, ואם נעלה את השכר בענף הבניין, כמו שאומרים לנו לעשות, אומרים: אתם לא משלמים, ונניח שנעלה את השכר פי שניים ושלוש, אורי ואני היינו, כאשר בנו את הגשר מקופנהגן למאלמו בשבדיה, פגשנו שם פועלים דנים ושבדים, הם עולים 45 דולר לשעת עבודה, עלות למעביד, לא שזה השכר שלהם. עלות למעביד 45 דולר לשעת עבודה.

א. דורי: זה כי המדינה קיבלה החלטה, שהיא בפרוייקט תשתיתים, היא מעסיקה רק עובדים דנים ושבדים.

נ. פרנקל: עכשיו, אם אנחנו רוצים את זה לעשות, אני בספק אם זה מה שנכון לעשות, אבל רבותי, בואו נהיה אמיצים ונקבל החלטה. לאורך ציר הזמן נעשה את זה. אני חוזר ואומר: זו טעות לעשות, אבל אם זה מה שממשלת ישראל לעשות, שתקבל החלטה ותפעל לפיו. כרגע המצב שיש פה שחיתות נוראית בנושא הזה.

דבר שני, כמו שדיברו מקודם על בעיה של שחיתות באתרי הבנייה, זה נוצר ויש פה שחיתות נוראית ואני יכול להעיד, שאלי באו ובאו לעוד חברים שלנו, אנשים שאמרו: רבותי, תמורת אלף דולר לויזה אני מסדר לך כמה עובדים שאתה רוצה, והדבר הזה ישנו. עכשיו, עובדים בורחים מאתנו. אף אחד לא אוכף. אין אכיפה, כאשר כבר קיבלנו ויזה, והוא בא לעבוד אצלנו והוא בורח, אין אצל מי להתלונן, המשטרה לא מטפלת בזה, משרד העבודה לא מטפל בזה, משרד הפנים לא מטפל בזה. אז גם כשקיבלת עובדים והם בורחים ממך, לכאורה קיבלת עובדים, הם ברחו ממך ובאים אליך בטענות למה אתה לא מחזיק אותם, ובא מישהו ומשלם לו עוד דולר לשעה, ואצלו זה הרבה כסף דולר לשעה נטו, כי מי שמעסיק אותו, לא משלם עבורו ביטוח בריאות, לא נותן לו דיור כמו שצריך, לא משלם עבורו מס הכנסה, לא משלם לו שום דבר אחר, אנחנו ספגנו את ההוצאה. רבותי, זה פשוט תוהו ובוהו.

השר שרנסקי: אתה מדבר על חוקי -

נ. פרנקל: אני מדבר רק על חוקי.

השר שרנסקי: חוקי לא יכול לעבוד גם אצלך?

נ. פרנקל: כן. כי אף אחד לא מונע מבעדו. בכל מדינה מתוקנת יש משטרת זרים. פה במדינת ישראל אין משטרת זרים, אין למי לפנות. אתה פונה למשטרה, ואני יכול להעיד שפניתי למשטרה, פניתי לכולם, המשטרה אומרת: נתן, מה אתה רוצה, כאשר יש לנו אירועים בצפון, אתה רוצה שנקצה לזה כוח אדם? אז יש פה בעיה, ואני חושב שאולי הזעקה פה לא קמה מספיק, אבל אני חושב שחייבים להקים אותה, ואנחנו מאד מבקשים, שכאשר אתה תהיה בראש הזועקים לטובת העניין הזה. אנחנו מוכנים ללכת לכל פתרון, אבל שיהיה פתרון סיסטמתי מסודר

לאורך ציר של זמן. עכשיו אני רוצה לדבר, דיבר איתן על תעוש, אני רוצה לומר כמה מילים על תעוש. אני חושב שתעוש במדינת ישראל, כאשר נכנסה פה הבנייה המסיבית, היה פה תעוש לא פחות מאשר באירופה. ואם אתה הולך לאורך נתיבי איילון ואתה רואה את הפרוייקטים הגבוהים שמקימים שם, הם קמים בשיטות מתועשות שלא מביישות שום מדינה מערב אירופאית. את התבניות מביאים, את מיטב התוצרת מגרמניה, היום גרמניה בתעוש היא המובילה, אז יש לנו פה בארץ, אני חושב, את מרב התבניות שהובאו מגרמניה. היום כבר נכנסו לפה חברות שמשכירות ציוד, כך שמבחינת תעוש הבנייה, אני חושב שאנחנו צועדים בראש. אי אפשר לעשות וילה, ואיתן גם הסביר, אי אפשר לעשות בית מגורים בשיטות מתועשות לחלוטין, כיוון שיש בזה את גורם המהירות ואני לא רוצה לבנות מהר, לבנות בשיטה מתועשת ולהשאר עם בניין שהשקעתי בו כך וכך עשרות מליונים, שאני מדבר על שכונה של 400-500 יחידות דיור כשאני מוכר שם 100 לשנה, אין טעם שאני אבנה את ה-400 בבת אחת.

עכשיו הבעיה, כיוון שאני חושב שאתם כן יכולים לעשות, אם אנחנו מדברים על תעוש ומידה מסוימת של תעוש, לנושא של סטנדרטיזציה. אתם בממשלת ישראל, וגם במשרד השיכון עושים תב"עות כשבניין אחד שונה ממשנהו. אני חושב שזה כבר תלוי בכם. זה לא תלוי במשרד הפנים, זה לא תלוי במשרד החוץ וזה לא תלוי במשרד העבודה. זה תלוי במשרד השיכון. אני חושב שאתם צריכים, כשאתם עושים שכונה ואתם רוצים תעוש, בראש ובראשונה תתכננו תב"עות כאלה, וחלק מהתב"עות מתוכננות על ידיכם, אצלכם בבית, לא קשור לאף אחד אחר, תעשו תוכניות כאלה שניתן לתעש אותן, שאחד דומה לשני.

עכשיו דבר שני, לנושא של סטנדרטיזציה של חלונות ודלתות. כל פרוייקט, כל ארכיטקט קובע איזה חלונות ישנם. אני יודע שבארה"ב ובאירופה אתה בא ומזמין חלונות טיפוס 705-GX או 706-GX ואתה מקבל מהמדף חלונות. היום כל חלון הוא חלון נפרד. אז שוב פעם, זו לא הוזלה ניכרת, אבל זו הוזלה כלשהי, והגיע הזמן שנעשה סטנדרטיזציה של חלונות, סטנדרטיזציה של דלתות של

מידות ונגיע למצב כזה שמשרד השיכון, ושוב פעם, זה לא תהליך שנעשה מהיום למחר. זה הליך שצריך לפתח את זה, אבל אח"כ כשמשרד השיכון יוציא מכרזים למגורים, הוא יגיד: רבותי, דלתות, חלונות אלומיניום אך ורק במדות האלה. אז כשאני מתכנן את החלונות האלה, ארכיטקט שלי יתכנן אך ורק לפי המדות האלה. וצריך להיות מפעלים שיתכננו ויבנו למדף את הדברים האלה ואז אני אוכל להזיל את הדברים האלה. אני חושב שזה המעט שאתם יכולים לעשות לגבי הנושא של סטנדרטיזציה ונושא התעושה שתלוי בכם ורק בכם.

שני נושאים נוספים שאני רוצה לגעת בהם.

היו"ר בלומברג: נתן, רק תזכור שהקדנציה היא שנתיים וחצי.

נ. פרנקל: רבותי, אפשר להתחיל. אני מקווה שדברים טובים שיתחילו ימשיכו אחרים. כאשר מתחילים ביזמות גרועות מוציאים אותם. כאשר מתחילים ביזמות ברוכות אח"כ ממשיכים אותן וראה מודיעין. מודיעין התחילה בשלב מסוים עם שר מסוים ונמשכה וכל שר התברך בה. אז אני חושב שבהחלט יש מקום לעשות את זה.

נושא נוסף שאני רוצה לדבר עליו, זה הנושא שבקדנציה של השר הקודם שלך והמנכ"ל הקודם, ודיברו על זה פה, הוכנסו שני נושאים שאותנו ממש מזעזעים. אני רוצה בזה לומר ברוח טובה, שבחג שמעתי וראיתי תוכניות בטלוויזיה, שבהולנד, זו המדינה הראשונה שהפעילה את החוק של המתת חסד, וקראתי הבוקר בעיתון, ששר הבריאות ההולנדי מרחיק לכת והוא אומר, שהוא גם בעד זה שאנשים מבוגרים שרוצים ללכת לעולמם יוכלו לקחת כדור ויוכלו להתאבד. יש לי רושם שאתם מכינים לנו כדור בשביל לאבד אותנו לדעת. ולמה אני מתכוון? וזה בלי אישור של הכנסת.

השר שרנסקי: משכנתאות מהולנד אנחנו לא יכולים לתת.

נ. פרנקל: לא צריך משכנתאות, אבל אתם הולכים היום עם שני דברים שהם פשוט, אני לא מבין איזה ראש המציא לנו דבר כזה. האחד זה הנושא של לשפץ את חוק מכר דירות ולקבוע אחריות של קבלן. אני רוצה לומר לכם ולגלות לכם סוד, לכל

אנשי משרד השיכון, יש באירופה ביטוח עשור. ומפעילים את ביטוח העשור. ופה אני אומר דבר שחלק מהחברים לא יאהב. יש קבלנים יותר טובים ופחות טובים. רבותי, שכל אחד יהיה אחראי ויקנה דירה אצל קבלן שנותן שרות. אתה לא בטוח בזה? תפעילו את חוק ביטוח העשור ויעשו ביטוח עשור, אז יש חברת בנייה. ביטוח עשור של עשר שנים, וישנה חברה בצרפת, העיקרון שלה, אני לא אכנס לזה באריכות, ישנה חברה שאתה מבטח אצלה את הדירה, היא בודקת את התכנון והיא בודקת לך את הביצוע שאתה מבצע. זה עולה בין 1 אחוז -

היו"ר בלומברג: ישנה חברה כזאת בהולנד, וזה עובד לתפארת.

נ. פרנקל: נכון. גם בצרפת זה עובד ככה. זה לא עובד בכל העולם, אבל בחלק מהארצות. עכשיו, אפשר לעשות את זה, ותורידו מאתנו את הנושא של לקחת ולתת לדיירים ביטוח לדברים כאלה. זה דבר אחד. דבר שני, הועלה עוד דבר אחד, אנחנו הופכים פה להיות מדינה, ממה שאתה ברכת, מדינה בולשביקית. פתאום אנחנו מקבלים חוזר שהמדינה הולכת לעשות מכרז בין חברות פיקוח למיניהן. ביקורת מבנים, שאת הדירות שאנחנו בונים, יבוא מישהו, יפקח עלינו בזמן המסירה, שאין בה דפקטים. הוא יחליט אם אפשר למסור את הדירה לקונה, אבל אם אח"כ מתגלים פגמים בדירה, הוא לא אחראי. אנחנו עדיין אחראים. חברה, זו הוצאה מיותרת לחלוטין, אני לא יודע איך היא נולדה, וכמו שאני לא יודע איך היא נולדה, אני מקווה שאני אדע איך היא מתה, ואני מציע גם לכם להמית אותה, כשהיא עוד דבר קטן.

היו"ר בלומברג: בלי הכדור מהולנד.

נ. פרנקל: בלי כדור מהולנד. עכשיו דבר אחרון, דיברנו על התאמה לזמנים. בזמן שהיתה פה העליה הגדולה, ואולי הערת ביניים קצרה, דיברו פה, וגם אתה דוד דיברת על הנושא של מה שפתח את נושא הבום הגדול, זה היה חוק המשכנתאות החופשיות. אני רוצה להזכיר עוד דבר אחד קטן, אבל אני חושב שהוא היה הדבר שנתן את המנוע שהתניע את תנופת הבנייה, זה היה מה שאריק שרון קיבל החלטה, ממשלת ישראל, אבל אני חושב שהוא יזם את זה, עמיקם אורן היה

באותה תקופה המנכ"ל, זה היה הבטחת רכישה שעשו את זה. אני חושב שמה שבאמת נתן את הבוס באותה תקופה, זה מה שנתן. אני לא מציע לחזור על זה עכשיו. מה שאני רק מציע לומר, זה שבאותה תקופה מאחר והיה צורך לבנות כמויות גדולות מאד של דירות, הרי במכרזים שיצאו, דרשו מהקבלנים לגמור את הבנייה תוך פרק זמן מסוים. אני חושב שבאותה תקופה היתה לזה הצדקה מלאה.

אלא מאי? גם כשהיו מכרזים הכנסתם את זה, וזה היה מוצדק. אבל אני חושב שהגיעה השעה, היום אנחנו נמצאים במשבר איום ונורא, כולנו הקבלנים. לי יש היום, ואני אתן דוגמא של עצמי, אבל אני מתכוון לכולנו, יש במודיעין איזה 500 יחידות דיור שזכיתי במכרזים. מכריחים אותי שאני מוכר במודיעין, ואני אחד המוכרים הגדולים שם, שמוכר 5-6 דירות בקושי, מכריחים אותי לגמור עד תאריך מסוים את שלב 08, ואני משקיע הון תועפות בשביל לעשות שם את הכלונסאות האלה, ובשביל מה? שיעמדו ושתהיה סטטיסטיקה של משרד השיכון, שהתחילו כך וכך יחידות דיור.

רבותי, צר לי לומר, זה פשוט, אנחנו מרמים את עצמנו, מרמים את הציבור, ואח"כ המקום היחידי שזה מופיע, זה כאן בחוברת שלכם, יש כך וכך התחלות בנייה. אז כמו שהיה לכם את החכמה לעשות את זה בזמנו, אני חושב שהגיע הזמן, ומי שלא עומד בלוחות הזמנים, עוד לוקחים לו אתה ערבויות,

היו"ר בלומברג: מחלטים לו את ערבויות הביצוע.

נ. פרנקל: אני מסכים שלא צריך ללכת מ-100 לאפס, אבל אם קבלן התחיל ומוכר, ורואים שהוא עושה מאמצים למכור, איזה טעם יש שאני עכשיו אעשה ל-500 יחידות דיור את היסודות, אולי אני בעוד שנה, כשאני אראה שמכירה של 4 חדרים לא הולכת, אני ארצה לבנות 3 חדרים! אני לא יכול לעשות את השינוי הזה, כי כבר יש לי את היסודות. אז רבותי, מה שאני מאד מבקש: תשקלו את העניין הזה ותראו את המציאות כפי שהיא היום. אם המציאות תשתנה בעוד שלוש שנים,

תשנו את זה מחדש, לא קרה כלום. אבל אל תהיו דוגמטים: מה שהיה אתמול צריך להיות גם היום. תודה רבה.

היו"ר בלומברג: נתן, זה דבר לדעתי, מאד חשוב. הפועל יוצא של הדברים שנאמרו עד היום ביום הזה, שהבעיה כרגע בטווח המידי, זה איך להגדיל את הביקוש. ולא איך לא להגדיל את ההיצע. והדבר שנתן דיבר עליו, זה איך באמצעות המשרד, מנסים בכוח להגדיל את ההיצע, במקום להגדיל את הביקוש.

נ. פרנקל: נכון. נכון.

שמאי אסיף: אני רוצה להתייחס לצלילים שעוד מהדהדים כאן, מה שאמר איתן, צריך סל גדול וזרימה קבועה. אני חושב שזה צריך להיות - לפחות נראה לי, אחד הדברים שיצטרכו לאזן, כי נגעו בהרבה מאד דברים, וקצת יש נטיה להמעיט בחשיבות של הטווח הארוך ושל היציבות בסה"כ בענף, בעיקר כשיושבים במקום כזה, והייתי רוצה מכאן לתרום את התרומה הצנועה שלי.

אז קודם כל, לפי משרד העבודה, כשאנחנו יודעים מה קורה, כן צריך בממוצע עד 2020 צריך בממוצע 50 אלף יחידות דיור בשנה. ולא להתחיל לדבר כאן על כמויות הרבה יותר קטנות. המשמעות של כמויות הרבה יותר קטנות, זה שבסוף מי שסובל זה הצרכן.

בסוף מי שסובל מהעניין בסופו של דבר, זה שהשכבות הכי חלשות נשארות ברווחת דיור נמוכה, ובסה"כ המתחים גוברים, יש פערים יותר גדולים וכל המערכת איננה מתארגנת נכון. ולכן השאיפה של הענף באופן כללי, ואני מדבר כאן שוב לממסד, כי אתם בעצם מייצגים בעניין הזה את הממסד, הממשלה ומשרד השיכון באופן ספציפי שיש לו יד ורגל בעניין הזה. זה ליצור מלאי מתמיד של קרקעות, זה לבנות דירות מתוכננות ברמה כזאת, שתוכלו לספק את ההיקף הזה. והעובדה שבונים בשנים האחרונות פחות, בעצם יוצרת פיגור, והפיגור הזה הוא לא לטובת המערכת. זה לא אומר, כלומר, הנסיון להגיד שאם עכשיו זה 40, אז כנראה שבעוד שנה זה יהיה 30, ובעוד שנתיים זה יהיה 20, המצב הוא הפוך,

ולפי דעתי יש פה בעיה אמיתית שצריך עליה, ותכף אני אגיד גם איך עושים את העניין.

הדבר השני, פה נאמרו כל מיני דברים על כך שצריך לשים דגש על אזורי הביקוש, ואין מקום להדגיש את הנגב והגליל. אני חושב שיש מקום, גם זה חלק מהראייה לטווח ארוך. לטווח קצר זה נראה כאילו הביקושים הם במקום זה או אחר. בטווח הארוך אני חושב שהביקושים יתפתחו, בעיקר אם באמת ייעשו הצעדים החשובים שאני לא רוצה לפתח אותם כאן, כי זה לא בדיוק התחום הישיר של משרד השיכון, אולי כן במידה מסוימת, בנושא של התשתיות ודיברו על זה הרבה, למרות שאני חושב שזה נושא שצריך לדבר עליו, אבל אני לא רוצה להרחיב את הדיבור על זה עכשיו.

בעיקר חשוב לקחת בחשבון, שההיקף הזה של יחידות דיור, לא נוגע באמת, כמו ששטנר אמר, לחלק הסחיר, אלא יש פה בעיות רבות שלא נכנסות לתוך המעגל הזה, וזאת אחת הבעיות הקשות, של כניסה למעגל של צרכני הדיור המסודר, הסחיר, המעוגן, המבוסס על אוכלוסיות נוספות, שהיום אינן בהכרח חלק מהעניין, ואני מדבר באופן ספציפי, למשל על האוכלוסיה הערבית, ששם באמת הפיגור מבחינה זאת, והמצב של האוכלוסיה הזאת, מבחינת מצב ההתקדמות שלה בעיור, באורבניזציה שלה ביחס לאוכלוסיות האחרות, הוא הרבה פחות מתקדם, וזה מתאים לאמצעים שצריך לנקוט, כמו האמצעים שנקטו במדינת ישראל, לפני 20-30-40 שנה לגבי אותו סעיף ועל זה צריך גם לתת את הדעת וזה אחד הדברים שצריך לטפל בהם.

אני אומר, להסתכל על הטווח הארוך, וליצור את היציבות ע"י זה שמזרימים וזה אחד הדברים, וזה אחד הדברים שבתחום שאני עוסק בו, וזה התחום של התכנון ליצירת מלאי תכנוני, שפה משרד הבינוי והשיכון יש לו חלק רציני וחשוב מאד, מסורתי במשך שנים ונדמה לי שזה המקום שבו הוא יכול להשפיע הכי הרבה. ליצור את מלאי התכנון בצורה מוסדרת ומכובדת, ולפלס את הדרך לכל המערכת הקשה שתוארה כאן, שאני לא יודע אם אפשר יהיה לשנות את

מבנה הוועדות, ואני לא יודע אם אפשר יהיה לשנות את חוק התכנון והבנייה, יכול להיות שכן, זה מאמץ ראוי וחשוב, אבל לפחות בשנים הקרובות, יש מצב נתון מסוים, שאולי לא צריך להשלים אתו] אבל צריך להתמודד אתו באופן קבוע ולמשרד הבינוי והשיכון יש בעניין הזה חלק. למשרד הבינוי והשיכון יש את וועדות התכנון, יש לו אפשרות להשפיע, לדחות, להתריע, ליצור מה שחשוב יותר מכל, ליצור את הקואליציה הממשלתית. זה מה שחשוב. ליצור, לקחת את סה"כ, כל עוד משרד ממשלתי עובד בנפרד ומקדם כביכול, את האינטרסים הספציפיים שלו כמשרד סקטורילי, לא מגיעים בעצם לשום דבר. המצב הוא, שאם אפשר היה לקחת וליצור יותר תאום בין משרדי הממשלה, ודיבר על זה גם קרלוס, ליצור באמת את המסגרת שבה ניתן יהיה לנצל את האפשרות שתהיה נציגים בתוך הוועדות ובתוך המערכות כולן, כדי לקדם את הדברים החשובים והנכונים. אני חושב שתהיה לזה תרומה.

דוגמא קטנה, נאמר כאן על הצורך בייחוד באשדוד, וזו אחת הדברים כדי לעשות את הדברים יותר טובים. היום ניתן להעביר כל תוכנית לוועדה המחוזית ולדלג על הוועדה המקומית. תיקון 43 מאפשר לעשות את התהליך הזה. כלומר, אם זו ממשלה ואם זה יזם פרטי או גורם פרטי או לא חשוב, עירייה או מישהו, רוצים לקדם איזשהו תהליך, הוא יכול לדלג על הוועדה המקומית. האפשרות הזאת קיימת.

מה שלא קיים -

אורי דורי: לא מגיעים להיתרי בנייה.

שמאי אסיף: לא בטוח. ומה קורה? אני אסביר למה לא עושים, כיוון שיש מסורת ויש גישה מסוימת של וועדת התכנון עצמן, אותן וועדות שאנשי הממשלה, משרד השיכון, מנהל מקרקעי ישראל ואחרים יושבים שם. זה לא שאלה וועדות עלומות שהן איזושהי מערכת שהביאו אותה מאנגליה והנציב העליון הושיב אותה פה. אלה אנשים שהם אנשי ממשלה, נכון, גם רשויות מקומיות וכו', יושבים שם בתוך

המערכת הזאת, ולא מוכנים לעשות **over rolling** לוועדות המקומיות. לא מוכנים.

א. דרוי: אלה מערכות מיותרות.

שמאי אסיף: לא בהכרח. לא משנה, אני אומר בעיקרון.

תמי נווה: אולי תתן לנו דוגמא.

שמאי אסיף: הדוגמא היא פשוטה, שאם באמת מגיעה תוכנית שעוקפת וועדה מקומית מסיבה כזאת או אחרת, והיא תוכנית ראויה, שהוועדה המחוזית חושבת שהיא באמת ראויה, למרות ההתנגדות של הוועדה המקומית, אפשר להעביר אותה. וזה מה שצריך לעשות. וזה עניין של תקשורת, של מנהיגות,

קרלוס: קודם כל משרד הפנים לא מקיים את החוק כלשונו בנושא הזה, כי הוא לא רוצה להיות בניגוד לעמדות, זולת זאת, כל הוועדות האחרות הן לא דנות לגופן של תוכניות שלא מוסכמות ע"י המקומיות, ואם כבר עוברת תוכנית ומתאשרת במחוזית, מגישים התנגדויות.

שמאי אסיף: בסדר, מגישים התנגדויות והכל בסדר, צריך להתמודד עם העניין הזה, זה נכון, אבל זה חלק מהעניין. אז אני אומר, זו רק דוגמא אחת קטנה של הצורך בתאום והצורך בקידום התכנון. אני חושב שהיום, אני מסתכל על זה מבחוץ כבר די הרבה זמן. אני חושב שהמלחמה בין משרדי הממשלה, המלחמה ביניהם, מפני שאם משרד אחד מקדם תכנון אז משרד אחר יתנגד לתוכנית, ולהפך, היא עושה הרבה יותר נזקים מאשר הרבה מאד בעיות אחרות שקיימות. אז זו דוגמא של מצב שצריך לקחת את האנשים בדרג המתאים, אם זה בין המנכ"לים ואם זה דרגים אחרים, ולהגיד: בואו ניצור לפחות את קונצנזוס הזה מסביב לזה שצריך להתקדם ולקדם, הרי זה אינטרס של כולם ולמה לשים בזה רגל לאחריים.

הרעיון שהועלה כאן לגבי הצורך בחיוב, אם זה באמצעות חוק, אם זה באמצעות תכנון, ז"א תוכניות ארציות או תוכניות מחוזיות, לחייב תמהיל של יחידות דיור שיאפשר בתוך כל חבילה של יחידות דיור, גם יחידות דיור קטנות באוכלוסיות

שהן חלשות יותר, או משפחות חד הוריות, או משפחות קטנות יותר, או משפחות מבוגרות, ליצור את התמהיל הזה חשוב מאין כמוהו.

היו"ר בלומברג: שמאי, תסביר את הנקודה הזאת. אתה היית מהנדס עיר, ולא עיר זניחה, הלא זה דבר שמתבקש במדינה הזאת כבר שנים וזה לא מתייחס אך ורק לאוכלוסיות מצוקה. או לחד הוריות. זה מתקשר לשינוי במבנה הדמוגרפי, לעובדה שצעירים מתחתנים מאוחר יותר ושעור הגרושין גדל ותוכנית החיים גדלה. קח את העיר שאתה היית ממונה עליה, תראה כמה לדעתך, אני לא מגזים, בוודאי אלפים רבים, אני לא רוצה להגיד יותר מזה, של יחידות דיור פוצלו כדי להגיע ליחידות של 40 ו-50 מ"ר משום שזה הביקוש.

השר שרנסקי: למה העירייה בכל זאת מתנגדת?

שרגא בירן: אדוני השר, בתוך תל אביב, אדוני יודע כמה תושבים היו בתל אביב בשנת 1950? כמה יש היום? 350 אלף. כמה היו בשנת 1950? 350 אלף בתל אביב. זאת היתה המדיניות.

היו"ר בלומברג: זה לא עניין של מדיניות.

שרגא בירן: אבל זאת עובדה.

היו"ר בלומברג: רק רגע, שרגא. שמאי, היות ואתה אמרת שאתה בעד העניין הזה בתמהיל נתון, שאתה אפילו מאד בעד, אמרת, רציתי להבין את הצד של הרשות המקומית בעניין הזה.

תמי נווה: הם לא רוצים, ככה הם חושבים.

שמאי אסיף: זה מאד פשוט. יש שתי בעיות ברשויות המקומיות, תלוי איזה. בעיה אחת היא שהרשות המקומית רוצה למשוך אליה אוכלוסיות חזקות. נקודה. זה מה שהם רוצים. דירות קטנות, משמעו בדרך כלל אוכלוסיות יותר חלשות. בדרך כלל. זה לא נכון תמיד, אבל יש גם דרכים אחרות כדי לייצב את זה. ולכן הרבה מאד ערים שמו להם כמדיניות, שלא בונים דירות קטנות. נקודה. זאת המדיניות שלהם, וזה מתבטא בתכנון ובכל התהליכים האחרים. אבל יש גם פן אחר לעניין וצריך לקחת אותו בחשבון.

15.4.2001

בערים הוותיקות ותל אביב ביניהן, יש מלאי גדול מאד של דירות קטנות. המלאי הוא גדול מאד. במשך הרבה שנים התאספה כל הבנייה של לפני קום המדינה ושל שנות החמישים והשישים הן בדרך כלל דירות קטנות. ולכן בשביל להגיע לתמהיל נכון של דירות, צריך לבנות דירות גדולות. ובעובדה שבונים דירות יותר גדולות, ולא צריך לשכוח דבר אחד מאד חשוב, שנאמר כאן בין השיטין נאמר, הנושא של רווחת הדיור, ז"א מספר מ"ר לנפש בדירה בישראל, אנחנו נמצאים בפיגור רב אחרי אירופה, פיגור עצום אחרי ארה"ב באופן מאד מאד משמעותי. ואנחנו בתמ"א 35 עשינו עבודה מאד מקיפה ועוד בוקרנו על כך שלקחנו מדדים נמוכים יותר. אבל הממוצע היום ב-95' היה 28 מ"ר לנפש בדירה בסה"כ במדינת ישראל, והיעד המאד מאד שמרני, מאד מאד מינורי שלקחנו על עצמנו, שאנחנו מציעים, זה להגיע ל-39 מ"ר לנפש. ז"א בסה"כ צריך להגדיל את רווחת הדיור ולא להקטין. ואם יש מוקדים כאלה ואחרים שבהם יש צרכים של דירות יותר קטנות, אפשר לטפל בזה בתור חלק מהמיקס.

לכן מה שאני אומר, לא שאני נגד לבנות דירות קטנות, אני בעד לבנות דירות קטנות. אבל כחלק מתמהיל. צריך שבתוך כל שכונה, בתוך כל אזור, יהיו גם דירות קטנות מאד, וגם דירות גדולות מאד, ובפרופורציה כזאת, שתשמור בסה"כ על הרמה של השכונה. זה בעצם הכיוון שעליו אני מדבר.

הדבר האחרון שאני רוצה לומר, מתייחס לנושא של התחדשות העירונית. שוב נאמר כאן שזה מינורי, ולא מדובר על מספרים גדולים כאלה ואחרים. אז אני לא יכול להגיד בדיוק עכשיו סטטיסטית, כמה זה תורם למספר עצמו, אבל לא צריך לשכוח, לא צריך לבנות כל דבר רק לפי המספרים שלו, ולא המגמה היא כמות היחידות וכו'. המשמעות של המצב הקיים, זה שהערים ומרכזי הערים מתדרדרים והולכים, ואינוונטר בנוי קיים שנהנה מתשתיות מצוינות של שרותי מסחר ותרבות וחינוך ותחבורה ציבורית וכו' וכו', האינוונטר הזה הולך ונגרע מתוך המערכת, והוא מפסיק להיות אפקטיבי] לא רק מבחינה זאת שהיחידות האלה חלקן הולכות לאיבוד, אלא גם מבחינה זאת שאוכלוסיות, שתמהיל

האוכלוסיה בתוך האזורים האלה הופך להיות יותר ויותר קשה. ז"א החזקים עוזבים, בדרך כלל עוזבים לפרברים, אותו חלום ישראלי של צמודי קרקע וכו' וכו', כולם עוזבים והערים אינן מתחדשות. עכשיו, זה בבחינת נכס לאומי. אינוונטר בנוי אדיר שקיים, גם הבנקים למשכנתאות במידה מסוימת מנויים על האינוונטרים האלה כשה"כ של האינוונטר הבנוי, אבל לא נכנס לעניין הזה, כי אני לא מבין בו מספיק.

אבל בסופו של דבר, זה דבר שצריך להציל אותו, צריך לקיים אותו וצריך לשפר אותו וזאת ההשקעה שהיא הכי כדאית. עכשיו, התהליכים שקיימים היום הם תהליכים מצוינים. משרד השיכון מוביל בעניין הזה והוביל ואני בטוח שיוביל. אבל מה שנעשה היום, זה לגרד רק את ההתחלה של העניין.

אחת הבעיות הגדולות ובזה אני רוצה לסיים, זה שהמערכת שקיימת היום של התחדשות עירונית, מעודדת בעיקר את המקומות החזקים שבהם המכפילים הם כאלה שיכולים להביא להתפתחויות נורמליות סבירות בפיתוח של התחדשות עירונית ובפינוי בינוי.

לעומת זאת, מה שקורה בפריפריה, אם מדובר על - צריך גם הרבה פינוי בינוי, או הרבה התחדשות עירונית בערים וותיקות כמו באר שבע, כמו חצור הגלילית וכו' וכו', אני לא רוצה למנות עוד, יש המון דוגמאות בעניין הזה. הפתרונות הקיימים לא נותנים לעניין הזה מספיק כלים כדי להתמודד. וכאן אין ספק שזה בדיוק המקום שבו הממשלה צריכה להתערב, להתערב בתקצוב ישיר או בתקצוב עקיף, דרך התשתיות, דרך עידוד, דרך איזושהו סל תקציבים שיעמיד בתחרות את ערי הפריפריה, ויגיד מי ראשון יביא תוכנית שהיא תוכנית שיש בה גם matching של עירייה, וגם של גורמים אחרים לתוך העניין הזה, וליצור את ההתחדשות באמת בתוספת של תקציב ממשלתי לצורך העניין הזה. זה ייעשה, זה הדבר היחיד שיוכל לעשות את המהפכה באמת בלב של המצוקות הגדולות ובאינוונטר היקר שקיים והולך לאיבוד, הולך לאיבוד פיזית וחברתית בתוך המערכות העירוניות הדועכות האלה במרכזי הערים.

היו"ר בלומברג: שמאי, תודה רבה. העניין הזה מחייב באמת רמת תאום גבוהה עם ראשי הערים, משום שזה חשוב למדינה, וזה בנפשם של בוודאי ערים מסוימות במדינה הזאת.

ש. ארד: נראה לי שבחמש השעות האחרונות, המשבר בענף החרף מאד. אני רוצה פשוט למקד את הדברים. נאמרו פה הרבה מאד דברים נכונים, והשאלה באמת מה עושים. אדוני השר, להערכתך, הענף היום סובל משש בעיות יסודיות שמתחילות להיות אקוטיות. חלקן סובל פתרון מיידי, וחלקן פתרון בתהליך יותר ארוך. אני חושב שעל דעת כולם, במשך כל היום הארוך הזה, אני חושב שהבעיה מספר אחת של הענף היא בעיית הביקושים. ובעיית הביקושים מושפעת מכמה תחומים שעל חלקם אין לנו שליטה מלאה. על התחום הבטחוני אין לנו שליטה מלאה. יש לנו עוד פרטנר. והעניין הזה לא יתחדש בחודשים הקרובים, אבל יש דברים אחרים שאפשר לעשות.

הנושא השני שהוא חמור, הוא נושא המסוי והוא כן קשור לביקושים. אני אומר לך אדוני השר, שאחת הבעיות של הביקושים שלפי דעתי מושפעת עד היום, לדוגמא, ודיברו פה על התערבות ממשלה, זה בכלל הסיפור של המלצות וועדת בן בסט. דע לך שמהרגע שיצאו לאור המלצות וועדת בן בסט, שטיפלו במס הירושה ובמס המתנות ולא טפלו בעיוותים שהיו לשוק הנדל"ן, פרוש ההמלצות על ביטול פטורים שהיו למשקיעים זרים וביטול פטורים אחרים, גל המכירות הזה ארך שנה שלמה, והוא נמשך לדעתי עד היום. כי כסף אפשר להעביר, רכוש כנראה קשה יותר להעביר. הוציאו לשוק אלפי דירות, בוצעו אלפי עסקאות, רק בגלל גל השמועות של וועדת בן בסט, וזה ממשיך להיות עד היום.

השר שרנסקי: אז מה אמרת, בוטלו?

ש. ארד: לא לא, בוצעו עסקנות של מכירה, ברחו מפה משקיעים זרים, יצאו והגיעו לשוק משקיעים אחרים שרצו להתפטר מרכוש, קשה להתפטר מרכוש, מפני שיש מס מתנות ומס ירושה. אז זה מראה לך מה הממשלה כשהיא עושה או לא עושה, כיצד זה משפיע.

היו"ר בלומברג: השינוי של הארבע שנים הוא יצירת כללי משחק חדשים, על פי החוק החדש ששם יש מצב שכדאי לך לרוץ ולמכור ולנצל את הפטור של ארבע שנים, למה אחרי זה מתחיל סיבוב חדש.

ש. ארד: עכשיו אני רוצה לחדד את זה למסוי, ומזה את המסוי ואת הביקושים לכרוך ביחד. אנחנו חיים במציאות שאין כמוה בעולם. אני אפשט את הדברים. על דירה של 100 אלף דולר היום, והיום ראיתי בעיתון דירה ב-100 אלף דולר, ואני גם אזכיר את זה יותר מאוחר, אני מקווה שמה שציטטו לא נכון. דירה של 100 אלף דולר, לכיס הממשלתי, לממשלת ישראל חוזרים למעלה מ-60 אלף דולר, מיד, לפני שהדירה נבנתה. ז"א עלות של דירה של 100 אלף דולר, מחיר דירה לצרכן 60 אלף דולר בממוצע ארצי, הולכים כ-32 אחוז מסים ישירים ומוניציפליים ואגרות והיטלים, ו-30 אחוז בממוצע ארצי, זה יכול להגיע גם ל-50 ול-60 אחוז, קרקע, ביחד זה 60 אחוז. אם אתה מדבר על הוזלת מחירים, זה לא נתפש בשכל בכלל, ש-60 אלף דולר מה-100 אלף חוזרים לכיס הממשלתי, ו-40 אלף מייצרים את הדירה: זה עבודה, זה החומרים, זה הרווח היזמי קבלני שהוא היום נמוך מאד, והמימון. בלתי מתקבל על הדעת וזה המקום שצריכים בו להקל.

נ. פרנקל: סליחה, קריאת ביניים. אנחנו בונים עכשיו בטורונטו. בטורונטו מחיר הקרקע, וכולם מסכימים שטורונטו זה לא בירת גוואטמלה, זה 10 עד 13 אחוז משווי הדירה זה הקרקע. בגוואטמלה, 10 עד 12 אחוז ערך הקרקע. באיטליה, באסטוניה אותו הדבר. רק במדינת ישראל זה לא כך, ואני מדבר על הקרקע, לפני שעשיתי את הפיתוח. באמריקה אני לא בניתי, אולי אחרים יודעים. בארה"ב אני מניח שזה אותו הדבר. אם בקנדה זה ככה, סביר להניח שכך זה גם בארה"ב.

ש. ארד: אני רוצה לחזור למה שאמרתי. קשה להבין את זה ש-60 אלף דולר מ-100 אלף דולר הולך לממשלה. בלתי מתקבל על הדעת לחלוטין.

עכשיו, אני מחבר את זה לביקושים. באותה שנה, אותה ממשלה ולצערי התחילה בזה הממשלה הקודמת, מטילה, במקום לתת לענף לצמוח, היא מטילה

15.4.2001

עליו עוד עול קשה. היא באותה שנה, במהלך שנת 2000, עם יזמה של הליכוד בשנה קודם, מטילים את מס המכירה שהוא מס רע ורגרסיבי ומשפיע פסיכולוגית, ועוד כותבים במס הזה לא יוכר כהוצאה. אדוני השר, על מכס נדל"ני, לא על דירה, על דירה זה 0.8, 2.5 אחוז הנדל"ן לא הוכר כהוצאה. תנסה למצוא באנגלית את המונח מס מכירה, לא קיים באנגלית. לא תמצא את המושג הזה. 2.5 אחוז לא מוכר כהוצאה, שזה מס רע, מס מחזור, אני אומר לא חשוב אם הפסדת או הרווחת בפרוייקט, אתה משלם אותו. זה כמעט 5 אחוז, זה 4.9 אחוז.

במקביל אותה ממשלה מעלה את מס הרכישה, 5.5 אחוז על אותו נכס נדל"ני, ז"א שהיום עושים עסקת נדל"ן משני הצדדים שלה, אנחנו מגיעים לכמעט 10 אחוז, הקונה והמוכר ביחד. מי יעשה פה עסקים במדינת ישראל! לא סתם נוסעים להונגריה ולבולגריה ולארה"ב. 10 אחוז, זה לא יאומן. כל מה שבקשנו זה להשוות את מסי הנדל"ן למסים בשוק ההון. ואת זה מוכרחים להבין. אנחנו מוכרחים להביא את נושא המסוי, כי הוא דבר כבד מאד.

הנושא הבא זה נושא תשתיות. כולם דיברו עליו. אני רוצה להגיד לך, אדוני השר, מעבר לצרכים של מגורים, תראה כשאתה בודק ריאלית את תקציב התשתיות, לא קרה שום דבר על אף הדקלומים של כולם, כולל בממשלת ישראל, תקציב התשתיות הוא התקציב של ביבי ב-99, הוא התקציב של ביבי שהועבר לבייגה ב-2000 וזה אותו תקציב שהניח בייגה ב-2001 וכולם צועקים תשתיות. ריאלית זה אותו תקציב. העבירו קצת ממקום למקום. וממחזרים הלאה את נתב"ג 2000 ואת חוזה ישראל ואת מנהרת הכרמל, ואת אשדוד ואת חיפה, וממחזרים את זה כל שנה, ואומרים הנה עושים תשתיות. ולא עושים שום דבר ולא מעבירים אגורה ואני לא אחזור על מה שאמרו, הקטליזטור הכי מהיר להניע את המשק קדימה.

הנושא השלישי שהוא אקוטי, הוא נושא עובדים. אני גם לא ארחיב פה את הדיבור. אני אבל היום קראתי באכזבה רבה מאד בעיתון, אני מקווה שזה לא

15.4.2001

נכון, שהשר אומר שיארכו לנו את האישורים. היום לענף יש 41 אלף עובדים זרים חוקיים. חסרים לנו אבל 60 אלף פלשתינאים. לא צריך להגיד כלום, צריך לצאת מהבניין הזה, לעבור באתרים באקראי ותראו אתרים שצריכים להיות בהם עשרות ומאות אנשים, שיש שם 10 עד 15 איש. והאתר הזה במקום לבנות אותו בשנתיים, ייקח לבנות אותו שלוש שנים, אם בכלל.

ובפירמידה הזאת שהישראלים נכנסים בקצה הפירמידה לעבודות הגמר - כל יום מפטרים ישראלים, וזה פרדוקס, כי מפטרים ישראלים כי אין מספיק עובדים זרים לעבודות הרטובות. אבל עוצרים את העובדים הזרים כי אומרים, יש אבטלה של ישראלים, אבל הישראלים לא באים לעבודות האלה. אנחנו זקוקים

השר שרנסקי: מה היה כתוב בעיתון?

ש. ארד: כתוב בעיתון שהשר יחד עם ראש הממשלה סכמו שיארכו לנו את ההיתרים ל-41 אלף, מספיקים לענף הבנייה. אני מקווה מאד שזה לא נכון.

השר שרנסקי: אולי זה בייגה? אולי זה השר הקודם?

ש. ארד: אני אומר לך שאנחנו חייבים, אנחנו צריכים 70 אלף. אנחנו חייבים 55 אלף כמו חמצן, אחרת האתרים יישארו נטושים ולא תהיה שום צמיחה. זה לא עולה כסף. זה לא דבר שלממשלה עולה כסף. אבל ימשיכו לפטר בתעשיות ובמקומות אחרים, יש היום מאות פרוייקטים שעומדים, כי יש את הכל, יש היתרים, יש הזמנות, יש מכירות - אין עובדים. אבסורד. זה הנושא השלישי האקוטי.

הנושא הרביעי הוא נושא המימון. קצת פחות לוחץ כרגע, אבל אם תצא לצמיחה, הוא באמת מאד ילחץ והסכימו שצריך לפתור אותו בטווח היותר ארוך.

הנושא הבא זה תכנון ובנייה, גם עליו דברו ואני לא רוצה להזכיר אותו. אני אומר לך ששם בגדול מונח הכסף הגדול. הבזבוז האדיר מונח שם, הבזבוז של הכסף, של הריבית, של יזם שמחכה שבע ושמונה שנים לפרוייקט, שם מונח הכסף הגדול.

עכשיו, למה כל זה אני מחבר? כל הדברים שהזכרתי שהם המכשולים העיקריים של יציאה של הענף קדימה וחמש שנים של מיתון כבד, והשנה אני מעריך תהיה השנה הכי קשה של המיתון, הממשלה צריכה לקבל החלטה. האם היא רואה בענף הזה מכשיר מרכזי לצמיחה ולפי דעתי, הממשלה הקודמת לא הפנימה את העניין הזה. היא הבינה במונח של ההיי טק שהוא טוב, והוא חשוב, אבל הוא מעסיק 50-60 אלף עובדים בשיא, ולא 200 אלף כמו שאנחנו מעסיקים. ומה-200 אלף שלנו מושפעים עוד שניים על כל עובד בבנייה, זה מקובל בכל העולם. ז"א זה מעגל אדיר, כשאתה בודק את המשק הפנימי, את התמ"ג, התוצר המקומי הגלמי אני אומר לך, והממשלה לא הפנימה את זה, אם הענף הזה לא ייצא מהמיתון, המשק יישאר במיתון. חד משמעי. ואת זה הם לא הבינו. אני מקווה שהממשלה הזאת תבין את זה יותר טוב. אני לא רואה סימנים שהם באמת מבינים את זה יותר טוב. לפי דעתי זה מאד בסיסי, אם ימשיכו לראות בענף את משאבת הכספים העיקרית, כך הוא ימשיך להראות והמשבר יחריף ויעמיק גם בתחום של האבטלה וגם בתחום הכלכלי. תראה, הבנקים משקיעים בענף עד היום בסדר גודל של למעלה מ-115 מיליארד שקל. אני צודק, מנהלי הבנקים ויושבי הראש! זה הענף המושקע ביותר במשק הישראלי. למעלה מ-115 מיליארד, ואם המצב לא ישתנה בצורה דרסטית ומהר, המעגלים שהתחיל בהם בנק דיסקונט, ילכו ויתפשטו. פשוט ילכו ויתפשטו וזה יהיה מעגל קסמים של עוד פיטורים ועוד נפילות שקשה לצאת מהן.

ומפה אני מגיע להחלטת ממשלה, לפי דעתי זה הצעד הראשון שאתה צריך ליזום כשר השיכון, לדרש ישיבה של וועדת השרים לכלכלה, שתדון במצב הקשה, במצב החמור, במשבר בענף הבנייה. בראייה לאומית במקרו, לראות איך מוציאים את הענף הזה לצמיחה, כי רק כך כל המשק יצא לצמיחה. לפי דעתי, זה הצעד הראשון שצריך לעשות. הדברים האחרים, חלקם קשורים ישירות למשרד השיכון, חלקם הזכירו, וחלקם הם מהלכים שהממשלה צריכה לקבל אותם. כי מכל מה שאמרתי, צריכים להבין שהבעיה כבר לא נקודתית. זה לא

15.4.2001

לתת פה מענק מקום ושם לתת הלוואה, הבעיה היא בעיה מערכתית, שצריכים לטפל בה כבעיה מערכתית שמשפיעה על כל המשק, ואם היא לא תטופל בכל הנדבכים שאמרתי במקביל בראייה ממלכתית, כנראה שאנחנו נשאר במיתון עמוק מאד, והתהליכים ילכו ויחריפו.

את הריבית על המשכנתאות צריך לעשות ומהר, אני אומר לך, זה יהיה מהלך פסיכולוגי, מנוף אדיר. דע לך שזה לא יעלה לממשלה. בחשבונות שלנו, 10 אחוז תוספת עסקאות ואנחנו מצפים שזה יקרה, לפחות ייתן 10 אחוז תוספת, זה מחזיר לממשלה מיליארד שקל. אני מזכיר לך את תחילת דברי, 60 אחוז מעלות הדירה חוזרת לממשלה. 60 אחוז חוזרת אליה! אז 10 אחוז בעסקאות זה מיליארד שקל. חייבים לעשות את זה. ניתן לעשות את זה, ואני אומר לך, אני קושר את זה מחר בכנסת, יש דיון על אנשי המילואים, על הצעירים שלנו. תראה, גם את זה פרסמו היום בעיתון, ואני מקווה שזה לא נכון, כתבו בעיתון שסכמת עם ראש הממשלה, שהכרה על משכנתאות תהיה עד ערך דירה של 100 אלף דולר. וגם זה למי שהוא זכאי של משרד השיכון. אני אומר לך, שאם יגבילו את זה לזכאי משרד השיכון, ולגבי 100 אלף דולר זה מגוחך, כי מי קונה דירה ב-100 אלף דולר.

היו"ר בלומברג: זה היה עלות מאה אלף דולר עלות דירה או גובה המשכנתא?

ש. ארד: זה מה שהיה כתוב בכל העיתונים היום. ערך דירה. ונניח שהם טעו וזה מאה אלף דולר משכנתא, אם הענף יהיה מונח על זכאי משרד השיכון לא עשינו שום דבר. לא עשינו כלום לצמיחה הלאומית, ולא עשינו כלום לאותה שכבה שהיום לא נקבל כלום, ואלה אנשי המילואים שמחר יש דיון בעניינם בכנסת. מי זה השכבה הזאת! זה הזוגות הצעירים קודם כל, שגדלים פה, או עולים להנה, זה לא משנה, ועושים צבא, הולכים ללמוד ומתחתנים והם השדרה העיקרית שנותנת מסוי למדינה הזאת. והם אלה שעושים אחרי שלושים שנה מילואים. הם היום לא בשכבת הזכאות. זאת השכבה שהיא גם יכולה לפתח את המדינה. אלה שמתחת לסף המס אז באמת יש מדינה. תמשיכו לתת להם סבסוד, אנחנו

לא נגד, בצורת הניקוד או בכל צורה אחרת שעושים היום במשכנתאות. אבל תנו את ההזדמנות לכל אותם אלפי צעירים שיישארו פה בארץ ויבחרו לחיות פה. זה המשכנתאות. מס המכירה מס הרכישה. חד משמעית אפשר לעשות את זה ומהר, וזה ייתן דלק לגלגלים ויסיר מחסום פסיכולוגי מהיר מאד לפי דעתי, וזה לא הרבה כסף, לפחות לא מס המכירה.

לגבי נושא העובדים הזכרתי. דירות קטנות, לא יכול להיות שבעזרת ביורוקרטיה יוצרים מכשיר דמוגרפי סוציאלי שמונע מזוגות צעירים, אנחנו נאבקים כבר שנה וחצי. אתה יודע מה? הוצאנו על זה כבר מאות אלפי שקלים. נגד עיריית חולון בוועדה המחוזית, בהחלטה של עיריית חולון, שבחולון בונים דירות שהכי קטנה בהן היא 140 מ"ר. 140 מ"ר בחולון. אתה יודע מה? הבן שלי עכשיו מחפש דירה. הוא סטאג'ר בן 27 בבנימינה. קשה בעיר - יוצא יותר רחוק. הדירה הקטנה שנבנית היום בבנימינה - 180 מ"ר. 180 מ"ר, לא בונים יותר קטן מזה. בתים צמודי קרקע, לא יאומן למה הגענו. אז נכון, לא רוצים שכוני עוני - אז בבית שיש בו עשר דירות, שיאפשרו לשלוש דירות, אם השוק צורך את זה. יחליט על זה היזם והקבלן. שלוש דירות, זה מה שאתם רוצים, זה הקלת שבס בעצם, הגדלת הצפיפות או איך שאתה רוצה לקרוא לזה.

אלה, לדעתי, הדברים המרכזיים. אני חושב שבמשרד שלך אפשר להיות גם הרבה יותר גמישים והזכיר את זה נתן, נושא חלוטים של ערבויות ביצוע היום, זה פשוט למוטט קבלנים. למוטט קבלנים שלא מסוגלים לרוץ היום על מאות דירות כמו שהם התחייבו, כי המצב שונה. א. אין להם פועלים. ב. הם לא מכרו מספיק והבנק עוצר אותם בכלל.

והדבר האחרון, שלושה דברים במשרד שלך שעלו בחודשים האחרונים, אין להם מקום, בטח לא היום הזכירו אותם והם חמורים מאד. אחד זה חוק מכר דירות בשתי הורסיות שלו. אין סיבה לגעת בזה היום, ולעבור מאחריות חוק מכר של עשר שנים לעשרים שנה - אבסורד בלתי רגיל ובלתי מתקבל על הדעת, ואני אומר לך שבארה"ב, במדינה הכי מחמירה, שנת אחריות אחת ברוב המדינות אין

15.4.2001

אחריות בכלל. בארה"ב הנאורה. פה רוצים להאריך את זה מעשר שנים לעשרים שנה. חוק בלתי מתקבל על הדעת. הוא ימוטט את הענף. הסעיף השני שלא הזכירו אותו, זה מה שנקרא הבטחת זכויות רוכשי הדירות, זה הסיפור של הערבות הפיננסית, והיכולת להתיר חוזה אם יש פיגור ואחור, או על רקע הפלשתינאים היום, גם זה בלתי מתקבל על הדעת, זה ייעשה מבוכה ומבולקה בשוק ולא יאפשר לחיות אתו.

הדבר השלישי זה הליווי שדיבר עליו נתן. הכנסת חוליה נוספת של ליווי מפקחים שיוכשרו ע"י המשרד, נטל כספי כבד מאד שאין אתו שום אחריות. הוא יבדוק, הוא יפקח, הוא יגיד: תמסרו, תתקנו. אבל אחרי שהוא יגיד הדירה תקינה, שנתיים אחרי זה, ולפי ההצעה שלכם עשרים שנה אחרי זה, שיבואו לקבלן בטענות, אז הקבלן יגיד: המפקח אישר והיה הכל תקין. המפקח יגיד לי אין אחריות, ובצדק. כי אין לו אחריות. אלה הדברים שאפשר לעשות וצריך לעשות ואני חושב שחלקם ניתן לביצוע.

יאיר דוכין: אני רוצה להעלות שני דברים. דבר ראשון, יש לנו נטיה תמיד לשכוח בתקופות שפל שיכולה להיות גאות, ואחרי גאות יכול להיות שפל. אני אומר את זה כאחד שיוצא לו לדבר עם יזמים ומבצעים ומכל פעילי הענף כבר אי אלה שנים, ואני רוצה להגיד לכם, שזה בולט גם אפילו תוך כדי השפל. ז"א בארבע השנים האחרונות שאתם מציינים אותם כשנות שפל, היו תקופות של מן גאות של חודשיים ושלושה, והיו מעט אנשים פעילים בענף שיצא לי לדבר אתם ואמרו: אה, המיתון נגמר והעסק רץ למעלה והכל בסדר ומוכרים נהדר. וההפרשים דרך אגב -

השר שרנסקי: מתי זה היה בפעם האחרונה?

י. דוכין: למשל, בפעם שעברה. מאז אוקטובר יש בעיה מתמשכת. ואגב, גם מאז אוקטובר, אני בהחלט מוכן להפגיש אותך עם פרי שיגיד לך שבפברואר מכרו נהדר. למשל, יש כאלה שלא אבל יש כאלה גם שכאן. הערה: זה חברה שבינואר לא מכרו כלום ובפברואר מכרו.

י. דוכין:

לא, דווקא תתפלא. עכשיו אני אומר את זה, משום שאני יכול להראות לך עם גרף, אם אתה רוצה, מהלך של המכירות של הקבלנים. אני לא בא להגיד שהיתה גאות בענף, אני רק אומר שבתאריך ההתכווצות של הענף מרמה של כ-70 אלף התחלות בנייה ב-95', לרמה של 37 אלף בשנת 99'. הענף ירד לחצי. אז אני לא בא להגיד שהיתה גאות. אבל בתוך תהליך ההתכווצות הזה, היו גם גלים של גאות. למה אני אומר את זה? משום שאני כן מקבל לחלוטין את מה שאמר פה שמאי, ואני חושב שהמשרד צריך להיות ער לזה, שההיקף האמיתי של ביקושים הוא בסדר גודל של בין 40-50 אלף, להערכתי, בסביבות 45, בין 45-50 אלף. עכשיו, לו אני במקומך, הייתי מאד מאד מוטרד מהעובדה שלמשל, בשנת 2000 שווקו פחות מ-25 אלף יחידות דיור. והעדר שיווק קרקעות הזה, עלול להביא אותך בתוך זמן הרבה יותר קצר מכפי שאתה חושב, למצב שתכנס פורום שינסה לחשוב מה עושים כדי למנוע עליות מחירים. עכשיו, לפעמים זה נשמע אולי קצת חלומות בעיתיים, אבל אני מציע לנו להיות ערים לדבר הזה.

דווקא המשרד צריך להיות ער, ולפי דעתי דווקא כזנב של הגאות שהיתה בראשית שנות התשעים, המשרד הקצה את מרב הפעילות שלו דווקא להשמת קרקעות ולהגדלת ההיצע. זה לכאורה נראה היום קצת אנכרוניסטי, אבל אני חושב שאולי אם לא יפסיקו את זה, אם לא יפסיקו עם זה, אולי זה יוציא אותך מהבעיה שיכולה להווצר, ואני רוצה לומר לכם, שבשנת 2000 עד אוקטובר, היקף הפעילות היה כזה, שבסופו של דבר ראינו נתון אחרון, התחילו 46 אלף התחלות בשנת 2000. זה אחרי שבשנת 99' היו רק 37 אלף. ז"א גידול של למעלה מ-22 אחוזים במהלך של פיפס אחד, ומי שיבדוק את מכרזי הקרקעות במודיעין, נתניה ובמקומות אחרים, יראה שבמהלך החודשים באלפיים, עד פרוץ האינתיפאדה, נוצר מצב שמחירי הקרקעות שקפו ציפיות לעלויות נכבדות מאד במחירי הדירות ולא להפך. וזה המצב.

לכן אני באמת שומע כאן כל היום את אווירת הנכאים, ואני חושב שהיא גם מוצדקת מבחינת המצב. אבל אתם צריכים לחשוב במונחים טיפה יותר ארוכי

טוות. אני אומר את זה כדי שלא תקחו את זה פור גרנטד שמהיום והלאה, היקף ההתחלות יהיה 25 אלף או 30 או 35 אלף. אם אתם תבנו על הדבר הזה, לדעתי, תעשו שגיאה היסטורית ותצפו לקבל את מה שקרה פה בתחילת שנות ה-90 עם עליות מחירים של 10 אחוז ריאלי לשנה פלוס, עם כל המשמעויות. ואני חושב שאת הדברים האלה אתם צריכים להציג גם במשרד האוצר בצורה מאד מאד קרדינלית עם נתונים, ואפשר לעשות את זה, כדי שבמהלך הטיפול שלכם - ותקף אני אומר גם שתי מילים לגבי מה כדאי לדעתי לעשות, כדי שבמהלך הטיפול לאושש את הענף, לא תשפכו את התינוק יחד עם המים.

מה לדעתי אפשר לעשות. אני לא משלה את עצמי לגבי המסוי. זה דברים ארוכים, זה דברים קשים, זה דברים שתהיה בעיה קשה מאד להתמודד אתה נוכח האילוצים התקציביים. אבל מה אתם כן יכולים לעשות? לפי דעתי, הדבר היחידי שאפשר לעשות, זה לא רק להקצות או לקחת את תקציב התשתיות ולהגיד: טוב, אז הקצינו לתשתיות, אלא לעשות אותו תקציב פעיל.

למה אני מתכוון? אם אתם תלכו לכל מיני תקציבי תשתיות ואני מוכן להראות לכם גם את הסעיפים הרלוונטיים, אתם תראו שלמשל מדינת ישראל הקצתה חצי מיליארד שקל, לטיפול בפרוייקטים של דיור, ביד אחת יש לה חצי מיליארד שקל, וביד השניה היא בנתה מנגנון שלא נותן לה להוציא את החצי מיליארד שקל האלה. ואני אומר לכם, שצריך לעבור, ואני יכול להגיד נהדר, אני נהנה מזה, תאמינו לי, בתור יועץ יש לי עבודה נהדרת. אבל כפטריוט אני אומר לכם, שבמקום לקחת את החצי מיליארד שקל האלה ולהפעיל אותם, עכשיו, אני לא מדבר על המיליארד שקל שיצטרכו למים וכל מיני סיפורים כאלה, שגם אותם צריך לממן ולהפעיל. קחו את התקציבים האלה שקיימים ותדאגו באמצעות פרוייקטורים, באמצעות צוותים, באמצעות גורמים שידווחו לכם ישירות איך הכסף הוקצה ואיך הדבר הזה מפעיל וממלא עוד היקפים גדולים מאד של כסף. למשל, להערכתי, עם אותם חצי מיליארד שקל, שישנם בתקציב, אתה יכול ללכת ולמלא לפחות עוד שני מיליארד שקל, בלי שום בעיה, בככה, רק תחליט

שאתה עושה את זה. זה הכל. ותדאג שכל מיני ביורוקרטים, אני בלשון קצת בוטה אומר: ביורוקרטים קטנים, לא יפריעו לנצל את זה. אני רוצה לומר לכם, שכשבאים לפעמים ושומעים את הדברים, אני אומר להם: חברה עזבו, כפטריוט, בואו נעשה את הפרוייקט. למה לעכב אותו? אתה שומע טעונונים, כל אחד חושב שהוא מגן על כל נכסי העולם, והתוצאה הכוללת, זה נזק בהיקף של מיליארדים למדינה. אני כבר לא מדבר על הנזק שנגרם כתוצאה מזה שהמיתון ממשיך ומעמיק.

לדעתי, תוציאו לכם מהראש את המחשבה שענף הבנייה ישגשג כשהמשק במיתון. זה לא יקרה. זה פשוט לא יקרה. כשאנחנו מנתחים את גורמי הביקוש, גורמי הביקוש שם פונקציה של מערכת דמוגרפית מצד אחד, ושל מרכיבים, אגב, אני רוצה להגיד לכם, שגם בשנת '99, כאשר בנו 37 אלף יחידות דיור, התחילו, אז המלאים ירדו. ז"א הביקוש, המלאים ירדו. ז"א הביקוש הוא 40 פלוס, כל הסיפורים הם סיפורים. הנתונים האמיתיים מראים, שברגע שאתה בונה פחות מ-40 המלאים יורדים. תבנה עוד שנתיים 30 אלף, תאמין לי, אתה מקבל עוד 10 אחוז עליה במחירים ריאלית. אין שום בעיה בכלל. רק תדאג שיתחילו 30 אלף. זה הכל.

אם אתה רוצה להגדיל את הפעילות, תפעיל את התקציבים האלה. זה דבר שיאושש, לפי דעתי את המערכת בכללותה, וזה לפי דעתי המכשיר שיוכל בהמשך גם לדאוג לענף הבנייה. עכשיו, היות והתשתית זה משיק לגמרי לבנייה בכללותה, ממילא תשיג את האפקט הזה במקביל.

היו"ר בלומברג: תודה רבה יאיר. שרגא, דובר פה על הפשרת קרקעות.

שרגא בירן: אני רוצה לדבר על משהו אחר. אני בהחלט חושב שאני זכאי לדבר על משהו אחר, משום שלידיעתך, אני חוגג כארבעים שנה בתור פועל בניין, כמעט. אז זה זמן. כמעט. כמעט ארבעים שנה.

אדוני השר, אני קודם כל רוצה לכוון את הדברים אליך מכמה סיבות, משום שבפורומים של משרד השיכון, במשך 40 השנה האחרונות הופעתי כמה פעמים,

וזה עזר.....(אידיש) ולמה אני מדבר אליך? משום שאני מאמין שהנסיון וההצבר של התבונה, של הנסיון האישי, גורם לכך, והדבר האחרון שאני רוצה לומר לך, זה דברי חנופה. אני מודיע לך שאין לי שום עניינים עם משרד השיכון וגם לא יהיו לי. אז זה דבר אחד. זה נסיון לדבר אמת. אין לך מושג כמה שהדבר הזה הוא חשוב. לדבר אמת זה אחד הדברים הקשים ביותר, הרי נאמר שם בתורתנו הקדושה: והאמת ניתנה להאמר. האמת נתנה כדי שתאמר. ועוד כל מיני פסוקים על האמת, והאמת זה אחד הדברים הקשים ביותר לומר אותם, משום שזה לא תואם עם השמאל, לא תואם עם הימין, בעיקר כשהימין הוא בשמאל והשמאל הוא בימין, וכל העסק מעורבב.

כיוון שהעסק מעורבב, אף פעם אתה לא יודע איפה אתה חי. אתה נחשב כימין. האמן לי, יש לך כמה אטריבוטים קלאסיים של השמאל. הגברת ההיא, שאני לא רוצה להזכיר את שמה, שאתמול דברה, על השטחים הירוקים, היום היא מדברת על השטחים החומים ומחרתיים תדבר על השטחים הצהובים, היא נחשבת כשמאל. כל העסק אצלנו, ולא רק אצלנו, מעורב לגמרי, מעורבב לגמרי מבחינת הטרימינולוגיה הפוליטית, מבחינת הקלאסיפיקציה המפלגתית, ולכן קיים היום טרנד גדול מאד בעולם, שנקרא **behind left and right** מעבר לשמאל ולימין, יש איזו דרך אחרת שאפשר לדבר עליה. אני לא מדבר על דרך שלישית ולא מדבר על דרך רביעית. אבל דרך אחרת שעושה קלסיפיקציות אחרות לגמרי. לכן תדע לך, כפי שנאמר בדברי השיר, אילו הייתי מיניסטר מה הייתי עושה. כמובן שכל החיים אני נותן עצות, אז אני אומר לך מה אני הייתי עושה. בנוסח של אותן הקבוצות באירופה, שהן לא שמאל ולא ימין, והן ממשיכות את המדיניות של תאצ'ר מצד אחד, אבל מחזיקות את הלייבור מצד שני, ומן גוף כזה שלא יגיד שום דבר ההפך, הפריט מערכות שלמות והוא נחשב כסוציאליסט ושרדר שעכשיו עושה את המיזוגים הבנקאיים הגדולים ביותר עם חברות ביטוח, עם האינסטנציה הקפיטליסטית הגדולה ביותר והוא דווקא קואליציה של השמאל, של הסוציאל דמוקרטיה יחד עם הירוקים, שהם כבר לא

ירוקים, משום שישנה ספרות עצומה שהיא כבר מדברת **BEHIND GREEN AND RED** יש כבר דברים אחרים. אז לכן אני משאיר לך קודם כל להגיע לקלסיפיקציה פוליטית איפה אתה עומד.

עכשיו, לאחר שתחליט בינך לבין עצמך מי אתה ולאן אתה הולך, אז לי יש בשבילך - זה בדיוק חמש דקות בראי ואתה תווכח בעצם בזכות מי אתה יושב בכנסת ובזכות מי אתה שר, הרי אנחנו בכל זאת מתגאים שאנחנו מדינה, מעבר לכל הביורוקרטיה, אנחנו גם מדינה דמוקרטית. אז לכן אני רוצה להגיד לך מה אני הייתי עושה.

דבר ראשון, הייתי מנסה להוציא את המערכת של משרד השיכון מהנורמות האלה של שמאל וימין, כאילו שישנם כאלה שמדברים כך ואחרים מדברים אחרת. והייתי עושה את זה בכוח, ע"י הכרזת מדיניות ברורה וחד משמעית שקובעת את סדרי העדיפות הלאומיים בעסק הזה שנקרא משרד השיכון. פעם משרד השיכון - במשפט אחד - זה היה משרד שהיה מספק את הקרקע, את התכנון, את המימון, כמעט את הכל, והיתה טרויקה כזאת שהיתה רצה מגבעה לגבעה, והיתה מחליטה: כאן בונים, זה הכסף, והצ'ק היה ניתן, וגם היו לה ביקושים שנוצרים ע"י משרד השיכון.

מה שקרה במדינת ישראל בחמישים השנים האחרונות, שהנושא של הביקושים עבר החלטה. האנשים כיום, כל התוכניות חסכון למיניהן, כל המערכות האלה שבאיזושהי צורה הקיפו כ-70-80 אחוז מהביקושים, פרט לצפון תל אביב ועל הכרמל, כל יתר מערכות הבנייה היו של משרד השיכון למען הצרכנים של משרד השיכון שמומנו ע"י משרד השיכון והופנו ע"י משרד השיכון.

הצד של הביקושים הופרט, אבל הצד של ההיצע מולאם לחלוטין. משום שמה מולאם אצלנו? מולאם אצלנו ככה: הקרקע נמצאת בידי הביורוקרטיה, שזה נחשב כאילו שזה בידי המדינה. אבל אני מציע לך, אתה עם הנסיון שלך, תרשום לך דבר כזה: המדינה, כשהיא הופכת לבעלת נכסים יותר גרועה מאשר המערכת הפיאודלית הגרועה ביותר. אני לא יודע אם אתה יודע, אבל היום, היום ישנן

15.4.2001

שלוש רפורמות אגרריות שעוברות תהליכים של חקיקה. אחד בסין, שם יש מיליארד ו-250 מליון תושבים, מתוכם בערך כ-900 מליון אכרים, ה-900 מליון אכרים אלה עוברים עכשיו רפורמה אגררית. וכל אכר שיושב על אדמה עם שנים מקבל כמעט את הבעלות שלו, איזו חכירה ארוכת טווח על אדמה שלו. וכמובן שקיימת גם רפורמה כלכלית בתוך העיר לגבי הדירות. זה אחד הדברים הגדולים ביותר שקורים ואין מהם חזרה, משום שזה מה שיקבע בסופו של דבר את המערכת הפוליטית והכלכלית של סין.

אדון פוטיין, מהו עכשיו? עכשיו הדומה מנסחת את החוק של הקרקעות, של ההפרטה הכלכלית של המשק הכלכלי הרוסי. אני מודיע לך, אנחנו מפגרים בערך מאה שנים לעומת הרפורמה שאני ראיתי אותה, שקורית היום ברוסיה. אנחנו יותר גרועים מהשלטון שקדם לפוטיין בעניין הזה. אתה מכיר אותם יותר טוב ממני, אני רק רוצה להגיד לך דבר אחד, מה שנוגע לרפורמה כלכלית, אני מכיר את הסיטואציה יותר טוב ממך. אז עכשיו אני אומר לך שזאת עובדה שיש עכשיו רפורמה כלכלית בחוק.

השר שרנסקי: זה לא חוק, הרי אתה אמרת זה חוזה.

שרגא בירן: לא, מה שאני אומר לך, אני אומר לך בדיוק את ההפך, שכיום הרפורמה הכלכלית של רוסיה בידי פוטיין הולכת בכיוון זה, שפוטיין נותן את הבעלות על הקרקע לאכרי רוסיה, ומסדיר את הנושא של הבעלות הקרקעית. במדינת ישראל כל הנושא -

היו"ר בלומברג: תאמין לי שרגא, אתה גדול, איך הבטחת לי לא לדבר על קרקעות ואיך הגעת לנושא. איזה יופי.

ש. בירן: אני אדבר אתך גם על פוטיין אתה שומע? ואתה תחשוב שוב פעם על קרקעות ועל קרקעות. עכשיו תדע לך דבר אחד, מי כמוך יודע שאי אפשר עדיין במציאות שלנו, לבנות על הירח, אלא צריך שתהיה אדמה. אז כל ענף הבנייה מורכב מהרבה חלום, מקצת אדמה, עם תוכנית מתאימה, עם כסף שאפשר להשקיע בביקושים. אז עכשיו ככה, חלום יש לנו ליהודים, אנחנו נמצאים מול חלומות,

בלי סוף תוכניות, זאת הארץ המתוכננת ביותר. אין ארץ בעולם, אחרי ששמעת את שמאי אסיף, אין ארץ בעולם שיש ככה: תוכנית מתאר ארצית, עם תוכניות מתאר מחוזיות, עם תוכניות מתאר עירוניות, עם תוכניות מפורטות. אבל כיוון שהעסק הזה מזדקן מהר מאד, אז ישנם תיקונים לתוכניות המפורטות, שצריכות להיות דומות לתוכניות המחוזיות, שצריכות להיות תואמות את תוכניות המתאר המחוזיות, שצריכות להיות תואמות את תוכניות המתאר הארציות.

באנגליה יש סכמה של תכנון ופיתוח, אבל לא מתכננים במשך חמש שנים, כאשר מה שמתחילים כיעדים לתכנון לפני חמש שנים, הופך להיות חסר כל ערך אחרי חמש שנים. לכן אני אומר לך, התכנון מפגר, הקרקע בידיים פיאודליות, פשוט, אין כיום במדינת ישראל מערכת ששולטת בצורה מכובדת במנהל מנהל שבא ממשרד השיכון, אני משוכנע שלבו יהיה עם משרד השכון. למה? מפני שהוא חי שם שלוש שנים, ראה את כל העניין והוא למשל לא יטען כמו מנהל המנהל הקודם, שלא צריך להעביר קרקעות למשרד השכון. הרי מנהל המנהל הקודם טען שלא צריך להעביר קרקעות למשרד השכון, משום שהשיווק הוא רק בידי מנהל מקרקעי ישראל, ומשרד השכון הרי דה פאקטו מתווד, אז -

השר שרנסקי: משרד השיכון כבר שמונה שעות יושבים ולא עונים.

ש. בירן: מה שאני מנסה לומר, שיש נושא של הצהרת מדיניות. קשה להיות בסוף, קשה להיות בהתחלה, ידידי כך סדר לי את העניין..... אבל מה שאני רוצה לומר לכם ולך, הוא כזה דבר: תראה, באנגליה קיים חוק שכון, בצרפת קיים חוק שכון, בארה"ב קיים חוק שכון. זה פחות או יותר מסדיר את המערכת של הזכויות וההתחייבויות שישנן בתוך המערכת של השכון. שמסדיר קודם כל שניים שלושה דברים אלמנטריים שהם כל כך חשובים לגבי מה שהתחלתי בו, וזה הנושא של העוני בשכונות השיקום.

התוכנית הזאת של משרד השיכון, לקדם בנושא של שיקום שכונות, בדרך של פינוי ובינוי, הוא גם אלטיסטי, משום שזה רק באדמות טובות, הוא גם איננו

פותר את הבעיה, והוא בדיוק לא נכון, הוא כבר לא מקובל בשום מקום בעולם, שלוקחים את הקרקע מהתושבים שיושבים עליה ונותנים להם את הזכויות והם מקבלים את הפיצוי והקרקע משווקת לקבלנים שהתפקיד שלהם -

תמי נווה: זה ממש לא נכון מה שאתה אומר, שרגא. זה לא נכון.

ש. בירן: לא לא, אני לא מדבר על התוכנית שלך, אני מדבר על התוכנית של פינוי ובינוי הקרקע שמנהל אותה מנהל מקרקעי ישראל בנושא שאת מכירה את התוכנית הזאת, שזוהי תוכנית של הוצאת שטחים לקבלנים, כאשר התחרות היא על כך מי ישלם יותר למנהל מקרקעי ישראל עבור הפרוייקט וישלם פחות לדיירים. דבר בלתי הומאני ובלתי חברתי, שצריך לפסול אותו, וזה נושא שמוסדר בדרך כלל בחוקי השכון.

דבר שני, ישנו נושא שנקרא דירות להשכרה. אני הייתי עד לפחות לשלוש וועדות שדנו בנושא של דירות להשכרה. האגדה הזאת שדירות להשכרה זה דבר בלתי כדאי ולא ניתן לפתור אותו בתנאים של מדינת ישראל זוהי אגדה. עכשיו, הנושא של דירות להשכרה - אנחנו היינו עדים, ויש אנשים שמכירים את התוכניות, זה נבע משלוש ארבע סיבות. זה נבע מכך שפעם אחת המדינה נתנה או דחתה את הנושא של הקרקע ואת התשלום עבור 50 אחוז מהקרקע לתקופה יותר ארוכה או בטלה אותו. זאת היתה תוכנית אחת.

תוכנית שניה, נתנה סובסידיות מסוימות, קטנות ביותר. עכשיו, מדוע הדבר הזה הוא כל כך חיוני לא רק לאלה שזקוקים לזה? למרות שאנחנו כולנו בכל העולם המערבי כיום, אנשים מנסים להביא לכך שאנשים יגורו בדירות שלהם. אבל גם בארה"ב שה"כ הדירות בבעלות של הדיירים, מגיעה בערך ל-60-55 אחוז.

ש. ארד: סליחה, 68 אחוז, זה השנה טרי בארה"ב.

ש. בירן: אני לא אתווכח אתך על המספרים. יכול להיות. ישנם אם כן 25 אחוז או 30 אחוז לפי הנתונים שאני מוכן לספק לכם, ראיתי בדו"ח האחרון, מדובר בסדר גודל של 55-60 אחוז, אבל זה איננו משנה את העיקרון. העיקרון הוא שישנם



עדיין 25 או 30 או 40 אחוז דירות להשכרה, והדירות האלה משמשות את המנוף המרכזי בתקופות של מיתון. מדוע! משום שאתה לא משקיע רק למכירה, אלא אתה משקיע גם לצרכי השקעה, וברגע שאתה הופך את הדירה גם לנושא של השקעה, אתה מאפשר לענף הבנייה לבנות כביכול למלאי לדירות להשכרה. דבר נוסף, אני אומר לך, אתן לך דוגמא,

השר שרנסקי: חברך פוגל אמר פה רק לפני כמה שעות, שבלי להוריד עלות דירה ב-30 אחוז אין שום סיכוי.

היו"ר בלומברג: זה מה שהוא מתכוון. זו לא דירה להשכרה בלי להוזיל עלויות ב-25 אחוז. ש. בירן: תראה, בירושלים אנחנו מתמודדים בשני פרויקטים של כמה מאות יחידות דיור. ברעננה אנחנו הצגנו את אחת החברות שעשתה 750 יחידות דיור, ובשני המקרים האלה, אחד היה מחיר קבוע לקרקע, ובשני -

היו"ר בלומברג: עזוב, ברעננה הם מוציאים היום חמש שנים אחרי הפרוייקט למכירה.

ש. בירן: אחרי עשר שנים.

היו"ר בלומברג: הם מוציאים הכל למכירה.

ש. בירן: נכון. זה נהדר.

היו"ר בלומברג: אחרי שנגמרות הטבות המס הם מהר מאד מוציאים את זה למכירה.

ש. בירן: זה נהדר, זה בדיוק הכוונה. הכוונה היא לתת לבן אדם, תבין, מבחינה לאומית מה שאתה עושה. אתה נותן לבן אדם בתקופת ההתחלה שלו, לפני שהוא מצליח לצבור את הקפיטל המינימלי שלו, אתה מאפשר לו לשבת בדירה להשכרה, ואתה לאחר מכן נותן אותה, מה שחוק השיכון הבריטי נותן. הוא בדיוק בא ואומר: אתה סטודנט מחר אתה תהיה - אני מדבר על אותן עליות שיש להן את האנרגיות להתפתח. אחרי חמש שבע שנים, הוא מצליח להסתדר, הוא יוצר את הבסיס הפיננסי הבסיסי שלו, אז הוא יכול להיות מחר פוטנציאל טוב לרכישת הדירה. אבל תן לו לחיות בתקופת הביניים הזאת. זה אומר לא סובסידיה רק של המשכנתא, אני לא נכנס כרגע לעניין הזה, אלא אני מדבר על הסובסידיה שבסופו של דבר משתלמת, משום שאתה נותן לבן אדם את האפשרות בתקופה

שהוא צריך את הסובסידיה המכסימלית, ובתקופה שהוא לא צריך, בתקופה שיש לו את האפשרות לרכוש.

ש. ארד: תרשה לי רגע להעיר הערה אחת. במקום נושא הדירות להשכרה, פרוייקט הדירות להשכרה בעצם מת במדינה. הדרך היחידה לתת, לחדש את הפרוייקט במסגרת החוק לעידוד השקעות הון, הוא להוציא מכרזי קרקע לדיור להשכרה, ולזה מתנגד המנהל. זאת הדרך היחידה לחזק קרקע לדיור להשכרה. נקודה. בלי זה לא יהיה דיור להשכרה. כל הבעיה זה במנהל. היה פעמיים בתקופה של ביבי, פרוייקט מיוחד שהטילו על שר התשתיות של היום לרכז את העניין הזה, ואח"כ ראש הממשלה שלאחריו, כולם סכמו שעושים לפחות שני פרוייקטים של הוצאת מכרזים לדירה לדיור להשכרה. המנהל התנגד והעניין שקע. מאז זה לא חודש. זאת הדרך היחידה לבנות דירות להשכרה.

השר שרנסקי: אני מאד מבקש, אם אתה יכול להכין לי נייר.

ש. בירן: אני אשמח להכין לך נייר, אבל יש לך אותו מוכן, משום שישנו דו"ח של הממונה על אגף התקציבים אהרון פוגל, שעשה בשעתו עבודה נהדרת, ועשה גם חשבונאות מסוימת, כמובן זה דורש עדכון, ואני אומר לך רק שני דברים. זו נקודה אחת. אני מדבר על אותם המקומות ששם ישנם ביקושים, ששם ישנם צעירים, ששם יש נוער עם אנרגיות שמסוגל לזכות ותן לו לחיות, תן לו את האפשרות להתפתח. מדוע לא לעשות את זה? כאשר ממילא אתה מסבסד אותו באלף צורות אחרות.

נקודה שניה זה הנושא של שיקום שכונות. אני מודיע לך אדוני השר, ישנו דבר שנקרא חוק הדיור הציבורי, זאת היא קריקטורה של חוק. זה לתת לאותו עולה שעלה שלשום או אתמול וכו', רק את הכוך, בלי כל זכויות הפיתוח והבנייה שלו, ועל זה עשו פוליטיקה שלמה ונבחרו לכנסת. וזה אחד הבלופים הגדולים של המדינה, משום שהאנשים המסכנים האלה, עד שהם למדו את העניין, הבינו שמבלפים אותם, משום שלשבת אף אחד לא יגרש אותם, ואם אין להם את הזכויות, האפשרות להתקדם עם הבית, עם התכנון ועם הפיתוח ועם שיקום

15.4.2001

השכונה, ואני מזמין אותך בירושלים לקריית מנחם, לעיר גנים. אראה לך בשמואל הנביא, איפה שבשנת 1998 פונו תושבי השטחים הסמוכים לחומות, היום גרים שם הרבה מאד עולים מרוסיה, ואתה תמצא שם, אינני יודע אם הרבה, אינני יודע את המספרים, אבל גרים.

אותו הדבר בקריית מנחם, ותתן להם את האפשרות לשכור, עם אופציה לקנות, תוך כדי זכויות הפיתוח. עכשיו, למה אני אומר לך? את כל זה באנגליה, הרי אותה פרובלמטיקה של דיור מוגן, של דיור חסין, של ה - social lend law של כל המערכות האלה של השיכון הציבורי העירוני, כל זה מה שאצלנו עמידר, פרזות, בצרון וכל מה שקם במשך חמישים שנה בדיור הציבורי הזה, זה היקף אדיר של תרומה חברתית ואפשרות לפתח את העניין הזה באופן מיידני.

לפני שאני מפסיק, אני רוצה לומר, אני יודע שאתם דיברתם עלה נושא, על כמה מכשירים פיננסיים, ואני רוצה לומר לכם שני משפטים על שני נושאים. אחד, דבר שנקרא take out. אחת הבעיות של הענף הזה, ואני לא יודע את המספרים, שהיו בו, הענף הוא ענף מאד מקומי והיו בו הרבה מאד קבלנים מקומיים. החברים בהנהלת משרד השיכון מכירים את התופעה הזאת. אני לא יודע כמה, אני מאמין שלמעלה מ-50 אחוז הלכו ואינם. חלק עצום, והחברות הגדולות שנעלמו כאן, הן פשוט כתוצאה מכל המערכת של הקשרים עם הבנקאות והאפשרות להתמודד עם האינפלציה וההשתתפות במכרזים הגדולים, גרמו לכך שבסופו של דבר התהליך האובייקטיבי הזה, ואני באמת לא מאשים אף אחד, משום שאף אחד לא היו לו כוונות רעות, אבל זה היה תהליך שגרם לכך שכל הקבלנות הקטנה, וכמעט הבינונית נעלמה מן האופק. כל הדילים והפרפמנים והדיסיקנים וכו' בירושלים והרבה מאד מהחברה של תל אביב, כולם אינם יותר.

היו"ר בלומברג: כל הנכדים עורכי דין.



ש. בירן: כל הנכדים עורכי דין. יש 25 אלף עורכי דין בשביל זה. הענף הזה עבר תהליך של ריכוז. למה? משום שהוא לא מסוגל, בעיקר להתמודד עם מערכת הבטחונות ומערכת המימון בתקופת האינפלציה קודם, והיום כשיש בעיות מיתון וכו'.

ח. פרויליכמן: אני מכריז פה שקבלן הכי גדול זה של 4 אחוז מהשוק היום.

ש. בירן: אני אינני יודע, אנחנו לא מייצגים את ארגון הקבלנים, אני מייצג בסה"כ בקושי את עצמי, ואני אומר לך דבר אחד, מנסיוני, למעלה צריך לבדוק את זה, אבל ההרגשה שלי שעשרות רבות של אחוזים רבים מהקבלנות הפרטית הקטנה נעלמה מן השוק, והריכוזיות חוגגת בתוך המשק הזה.

כתוצאה מכך, אבל הענף, משום שהאפשרות לבנות או לשקם את הבניין, הענף זקוק דווקא לקבלנות הקטנה והבינונית, משום שא. יוצר יותר תחרות. הוא יוצר יותר גיוון, הוא יוצר יותר מערכות של פעילות בהיקף שהגדולים לא מסוגלים לו. עכשיו, מה עשתה אמריקה בעניין הזה? עשתה איזה מכשיר פיננסי שמשרד השיכון יכול לעשות בו דבר עצום מהבחינה הזאת, וזה נקרא **take out** מה פרוש הדבר? מה הבעיה של קבלן שבונה 30-40-50 דירות? שהוא אומר לו: אני אתן לך את הליווי הפיננסי, במידה ואתה תמכור כך וכך דירות אם אתה תכניס כך וכך הון עצמי ותתן כך וכך. במידה והוא לא מצליח למכור, יש לו בעיה. והוא מפסיק את הבנייה, הדיירים נפגעים, ערבויות חוק המכר, פשיטות רגל, כינוסי נכסים, ובדרך כלל גדולים בולעים את הקטנים והעסק הולך הלאה.

איך פתרו את זה במשברים הגדולים של ארה"ב? ע"י אותו **take out** שבא צד שלישי ואומר לך: אני חברת הביטוח או אני הבנק, בעידוד הממשלה, מוכן לתת לבנק שמממן, לבנק טפחות, אני מוכן לתת לו את הביטוח, שבמידה והבניין יעבור - אני את הכסף הקצר אשלם לך, ואני אהיה בעל משכנתא על בניין שלם, משום שבניין שלם ברגע שהוא נגמר, הוא כבר בטחון אחר לגמרי מאשר הבטחון תוך כדי תהליך הבנייה. ה - **take out** הזה, זה מכשיר שניסינו להכניס אותו, וניסינו לעשות את זה בתוך המערכת הבנקאית וגם באוצר, ללא שום הצלחה, משום שבסופו של דבר, זה מתחרה בגורם אחד בלבד, וזה במערכת הבנקאית,



15.4.2001

משום שהמערכת הבנקאית אומרת: אבל אנחנו עשינו את זה לבד וזה איננו נכון, משום שזה גוף שלישי.

ה - **take out** הזה יכול להיות מכשיר חשוב מאד בתקופה של מיתון ובנושא של הקבלנות הקטנה. הדבר האחרון -

ח. פרויליכמן: היישום הזה של ה - **take out** במה הוא תלוי?

ש. בירן: זה תלוי בדבר אחד בלבד, בהחלטה מתאימה של ממשלת ישראל, שביחד עם בנק ישראל, תאפשר את יצירת המכשיר הזה, תעודד את העניין הזה, ותעשה זאת. אנחנו בשעתו עשינו נייר והגשנו אותו וללא הצלחה, דרך אגב, בשם ארגון הקבלנים. ולא הצלחנו בעניין הזה.

דבר אחרון שרציתי לומר, משום שאני מאבד את תשומת הלב, נוגע לדבר שדנתם בו, וזה העניין של שוק המשכנתאות המשני, ואני רוצה לומר את זה בקצרה רבה מאד. אין כיום, ואין כמו ידידנו מומחה לעניין, אין כיום כמעט משק בנייה מתקדם בעולם המערבי, שאין לו שוק משכנתאות משני, משום שהתזרימים האלה הם נכס מת. העניין הוא רק בנקודת ראות של הכרזת מדיניות ועובדה שהוא לא קם במדינת ישראל בצורה משמעותית.

כתוצאה מדבר אחד, אדוני השר, משום שבסופו של דבר המערכת הבנקאית הגדולה, לא היתה מעוניינת בזה. מדוע היא לא היתה מעוניינת? משום שכיום בנק משכן -

ח. פרויליכמן: שרגא, זה לא נכון. אני שנה מנסה להוציא עסקה לפועל ואני לא מסוגל להוציא בגלל המדיניות. לא, זה לא נכון.

ש. בירן: מיד אני אסביר את הנוכחות הנכבדה שלך כמקרה חריג. בנק לאומי ובנק הפועלים, שיש להם נתח חשוב מאד של המשכנתאות במדינת ישראל, הבנק מספק את קו הכסף ומקבל את העמלה על אספקת הכסף, זה מוכר פעם שניה, זה מייקר וזה יוצר תיווך פיננסי, תיווך ביניים וזה יוצר את התזרימים ואין שום צורך. גם תוכניות החסכון האלה שרווחות והתחרות עליהן גדולה, אז בסופו של דבר, הן מייקרות מאד את המשכנתאות ומשלמים שם סכומים על ההפקדות

בתוכניות החסכון, כמכשיר למימון המשכנתאות מחירים פנטסטיים. כל זה מאבד את התמונה. כאשר יש למדינת ישראל נכס נהדר, אשר אצלו יש לו אמה טובה אבל יותר קטנה, והיא לא מסוגלת לספק את הסחורה.

ח. פרויליכמן: זו לא הבעיה הזאת. הבעיה היא בעיית מרווחים. זאת לא הבעיה הזאת.

היו"ר בלומברג: שרגא, היית הרבה יותר חזק בקרקעות. תמשיך.

ש. בירן: כל מה שלא תואם את ההשקפה שלך לא טוב? בסופו של דבר יש אחווה של בנקאים. תנסה לפגוע באחד, כמו שפקיד לפקיד הוא ריבית, ככה בנקאי לבנקאי. היו"ר בלומברג: שרגא, יש לי עניין, יותר מאשר כל אחד אחר שיהיה שימוש במשכנתאות בארץ, האמן לי, ואתה גם יודע את זה, וגם היו לנו שיחות על זה לפני שנה ושנתיים ושלוש.

ש. בירן: מדוע כשאנחנו אז באנו והצענו הנפקה של 250 מליון דולר לשוק המשכנתאות המשני, דבר שאתה אולי לא יודע, בסופו של דבר - או שאתה כן יודע, אני כבר לא זוכר, עובדה היא שבסופו של דבר העניין הזה סוכל. למה זה סוכל? אני אומר לך -

ח. פרויליכמן: זה לא סוגל בגלל הבנקים הגדולים. אני מכריז פה בפורום הזה, שאם תהיה לנו אפשרות כלכלית להוציא עסקה לפועל, אנחנו נוציא. אנחנו מוכנים. השקענו הרבה כסף בזה. פשוט לא ניתן בשוק של היום להוציא, לדעתי גם פה צריכה להיות התערבות ממשלתית בקטע מסוים, כמו שיש בארה"ב, כמו שהתחילו בהתערבות ממשלתית ראשונית ואחרי זה לצאת. גם פה משרד האוצר מטרפד. אבל זו לא בעיה, ברגע שטפחות יצא, גם משכן ולאומי יצאו.

היו"ר בלומברג: שרגא, תוך כדי הדברים שלך עברת הסבה מקצועית, התחלת בתור בנאי וגמרת

בתור מנהל חשבונות.

ש. בירן: תשמע, אני רוצה לסכם את הדברים של ולומר ככה: לדעתי, ישנן שתי רפורמות שבמגזר שיותר זקוק לרפורמות האלה, הוא המגזר של שכונות העוני והמגזר של

האנשים בעלי הפוטנציאל לדירות להשכרה. שני הדברים האלה, לדעתי, ניתנים לביצוע בסייקל הפוליטי ובסייקל האנושי שבו אתה חי.

אני אומר לך דבר שלישי. לדעתי, אתה צריך להצהיר, ואני ממליץ לפניך, לחשוב על העניין הזה, על תחילת דרך לחקיקת חוק הדיור והשיכון למדינת ישראל. הדבר הזה איננו קיים. חוק השיכון האחרון הוא משנת 55/56, אינני זוכר, מלפני 40 שנה. כל העניין הזה, כפי שהסברתי אותו, לא רלוונטי לאותם מליון ורבע בני אדם שחיים מתחת לקו העוני, ובערך 2 מליון אנשים חיים בשכונות עוני במדינת ישראל. אותם השני מליון איש ניתן לפתור להם, הם הבסיס האמיתי לפתרון הבעיה של יציאה מהמיתון.

בארה"ב הקפיטליסטית עשו את הדבר הזה, ואל המחזורים של המיתונים הגדולים תמיד יצאו מהעניין הזה. ע"י כך שהפנו בכיוונים הסוציאליים את המשאבים ואת האנרגיות הפוליטיות והאדמיניסטרטיביות. מה שקיים היום קיים, ובמשרד השיכון, התוכנית לבינוי ופינוי לפי הרפורמה, לפי הנייר ותוכנית הבינוי של מנהל מקרקעי ישראל עם המכרזים, זאת היא קריקטורה. זה דבר לא נכון. זה פוגע ברבבות של אנשים, ואני מוכן להראות לך סיור, להוציא אותך לסיור כדי להראות לך כמה מהמקומות האלה, במורדות של חיפה - זה דבר מחפיר. עם התערובת הזאת של עליות זקנות מלפני חמישים שנה ו-40 שנה, עם עליות רוסיות מלפני כך וכך שני, שחיים אחד בתוך השני, באחד המקומות היפים ביותר, אתה רוצה להעביר תוכנית - אי אפשר. אז איך אנגליה עשתה את הדבר הזה, לעזאזל! היא עשתה את זה ע"י כך שחוקקה חוק ורסנה את הביורוקרטיה התכנונית והקרקעית של אותה מדינה.

הלוואי והדברים שלי יהיו כמו דבש על אוזניך.

היו"ר בלומברג: תודה שרגא. אחרון אורי. מי שביקש לדבר זה דוד ואני לא רואה אותו. אם הוא יגיע, בבקשה.

אורי ימין: אני רוצה קודם כל בנושא של המיקרו. דיברו פה קודם על הנושא של תביעות הקבלנים, אני רואה שלאנשים קשה, אז קשה גם עם לוחות הזמנים וקשה גם

עוד דבר אחד, שזו בקשה ממש במקרו, מנהל מקרקעי ישראל מאפשר למי שזוכה בקרקע במכרז, להכניס שותף. נניח שהוא נתקע ואין לו כסף, אז הוא רוצה להכניס עוד מישהו שביחד אתו, משרד הבינוי והשיכון למשל לא מאפשר את הדבר הזה.

השר שרנסקי: עכשיו עשינו שינוי.

אורי ימין: אז שמחתי לשמוע. אני יודע שהיה מקרה אחרון באילת וזה לא עבד. אם שינו את זה אז זה כבר משמח. דבר נוסף, אמנם אתה שר שיכון, אבל אני חושב שבעצם מה שצריך זה במקרו, אני חושב שבעצם צריך להדביק את האנשים בחזרה בציונות. אני מופיע הרבה בוועדות תכנון ובנייה גם במועצה הארצית וגם בוועדות המחוזיות וכו'. יש מן שיתוק מסוים, אנשים לא רוצים לעשות. אם יושב יום, למשל, ורוצה לקנות בכנתר מלון, אז נציג הירוקים או משהו כזה אומר לו: בשביל מה לך לבנות מלון? אין תיירים. ז"א יש מן שיתוף מופלג. תוכנית אחרת ממילא. תוכנית ליד שער יפו. תוכנית של לחבר את העיר הישנה עם העיר החדשה. עד שמצליחים להרים תוכנית בוועדה המחוזית, מגישים ערר. מי מגיש ערר? כל נציגי משרדי הממשלה. תוכנית של מליוני דולרים יורדת לטמיון. לא בונים. ז"א המגמה צריכה להשתנות אבל צריכים להבין שמובילים את הקטר הזה קדימה. אנחנו לא בפוסט ציונות, אנחנו לפני.

היו"ר בלומברג: תודה רבה. אני אבקש לסיכום את אבי מעוז ואח"כ גם את השר.

אבי מעוז: אין לי מה לסכם. אנחנו צריכים עוד לעקל וללמוד. אני רק רוצה לציין לשבח את עובדי משרד השיכון שישבו פה במשך יום שלם מהבוקר, והקשיבו קשב רב. אני חושב - לא ספגו, לא צריך להגזים, וגם לא נורא לספוג מדי פעם, זה בסדר, הקשר הזה הבלתי אמצעי אתכם, ראשי הענף ואנשי הענף, ויחד עם הצמרת של משרד השיכון, אני חושב שזה דבר חיובי. אני משוכנע שאנחנו נמשיך בצורה זו או אחרת את הקשר הזה, ומבחינה זאת, באמת מגיע ציון לשבח לעובדים המסורים של משרד השיכון.

אני מאד ארצה לשמור על קשר יחד אתכם, ראשי הענף, גם לבוא לשטח הרבה ולפתור את הבעיות, ואני רוצה להתייחס לבעיה אחת שעלתה פה, ושאני חושב ששמאי העלה אותה פה במלוא חריפותה, התאום בין המערכות הממשלתיות. כי אם נצליח באמת ליצור יותר תאום ולשחרר יותר דברים לציבור, לשחרר את המערכות, להסיר חסמים, להפחית בבירוקרטיה שאוכלת כל חלקה טובה. אני חושב שבוזה אנחנו נעשה דברים גדולים גם לכלכלה הישראלית, גם להרגשה של האזרח וגם לענף. אז תודה רבה לכולם.

השר שרנסקי: גם אני מודה מאד לאנשי המשרד, אבל אני מודה מאד גם לאלה שלא רק באו, אבל גם שרדו עד סוף הכינוס שלנו. אני חושב שזה באמת הישג אדיר שאנחנו ישבנו כל כך הרבה שעות. שמענו דברים מאד קשים, לפעמים. ואם זה התחיל מהכרזה של התשתיות של מדינת ישראל בשנות החמישים והסתיים בהכרזה, לא הסתיים, רק באיזה שלב אמרו שמשכנתאות אפילו לנוקקים זה משכנתאות שהמדינה מרוויחה. אני חושב, שאפילו זו הגזמה, זו הגזמה שדורשת עכשיו ללמוד, לבדוק מול המציאות ולראות שהמצב באמת קשה. מבחינה זאת הכל הוקלט, ואנחנו כולנו במשרד, גם אני, גם המנכ"ל שאנחנו אנשים יחסית חדשים, נלמד את כל זה. גם ביקשתי מכמה אנשים להגיש ניירות, אבל בטח יהיו עוד פגישות אולי יותר מצומצמות, אבל כאשר אני רואה כמה זמן לוקח תכנון בארץ, אז אני כבר מבקש להתחיל תכנון של פגישה הבאה. אני מקווה שזה יהיה בעוד חודשיים, כאשר אנחנו לא רק נדון מה אפשר לעשות בעוד עשר שנים וקצת פחות, אבל גם לדון על הצעדים הראשונים שאנחנו נעשה.

אני חושב שזה היה שמואל ארד שאמר שהדבר הכי דחוף זה לכנס קבינט חברתי כלכלי. אני אומר מראש שזו לא בעיה לכנס קבינט, בעיה לבוא לדיון ולבוא לקבינט זה בלי ניירות והמלצות, זה יהיה הרבה פחות יעיל מהמפגש של היום. על כן אני דווקא חשבתי שחשוב מאד לכנס קבינט, אבל אני מציע עכשיו כמה דברים ספציפיים, ובגלל זה זה צעד מאד חשוב לקראת גיבוש של כמה דברים ספציפיים שאפשר לעשות לא רק לטווח ארוך, אלא גם לטווח קצר.

אני ממש לא עומד להציג עכשיו שום תוכנית. כפי שאמרתי, יהיו פגישות במשרד, היו פגישות של העיתונות וקבלנים, הפגישה של היום מאד חשובה. אני מקווה שבזמן הקרוב אנחנו גם נגבש המלצות ספציפיות. אבל כמה מילים על הנושאים שבהם נדון.

כל הנושא של ממ"י, אני רואה כמה הנושא חשוב לכולנו, וכולם מאד פסימיים, אז הדבר האופטימי שאני יכול להוסיף לדיון הזה, להגיש, שכאשר נכנסתי למשרד, המנכ"ל של המשרד אז, בן אליהו, ששיתף פעולה מאד בכל הנושאים של המשרד בתקופת המנכ"לים, אמר מילים מאד חריפות בקשר למדיניות של מנהל מקרקעי ישראל. אני הצעתי לו מיד להכין לי נייר דרישות לממ"י. הוא נתן לי נייר והעברתי אותו לידידי שר התשתיות והצעתי לו מיד לשבת ולמנות את בן אליהו כמנכ"ל. אז עוד מעט, אני חושב שמחר אנחנו נאשר המנכ"ל החדש בממ"י זה בן אליהו, ואז הוא יצטרך לתת תשובות על ביקורת חריפה לדרישות שיכין משרד השיכון לממ"י. אז אני מקווה שזה מאד יעזור לנו סוף סוף לפתור את הבעיה. אבל אין ספק שהמצב מאד מאד רציני ואני לא אכנס לכל הביקורת, אם זו מדינה בולשביקית או לא מדינה בולשביקית, למרות שאני חייב להודות שגם במצע של מפלגת ישראל בעליה שהוקמה ב-96, לא יכול להיות שבמדינה 92 אחוז של קרקעות בשליטה של המדינה. ז"א הגישה שלנו מבחינה זו, בגלל שדיברת כמעט על פוליטיקה, אני רוצה להגיד שבמקרה זה, אין לי חילוקי דעות ביני בתור שר וביני בתור איש פוליטי.

אני שמעתי מכמה כיוונים על נושא מאד בעייתי והוא המסוי. ושם צריך לחפש תגובות וזיכוי פנימי לצרכי מס, ומה ששמעתי פה, זה בהחלט אחד הרעיונות שמאד מאד מקובלים עלי. אני דיברתי על זה עם ראש הממשלה, דרך אגב, אבל אני צריך להגיד בקשר לכל הצדדים, זו היתה פגישה בארבע עיניים ואני לא הוצאתי אף מילה מפי. אבל עכשיו אני יכול להגיד, שאריק שרון אמר שהוא תמך ברעיון הזה לפני הבחירות ותמך ברעיון גם היום. כי אני אמרתי, שאני כבר רואה ושומע שיהיה מאבק עם משרד האוצר, אז אני מקווה שביחד אנחנו נצליח.

דירות קטנות. כאן שמענו מכמה אנשים שלא מבינים למה זה בכלל צריך לעלות. אבל שמענו גם כמה רעיונות של שר של קבלנים או שר של משתכנים, צרכנים. זה מאד מזכיר לי מה שאמרו לי בתמ"ס שאתה צריך להחליט להיות שר ההתעשייה או לא שר התעשייה. אני רוצה להגיד שעכשיו כשאני שומע על בנייה מוצלחת במדינות מזרח אירופה ועל עסקים במזרח אירופה, אני זוכר איך אני בתור שר התמ"ס לחמתי בעד הסכמי סחר חופשי עם אותן מדינות מזרח אירופה, שהיום נותנים אפשרות להרוויח הרבה כסף להרבה ישראלים.

אבל אז, דווקא משום שאתה צריך להחליט אם להיות שר התעשיינים ולא להקשות על תנאי התחרות שלנו, תנאי התפתחות של התעשייה הישראלית, היו התנגדויות חזקות מאד נגד אותם הסכמים. זה לא רק שהתברר מהר מאד במשך הזמן מתברר שכל מה שאתה אומר בשביל צרכן, אתה עושה בשביל התעשייה, ואני בטוח שגם כאן אני שמחתי שמישהו אמר שלמעשה אין סתירה בין זה, כי היום בטח שאין. כולנו בעד מסירה, גם הצרכן, גם הקבלן מעוניינים מאד שאנחנו נוציא את עצמנו מהמשבר. וכאן בקשר לדירות קטנות זה מאד מעניינות. שמענו את ראש עיריית אשדוד שאמר: אנחנו מאד רוצים מקבצי דיור, ובאמת רציתי להגיד, שבסיפור של מקבצי דיור אני כבר הרבה שנים, הרבה לפני שנכנסתי למשרד השיכון, כמה זה קשה, כי זה פתרונות חשובים, אבל גם מאד יקרים. ועד כמה קשה להביא מקבץ דיור לאשדוד. וזה עולה המון כסף. והוא צודק, עומדים אנשים בתור ומחכים מתי מתים. אבל הוא נגד דירות קטנות.

היום, להרבה מאותם אנשים שמחכים בתור, והם זכאים לפי כל הקריטריונים, והמדינה משקיעה המון בשביל למצוא להם פתרון דיור, הם הודיעו שהם יכולים בשלב זה לקנות דירה קטנה, והם גם לא צריכים דירה יותר מאשר 50-60 מ"ר, רק צריך קצת לעודד את זה. למה ראש העיר מעוניין במקבץ דיור, אבל לא מעוניין שיבנו שם מאה דירות, לאותן המשפחות. אבל היום מישהו אמר שלא צריך לטפל בזה. כי העניינים לא יוציאו את המדינה מהמיתון. דירות קטנות היום, אני מכיר הרבה ישראלים, שהם דווקא כמו שדוד אמר, או מתחננים מאוחר או

כבר התגרשו, ובינתיים הם לא צריכים דירה גדולה, מחפשים דירה של 50-60 מ"ר. ז"א שלהגדיר למצוא איפה יש ביקוש דרוש ואיפה אפשר קצת לעודד אותו אני חושב שזה מאד חשוב, זה חלק מהנתונים שפרסמו היום בעיתון וחלקם נכונים וחלקם פחות, אבל אני לפחות חושב שזה אחד הדברים שביחד עם המשכנתא וטיפול נכון במסוי, חשובים. אנחנו נצטרך לעשות את זה.

אני שמחתי מאד לשמוע בסוף איזושהי תקווה לבנייה להשכרה. ממש בסוף. כי באמת זה נושא שמדאיג אותי הרבה שנים, למה בישראל אי אפשר לבנות להשכרה. כאשר אהרון פוגל, ופה היתה התקווה הגדולה שלי, שתמיד הייתי נותן דוגמא של וועדת פוגל שהיא הציעה כמה הצעות ב-93/94 לבנייה להשכרה, ואז היו הרבה צרכנים לזה, וזה לא יצא לפועל. היום הוא אמר, אין שום תקווה כל עוד המחירים לדירות ברמה של היום, הייתי מאוכזב, ועכשיו ששמעתי, אני אשמח מאד לשתף פעולה בנושא הזה. ואם צריך בשביל זה ללחוץ על מנהל מקרקעי ישראל, נעשה את זה.

אני יכול לגלות סוד, מהישיבה עם אריק שרון, מה שנראה, שאריק שרון כן מבין ותומך בצורך להביא פועלים זרים לענף הבנייה. יחד עם זה אני רוצה שיהיה ברור: מי שדיבר על עובדים זרים זה השכן שלך, שקל מאד להגיד: זו המדיניות של שרי ש"ס וזה מאד נוח להגיד ששרי ש"ס אשמים בכל. אבל אני גם כשהייתי שר הפנים, הסתובבתי בשכונות של העובדים הזרים, לא חוקיים וגם חוקיים, ואני יודע כמה זה קשה וכמה זו בעיה חמורה מאד. יש להם בתי ספר וגני ילדים ועולם שלם שאי אפשר כל כך להוציא אותו מהארץ. ועל כן אפשר, ואני מוכן כמובן לתמוך ולדחוף וכבר קיימתי שיחות על זה עם אריק, בטח שזה נושא שנצטרך לעזור לקבלנים, כי כאן באמת הגיעה התנגדות חזקה מאד מכמה וכמה שרים בכל זאת, אבל זה אפשר לעשות רק אם יש הסכמה והבנה, שאנחנו עושים הכל שאלה שבאים כחוקיים, לא הופכים ללא חוקיים.

כאן אני דווקא שמעתי דברים מעודדים, שהתאחדות הקבלנים מוכנה ללכת לפעילות משותפת ולהעניש בצורה מאד חמורה את אותם קבלנים. אבל כאשר

15.4.2001

אתה מציע דבר ואומר לנו אין משטרה שמטפלת בזה, אני בתור שר הפנים ניסיתי להעביר חוק למשטרה שמטפלת בזה. אבל באמת אין למדינה, ולא הצלחתי בגלל ההתנגדות של כמה משרדים, אבל באמת, אין למדינה מספיק כסף להביא ביחד עם כל עובד זר עוד שוטר. אז אם הקבלנים האלה שנותנים להם עבודה, לא יהפכו אותם לשוטרים או אנשים שעוקבים אחרי זה, ובאותו הזמן לא יהיו מוכנים לקבל עונש אם הם לא עומדים בהתחייבות שלהם. ז"א אלה שכן מקבלים עובד, עובד בורח מקבלן אחד ומתקבל ע"י קבלן אחר, אז הקבלן הזה צריך להעניש אותו.

אם אנחנו נסכם את הדברים האלה, פשוט בקשתי בכתב להעלות אותם, כי אני חושב שזה חשוב, כאשר אני הולך ומתעניין בדברים. אני גם קיבלתי מסר מאד חזק על הסכנה של אי וודאות והדוגמא של בן בסט, רק מוכיחה עד כמה חשוב לנו לצאת עם הצעות מדויקות וברורות, הקשורות ללוח זמנים ומזה אני מגיע למסקנה שבעוד חודשיים אנחנו נצטרך עוד מפגש. תודה רבה לכולכם.

תם ונשלם יום העיון.