

3

מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד

האוצר

מט ליד

שיכון

11-93 - 2-9H

סימון מקומי 650

גל / 42439

תיק מס'

מחלקה

אגף מינהל



שם תיק: לשכת המנכ"ל - שיכון

מזהה פנימי: גל-3/42439

מזהה פריט: R0003jrz

כתובת: 2-109-2-4-6 תאריך הדפסה: 07/12/2021

3

ענף הבנייה - בעיות במצב הקיים

תחזית ביקושים - 50,000 - 40,000 יח"ד לשנה בממוצע

ב-5 השנים הקרובות

היצע בניה פרטית - 1992 - 20,000 יח"ד

1993 (אומדן) - 27,000 יח"ד

1994 (תחזית) - 32,000 יח"ד

מחירי דירות - עלייה ריאלית של כ-11% במהלך 1993

מסקנה : יש לפעול ליצירת תנאים שיאפשרו הרחבה
של ההיצע באזורי הביקוש בכל שלבי התהוותו

גורמים המעכבים את הרחבת ההיצע

היצע קרקע מתוכננת

1. קצב שיווק איטי של קרקעות ע"י ממ"י

2. ליקויים בהחלטות 533 ו-611 - חסר מנגנון ביצוע

3. תכנון - קצב עבודת ועדות התכנון, כפילויות בועדות וחוסר יעילות

גורמים להארכת משך התכנון

התניות ומיגבלות מייקרות את הבנייה (גודל דירות, תמ"א 31)

4. היטל השבחה - סיכון בעת שינוי ייעוד (מס רעיוני, ציר זמן)

שיעור מיסוי אפקטיבי גבוה על עסקאות מקרקעין

5. מס רכוש - טענה לתמדין שלילי לשינוי ייעוד

בנייה על קרקע מתוכננת

**1. מימון - התמודדות שמרנית של מערכת הבנקים עם סיכונים
מונעת הרחבת פעילות**

**2. פריון - הרחבת הבנייה במגבלות הצפויות של כח האדם
מחייבת הגדלת פריון**

**3. עלות בנייה - מיסוי ח"ג ומוצרים מוגמרים
הגנות לא מכסיות באמצעות תקנים ורישוי
מונופולים וקרטלים
תקני בניה ופיתוח**

4. רישוי בנייה - הליך ארוך שכרוך בהתניות לא עניניות של הרשויות

5. מחירי קרקע במכרזי ממ"י בעלייה מתמדת

עקרונות הפתרון המוצע

פתרון מערכתי להקטנת החסמים ולזרוז התהליך, ממצב

של קרקע לא מתוכננת עד גמר הבנייה

הצעות לפתרון

הרחבת היצע קרקע מתוכננת

1. הגדרת יעדים כמותיים לשיווק קרקעות ע"י ממ"י (לא כולל 533)
לפחות 30,000 יח"ד מדי שנה בחמש שנים הקרובות

2. שינוי החלטות 533 ו-611 ע"י אבחנה בין הזכאות לפיצוי ובין היזמות.
קביעת מנגנון ביצוע להכנת הקרקע לבניה, באמצעות אורמים
מקצועיים

3. שיפורים בחוק התכנון והבניה

- הפרדת סמכויות בין הועדות ברמות השונות ומניעת כפל דיון
- הגדרת לוחות זמנים לעבודת הוועדות ועמידה בהם
- תוספת כח אדם מקצועי לוועדות
- הגבלת סמכויות בנושאים עקרוניים (צפיפויות ויעדי אוכלוסיה)

4. ביטול היטל השבחה וקביעת מנגנון אלטרנטיבי למימון פיתוח
ברשויות, שיתבסס על היקפי הבניה בפועל

5. הפחתת שיעורי מס רכוש

הרחבת בנייה על קרקע מתוכננת

- 1. מימון - ביטוח ממשלתי לסיכון ראשון (10%) בתיק האשראי לבנייה**
- 2. פריון - מתן תמריצים לזירוז בנייה ככלי להשגת גידול בפריון**
- 3. ביטול מחיר המינימום במכרזי ממ"י**
- 4. מסלול לרישוי עצמי כמסלול יחיד**
- 5. עדכון תקני בנייה ופיתוח**
- 6. ביטול מס קניה עלל ח"ג ומוצרים לבנייה**
- 7. מתן עדיפות לטיפול במונופולים וקרטלים בענף הבנייה**
- 8. ביטול מס קניה על חומרי גלם ומוצרים לבנייה**

שינויים בהכנסות המדינה

STEADY STATE

תקציב מעודכן שינוי בסיס תקציב 1994

197	(393)	590	מס רכוש
1,318-1,352	678-712	640	מס שבח
1,050	-	1,050	מס רכישה
(450)	(380)	(70)	פיצוי על היטל השבחה
2,115-2,149	(61)-(95)	2,210	סה"כ

ניתוח תוצאת מרכזים ברובע סיסי אשדוד

למרות המיקום המרכזי, כל המתחם, כולל הסיטי-המע"ר, והמרינה לא היו מפותחים, ופיתוחם החל רק בשנים האחרונות.

המינהל העמיד לשיווק את מחציתו הצפונית של רובע חסידי אשר כולל 12 מגרשים בשטח כ-182 דונם לבניית 1,513 יח"ד ובנוסף שטח מסחרי של 8,400 מ"ר.

בִּתְאֵרִךְ 7.10.91 שׁוּב הַמִּתְחָס לראשונה ללא מחיר מינימום. ל-5 מְגֵרְשִׁים בֶּלָה הָיוּ הַצְעוֹת, ל-7 מְגֵרְשִׁים הָיוּ הַצְעוֹת בֵּין 5,400 ש"ח לִיח"ד ל-50,000 ש"ח לִיח"ד חֶכֶךְ מִהַמְצִיגִים חֲדָיו בָּהֶם מִתְּעַרְתָּ, וּלְבִסּוֹף שׁוּקוּ 3 מְגֵרְשִׁים בַּמְחִירִים שֶׁבֵּין 14,000 ש"ח ל-31,000 ש"ח לִיח"ד.

באפריל ובאוגוסט 1992 היה נסיון שני לשווק מגרשים, במחיר מינימום של כ-19,000 ש"ח ליח"ד, אולם לא נתקבלה אף הצעה. ברודשים מרץ ויוני 1993 הוצעו במקצת 4 מגרשים, 3 מתוכם שיוקו במחיר כ-18,000 ש"ח ליח"ד. למגרש אחד לא היו הצעות.

בשיווק האחרון, בינואר 94 הוצעו 4 מגרשים, למגרשים היו מציעים רבים וחס
שווקו במחיר של כ-42,000 ש"ח ליח"ד בשטח 120 מ"ר, כאשר מחיר המינימום עמד
על כ-21,000 ש"ח ליחידת דורר.

אין ספק כי במסגרת האחרון הורגשת התעוררות כלכלית אשר התבטלה הן במספר המציעים והן במחירים אשר שולמו עבור המגרשים.

מחיר הדירות באשדוד בשכונות הסמוכות נעים בין 1,100 כ- \$1,200 למ"ר, מחיר הקרקע לדירות אלה היה כ- \$70 למ"ר, אשר תיווה 6% ממחיר הדירה.

במסגרתם האירונית הוצעו כ-150 \$ כמ"ר מבונה בודד מע"מ. מחירים אלה מהווים תוספת של כ-80 \$ למ"ר.

אם חדירות יימכרו בהתאמה למחירי הקרקע שרוצו במכרזים, מחירי חדירות יחיו בסביבות \$1200-1300 למ"ר, ומחיר הקרקע יהווה כ-12% ממחירן.

[illegible]

[illegible]

8,105,894	45,539,733	129	2,513	358,739	8,400	323,619	182,560
-----------	------------	-----	-------	---------	-------	---------	---------

כל המיפולים משוערים לחאריץ 7.10.91

[illegible]

משרד האוצר
אגף התקציבים

ט' באדר התשנ"ד
20 בפברואר 1994
ת.94-14446

הצעה לתיקון בהחלטות 533 ו-611

רקע

החלטות 533 ו-611 של מועצת מקרקעי ישראל נועדו לקבוע עקרונות להעברת קרקע חקלאית שבידי חוכרים לשימושים אחרים סחירים.

ההחלטות נוגעות בעיקר לחלוקת הזכויות בין המדינה כבעלים לבין החוכרים כבעלי החזקתם ולאור ההתעניינות שמגלים בעלי החזקה נראה כי יש בחלוקה זו תמריץ מספיק כדי לגרום להם לרצות בשינוי היעוד.

עם זאת ראוי לזכור כי מנקודת ראות המדינה כבעלים אין כל הצדקה למתן זכויות כה גבוהות לבעלי החזקה, אלא אם כתוצאה מכך מתרחש שינוי מהותי בזמינות של הקרקעות לכל השימושים.

ראוי לציין כי ההחלטה אינה באה להחליף את הליכי התכנון הנדרשים על פי חוק והיא אינה מאפשרת שינוי יעוד אלא במקום שמינהל מקרקעי ישראל נתן הסכמתו לכך.

בבואנו לבחון את החלטות האמורות ולהציע שינויים בהן, יש לזכור את המצב ששרר עד לקבלת ההחלטות, שבו הוגדרו זכויות הצדדים בהסכם החכירה שביניהם.

ההסכם קובע בפשטות השאלה של הקרקע לצורך עיבוד חקלאי ושימושים נלווים, והמדינה שמרה לעצמה את הזכות להעביר את הקרקע לשימוש אחר - ואזי להוצאה מידי החוכר, על פי תנאי ההסכם החוכר לא היה שותף לעליית הערך הנובעת משינוי היעוד.

כלומר, שינוי בייעוד נשוא ההחלטות 533 ו-611 היה כאופציה בידי המדינה כל העת, גם אם המדינה לא עשה שימוש באופציה זו.

החלטות 533 ו-611 עלולות להביא למעשה להעברה של "השליטה" בקרקע ולביטול האופציה לשינוי הייעוד שהיתה בידי המדינה וזאת במספר דרכים:

1. שעבוד הקרקע לבנקים

בנסיון לשפר את רמת הבטחונות שמעמיד הסקטור החקלאי, מנסה המערכת הבנקאית לשעבד את הקרקעות שבידי סקטור זה.

אולם אם יצליח נסיון זה תעבור השליטה האפקטיבית במלאי הקרקע מידי המדינה לבנקים.

הבנקים יהפכו מבעלי חוב לבעלי מקרקעין והשפעתם על הפיתוח תהיה גדולה מזו הנתונה בידי השרים הממונים על הנושא.

2. הסוכנות היהודית

חזי החכירה שנחתמו עם הקיבוצים והמושבים לא הקנו את מלוא הזכויות לחוכרים. באמצעות חוזה משולש הוקנו חלק מהזכויות לסוכנות.

כיום מנצלת הסוכנות היהודית את מעמדה בהסכם המשולש לצורך קבלת "עמלה", בעת שינוי ועוד, וזאת מבלי שתהיה לכך הצדקה כלכלית. בכך נהפכים החוזים האמורים לוריציה של שעבוד על הקרקע.

3. "מנגנוני תיווך"

החלטות 533 ו-611 קבעו מנגנוני "מימוש עצמי". אולם בהעדר התמחות של בעלי החזקה נכנסה למערכת שורה ארוכה של "מומחים" להפעלת המנגנון ובעיקר בתחומים המשפטיים והתכנוניים.

לצורך הפעלת המנגנון באמצעות "המתווכים המומחים" נותן היישוב החקלאי התחייבות. התחייבויות אלה הינן למעשה אופציה שעומדת לרשות המתווך ללא תשלום. מתברר (גם לפי פרסומים על עסקאות שבוצעה) כי ההתחייבות שנותן היישוב החקלאי כוללת למעשה רנטה קרקעית עצומה.

4. ריכוז מלאי קרקעי בידי יום יחיד

נוסח ההחלטות הנוכחי מאפשר לבעל החזקה למסור את הזכויות בקרקע על פי שיקוליו. כתוצאה מכך מרבית העסקאות כיום נעשות בין היישוב החקלאי לבין יום בודד.

יום יחיד עלול לפעול כמונופול מקומי, ואזי יממש את הזכויות הקרקעיות בקצב איטי תוך ציפיה לעלויות מחירי הקרקע.

דוגמא לכך הינה עסקה שפורסמה אף לאחרונה בעתונות ולפיה תמסר קרקע לבניית 3,000 יח"ד במושב בית נקופה לידי יום בודד. מדובר בעתודות קרקע בסדר גודל דומה לזה ששוק במנה הראשונה בעיר מודיעין לכ-15 חברות שונות, או בהשוואה אחרת מדובר בסדר גודל של יח"ד ששוקו במבשרת ירושלים בעשור האחרון לעשרות קבלנים.

מאגר הקרקע אליו מתייחסות החלטות 533 ו-611 הינו מאגר אדיר. באזורי הביקוש המובהקים בלבד הוא מוערך בלמעלה ממיליון דונם. זהו ללא ספק המאגר המרכזי לפיתוח המדינה, ולכן לא ניתן להשלים עם מצב שבו הוא עלול להפוך לבלתי זמין בשל העברת השליטה בו כפי שתואר לעיל.

המלצות

יש לתקן את החלטות מועצת ממ"י באופן שימנע העברת השליטה במאגר הקרקעות כפי שתואר לעיל, על מנת להשיג את המטרה המרכזית שהוא שינוי מהותי בזמינותן של קרקעות לכלל השימושים. ההחלטה המתוקנת צריכה לכלול את המרכיבים הבאים:

- ישמר התמריץ הכלכלי הנובע מחלוקת הזכויות בין המדינה כבעלים לבין בעל החזקה בקרקע.

- יש להמשיך ולשמור על כך ששינוי היעוד יעשו מבלי לפגוע בשיקולים תכנוניים, דהיינו שינוי היעוד יהיו כפופים לאישור ממ"י ומוסדות התכנון.

- קרקעות שבעלי החזקה בהן יבחרו לשנות את ייעודן והדבר יאושר עקרונית על ידי ממ"י, יימסרו לתכנון על ידי "מומחה" שיקבע לעניין על ידי ממ"י. המומחה ידרש לבצע את כל הפעולות הנדרשות לשם שיווק הקרקע ובכלל זה הסדרי פיתוח בדרך זה תתקבל ההפרדה בין הפיצוי לזמנות.
- שיווק הקרקע שטופלה כאמור על ידי מומחה יתבצע במכרז על ידי מינהל מקרקעי ישראל. כך ניתן יהיה למנוע ריכוז הקרקע בידי קבלן יחיד.
- המומחה יקבל את שכרו בשעור קבוע מערך המימוש של הקרקע וזאת במטרה להביא למימושן בערכן המירבי. לתכניות שלא יאושרו, ישולם שכר תכנון לפי תעריף קבוע של ממ"י.
- עסקות שאושרו על ידי ממ"י עד היום לא יכללו במסגרת ההחלטה.
- כל התחייבות אחרת לגבי הקרקע, שימוש בה או שעבודה שלא נעשו באישור מפורש של ממ"י ועל פי החלטות מתעצת מקרקעי ישראל - לא יהיו תקפים.

רשם: איתי אייגס

משרד האוצר
אגף התקציבים

ז' בשבט התשנ"ד
19 בינואר 1994
ת.94-4606

- ס י ו ט א -

שינויים צפויים בהכנסות ממיסים
(STEADY STATE)

תקציב מערך	שינוי	בסיס תקציב 1994	
197	(393)	590	1. מס רכוש
1,358	718	640	2. מס שבח
	285		- ביטול שעורים מופחתים ⁽¹⁾
	150		- תוספת הנובעת מהררבת בסיס המס בשל ביטול היטל השבחה ⁽²⁾ (350)
	114		- גביית מס שבח מקק"ל ⁽³⁾
	169		- תוספת גבייה בגלל רפחתת מס רכוש ⁽⁴⁾
1,050	--	1,050	3. מס רכוש
(450)	(380)	(70)	4. פיצוי על ביטול היטל השבחה
2,155	(55)	2,210	

מסקנה: ב-STEADY-STATE אובדן ההכנסות הינו 55 מיליון ש"ח.

- (1) הנחה - 25% מגבייה נוכחית הינה מקרקעות ותיקות והשעור הממוצע של הגבייה בגין הינו 18%.
- (2) שעור ממוצע 43%.
- (3) 38% X 300 מיליון ש"ח.
- (4)
- (5) 70 - ממ"י, 30 - קק"ל, 350-ציבור.

300 - 450

- ס, ו ט א

שינויים צפויים בהכנסות ממסוי מקרקעין 1994/5

תקציב 1993 לפי עדכון	תקציב 1994 לפי עדכון	בסיס תקציב 1994	
250	280	590	מס רכוש ⁽¹⁾
1,154	1,054	640	מס שבח ⁽²⁾
(450)	(450)	(70)	פיצוי היטל השבחה
<u>954</u>	<u>884</u>	<u>1,160</u>	סה"כ
(206)	(276)		שינוי מבסיס תקציב

(1) הנחה - גבייה על חשבון חוב בשנת 1994 - 130 מיליון, בשנת 1995 100 מיליון.

(2) הגבייה הנוספת בגין הפחתת מס רכוש תקבל ביטוי של 20 מיליון בשנת 1994 ו-100 מיליון בשנת 1995.

תוספת הכנסות מיסוי מ-5,000 יח"ד

הנחות - שטח דירה ממוצעת 100 מ"ר
מחיר דירה ללא מע"מ 100,000 S

תוספת מע"מ 255 מיליון

$$5,000 \times 100,000 \times 3 \times 17\% = 255 \text{ מיליון}$$

תוספת מס רכישה 80 מיליון
(היקף עסקאות קטן יותר לדירה חדשה כ-25%)

$$5,000 : 28,000 \times 600 \times 0.75$$

$$5,000 : 28,000 \times 640 \times 0.5$$

מס שבח 60
הנחה -50% בלבד למגורים

סה"כ: 395 מיליון ש"ח

617

הגריבה עלבר היכא/

مجلس

הכנסות מ"ק				הכנסות מיבוא במליוני ש"ח				המוצר	
סה"כ הכנסות	מ"ק	מכס	מקומי	ה"כ הכנסות	ש"ק	מכס אחר	מכס 2%	סה"כ מכס	קבוצה
\$58.3	\$57.1	\$1.2	\$26.0	\$32.3	\$31.1	\$0.0	\$1.2	\$1.2	2 ברזל בניה
\$7.7	\$5.7	\$2.0	\$4.2	\$3.5	\$1.5	\$1.0	\$1.0	\$2.0	3 ברזל אחר: עד 8 מ"מ
\$4.0	\$3.0	\$1.0	\$1.8	\$2.2	\$1.2	\$0.7	\$0.3	\$1.0	4 מעל 8 מ"מ
\$2.1	\$1.7	\$0.4	\$1.2	\$0.9	\$0.5	\$0.3	\$0.1	\$0.4	5 חוט מחוץ חייב מכס
\$0.4	\$0.2	\$0.2	\$0.0	\$0.4	\$0.2	\$0.1	\$0.1	\$0.2	6 חוט מתוח אחר
\$16.6	\$15.7	\$0.9	\$8.0	\$8.6	\$7.7	\$0.6	\$0.3	\$0.9	7 קרמיקה סניטרים
\$63.2	\$61.5	\$1.7	\$18.2	\$45.0	\$43.3	\$0.2	\$1.5	\$1.7	9 אריחי קיר
\$4.5	\$4.5	\$0.0	\$0.0	\$4.5	\$4.5	\$0.0	\$0.0	\$0.0	10 מוצרים סניטרים ממתכת
\$39.4	\$38.8	\$0.6	\$20.0	\$19.4	\$18.8	\$0.2	\$0.4	\$0.5	11 זכוכית
\$0.1	\$0.0	\$0.1	\$0.0	\$0.1	\$0.0	\$0.0	\$0.1	\$0.1	12 חלקי מבנה כוללים זכוכית
\$7.5	\$0.0	\$7.5	\$0.0	\$7.5	\$0.0	\$3.2	\$4.3	\$7.5	13 עץ
\$10.0	\$9.7	\$0.3	\$0.0	\$10.0	\$9.7	\$0.0	\$0.3	\$0.3	14 מלט לבן
\$1.3	\$0.0	\$1.3	\$0.0	\$1.3	\$0.0	\$1.1	\$0.2	\$1.3	15 מלט אפור
\$32.0	\$31.0	\$1.0	\$30.9	\$1.1	\$0.1	\$0.3	\$0.7	1	16 מעליות
\$247.1	\$228.9	\$18.2	\$110.3	\$136.8	\$118.6	\$7.9	\$10.3	\$18.2	

המוצר	קבוצה	כללי	אפט"א	קהילה	נחוני יבוא ב-92 במליוני \$	ארה"ב
ברזל בניה	2	0	0	51.4	\$0.0	
ברזל אחר: עד 8 מ"מ	3	21.7	0	8.8	\$0.0	
מעל 8 מ"מ	4	3.1	0	5.7	\$0.0	
חוט מתוח חייב מכס	5	0.3	0.2	3.4	\$0.0	
חוט מתוח אחר	6	3	0.8	0.6	\$0.0	
קרמיקה סניטרים	7	1.5	0	6.7	\$0.0	
אריחי קיר	9	0.6	0	44.3	\$0.0	
מוצרים סניטרים ממתכת	10	0	0	3.4	\$0.0	
זכוכית	11	0.5	0	11	\$1.2	
חלקי מבנה כוללים זכוכית	12	0.1	0	1	\$1.9	
עץ	13	68.8	52.4	11	\$0.2	
מלט לכן	14	1.5	0	7.5	\$8.7	
מלט אפור	15	3	0	2	\$0.0	

הפחתות וביטולי מס קניה במסגרת התוכנית להפחתת עלות הבניה

הפסד מס קניה שנתי במליוני ש"ח	הכנסות מס קניה בשנת 1993 במליוני ש"ח	מ ס ק נ י ה נוכחי מוצע		ה מ ו צ ר
57	57	פטור	15%	ברזל בניה
9	9	פטור	7.5%	ברזל אחר
2	2	פטור	7.5%	חוט מתוח
8	16	10%	20%	קרמיקה סניטרית
30	61	10%	20%	אריחי קיר
4.5	4.5	פטור	20%	מוצרים סניטריים ממתכת
39-20	39	פטור ⁽¹⁾	30-45%	זכוכית
12	12	פטור	10%	לוחות שיש
7.5	7.5	פטור	40%	עץ לבן (מכס)
10	10	פטור	30%	מלט לבן
31	31	פטור	30%	מעליות
39	88	25%	45%	מזוג אור
249				סה"כ
275				סה"כ במחירי 1994

255

(1) ביטול המס יעשה בשני שלבים.

1109
משרד האוצר
אגף התקציבים

ט' באדר התשנ"ד
20 בפברואר 1994
ת.94-14447

הצעה לסיכום בנושא ענף הבנייה

כללי

1. הממשלה תפעיל מיידית תכנית לשכלול ענף הבנייה וזאת באמצעות יצירת תנאים להגדלת היצע הקרקעות למגורים, שיפור בתחומי התכנון והרישוי לבנייה והרחבת האשראי לבנייה הניתן על ידי המערכת הבנקאית.
2. במקביל להפעלת התכנית האמורה בסעיף 1 יבחנו הצעות נוספות בתחומים המפורטים להלן:
 - א. ביטול היטל ההשבחה וקביעת מנגנון פיצוי לרשויות.
 - ב. שינויים במערך מיסוי המקרקעין.
 - ג. הפחתת מיסוי תשומות לבנייה.
 - ד. ביטול הגנות לא מכסיות על יבוא ח"ג ומוצרים מוגמרים לבנייה.
 - ה. תמריצים להגדלת הפריזון וזרז הבנייה.

קרקעות

במגמה להרחיב את היצע הקרקעות לבנייה תפעל הממשלה בשלושה משורים:

- א. מינהל מקרקעי ישראל ידרש לפעול לשיווקן של קרקעות לבניית 50,000 יח"ד במהלך שנת 1994.
 - ב. החלטות 533 ו-611 יתקנו במטרה ליצור מנגנון ביצוע תוך הפרדה בין הפיצוי לבעלי הזכויות לבין היזמות.
מצ"ב מסמך מפורט בנושא.
 - ג. יורחבו האפשרויות העומדות לרשות משב"ש להפעלת תשתיות לבנייה למגורים, וזאת בדרך של תקצוב ההוצאה מותנית בהכנסה בסכום של כ-175 מיליון ש"ח. ההכנסה למימון הוצאה זו תהיה מתשלומי הפיתוח שישולמו החברות הבנות באותם אתרים.
- סה"כ ההוצאות עבור קידום תשתית בשנת 1994 יעמדו על 250 מיליון ש"ח.

תכנון ורישוי בנייה

1. להטיל על משרד הפנים להגיש את ההצעה לתיקון חוק התכנון והבנייה בתוך שבוע ימים על פי העקרונות הבאים:

- א. חלוקה מחדש של הסמכויות בין הועדות המקומיות והמחוזיות.
- ב. חיזוק הועדות על ידי שיתוף גורמים מקצועיים.
- ג. קביעת עקרון של דיון ואישור תכניות בועדה אחת.
- ד. קביעת לוחות זמנים מחייבים לטיפול בכל שלב משלבי התכנון.
- ה. הקמת רשויות מיוחדות לשמיעת התנגדויות ועררים והכרעה בהם.
- ו. מניעת האפשרות לקבוע מגבלות על גודל יח"ד בתכניות.
- ז. ביטול מעמדם יעדי האוכלוסיה בתכניות מתאר כגורם מגביל לאשור תכניות.
- ח. קביעת הרישוי העצמי במכלול יחיד להיתר בנייה.

2. בהמשך להחלטת ממשלה 1395 בדבר שיפור ויעול פעולותיהן של ועדה מחוזית לתכנון ולבנייה. מוצע שצוות משותף למשרדי השיכון, האוצר והפנים יקבע נוהלים וסדרים לעבודות ועדות התיכנון באופן שיאפשר דיון ואישור/ביטול תוכניות בלוח זמנים קצר. בנוהלים יקבע בין השאר לוח זמנים לעבודת הועדות והשתתפות קבועה של נציגים בועדות כמו כן תסוכם במידת הצורך תוספת משאבים.

מימון הבנייה

תופעל תכנית לביטוח סיכוני תיק האשראי לבנייה למגורים של הבנקים המסחריים, בתיאום עם בנק ישראל, ואלה מטרותיה ועקרונותיה:

- א. התכנית מיועדת להרחבת המימון הבנקאי לבנייה על ידי השתתפות המדינה בסיכון, במטרה להביא להרחבת הבנייה ל-50,000 דירות מדי שנה.
- ב. המדינה תשתתף בסיכון על ידי מתן ביטוח לתיק האשראי כולו מבלי להתייחס לפרוייקט הבודד.
- ג. הביטוח יהיה לגבי הסיכון הראשון של התיק ובהשתתפות חלקית של הבנק. הביטוח הכולל שתתן הממשלה יהיה בשעור של כ-10%.
- ד. התכנית לא תכלול אשראי לרכישת קרקעות אלא לגבי החלק היחסי של הבנייה שהחלה בפועל.
- ה. בחלק מהתכנית ינתן אשראי למימון מלאי דירות בלתי מכור שנשאר בידי הקבלנים לאחר גמר הבנייה שבוצעה במסגרת זו.
- ו. במסגרת התכנית תחוייב הקטנת הדרישות של הבנקים להון עצמי של הקבלנים (לכדי 10% מהיקף הבנייה).

משרד האוצר
אגף התקציבים

ט' באדר התשנ"ד
20 בפברואר 1994
ת.94-14446

הצעה לתיקון בהחלטות 533, 611

רקע

החלטות 533 ו-611 של מועצת מקרקעי ישראל נועדו לקבוע עקרונות להעברת קרקע חקלאית שבידי חוכרים לשימושים אחרים סחירים.

ההחלטות נוגעות בעיקר לחלוקת הזכויות בין המדינה כבעלים לבין החוכרים כבעלי החזקתם ולאור ההתעניינות שמגלים בעלי החזקה נראה כי יש בחלוקה זו תמריץ מספיק כדי לגרום להם לרצות בשינוי היעוד.

עם זאת ראוי לזכור כי מנקודת ראות המדינה כבעלים אין כל הצדקה למתן זכויות כה גבוהות לבעלי החזקה, אלא אם כתוצאה מכך מתרחש שינוי מהותי בזמינותן של הקרקעות לכל השימושים.

ראוי לציין כי ההחלטה אינה באה להחליף את הליכי התכנון הנדרשים על פי חוק והיא אינה מאפשרת שינוי יעוד אלא במקום שמינהל מקרקעי ישראל נתן הסכמתו לכך.

בבואנו לבחון את החלטות האמורות ולהציע שינויים בהן, יש לזכור את המצב ששרר עד לקבלת ההחלטות, שבו הוגדרו זכויות הצדדים בהסכם החכירה שביניהם.

ההסכם קובע בפשטות השאלה של הקרקע לצורך עיבוד חקלאי ושימושים נלווים, והמדינה שמרה לעצמה את הזכות להעביר את הקרקע לשימוש אחר - ואזי להוצאה מידי החוכר, על פי תנאי ההסכם החוכר לא היה שותף לעליית הערך הנובעת משינוי הייעוד.

כלומר, שינוי בייעוד נשוא ההחלטות 533 ו-611 היה כאופציה בידי המדינה כל העת, גם אם המדינה לא עשה שימוש באופציה זו.

החלטות 533 ו-611 עלולות להביא למעשה להעברה של "השליטה" בקרקע ולביטול האופציה לשינוי הייעוד שהיתה בידי המדינה וזאת במספר דרכים:

1. שעבוד הקרקע לבנקים

בנסיון לשפר את רמת הבטחונות שמעמיד הסקטור החקלאי, מנסה המערכת הבנקאית לשעבד את הקרקעות שבידי סקטור זה.

אולם אם יצליח נסיון זה תעבור השליטה האפקטיבית במלאי הקרקע מידי המדינה לבנקים.

הבנקים יהפכו מבעלי חוב לבעלי מקרקעין והשפעתם על הפיתוח תהיה גדולה מזו הנתונה בידי השרים הממונים על הנושא.

2. הסוכנות היהודית

חזוי החכירה שנחתמו עם הקיבוצים והמושבים לא הקנו את מלוא הזכויות לחוכרים. באמצעות חוזה משולש הוקנו חלק מהזכויות לסוכנות.

כיום מנצלת הסוכנות היהודית את מעמדה בהסכם המשולש לצורך קבלת "עמלה", בעת שינוי ועוד, וזאת מבלי שתהיה לכך הצדקה כלכלית. בכך נהפכים החוזים האמורים לוריציה של שעבוד על הקרקע.

3. "מנגנוני תיווך"

החלטות 533 ו-611 קבעו מנגנוני "מימוש עצמי". אולם בהעדר התמחות של בעלי החזקה נכנסה למערכת שורה ארוכה של "מומחים" להפעלת המנגנון ובעיקר בתחומים המשפטיים והתכנוניים.

לצורך הפעלת המנגנון באמצעות "המתווכים המומחים" נותן היישוב החקלאי התחייבות. התחייבויות אלה זינן למעשה אופציה שעומדת לרשות המתווך ללא תשלום. מתברר (גם לפי פרסומים על עסקאות שבוצעה) כי ההתחייבות שנותן היישוב החקלאי כוללת למעשה רנטה קרקעית עצומה.

4. ריכוז מלאי קרקעי בידי יזם יחיד

נוסח ההחלטות הנוכחי מאפשר לבעל החזקה למסור את הזכויות בקרקע על פי שיקוליו. כתוצאה מכך מרבית העסקאות כיום נעשות בין היישוב החקלאי לבין יזם בודד.

יזם יחיד עלול לפעול כמונופל מקומי, ואזי יממש את הזכויות הקרקעיות בקצב איטי תוך ציפיה לעליות מחירי הקרקע.

דוגמא לכך הינה עסקה שפורסמה אף לאחרונה בעתונות ולפיה תמסר קרקע לבניית 3,000 יח"ד במושב בית נקופה לידי יזם בודד. מדובר בעתודות קרקע בסדר גודל דומה לזה ששווק במנה הראשונה בעיר מודיעין לכ-15 חברות שונות, או בהשוואה אחרת מדובר בסדר גודל של יח"ד ששווקו במבשרת ירושלים בעשור האחרון לעשרות קבלנים.

מאגר הקרקע אליו מתייחסות החלטות 533 ו-611 הינו מאגר אדיר. באזורי הביקוש המובהקים בלבד הוא מוערך בלמעלה ממיליון דונם. זהו ללא ספק המאגר המרכזי לפיתוח המדינה, ולכן לא ניתן להשלים עם מצב שבו הוא עלול להפוך לבלתי זמין בשל העברת השליטה בו כפי שתואר לעיל.

המלצות

יש לתקן את החלטות מועצת ממ"י באופן שימנע העברת השליטה במאגר הקרקעות כפי שתואר לעיל, על מנת להשיג את המטרה המרכזית שהוא שינוי מהותי בזמינותן של קרקעות לכלל השימושים. ההחלטה המתוקנת צריכה לכלול את המרכיבים הבאים:

- ישמר התמריץ הכלכלי הנובע מחלוקת הזכויות בין המדינה כבעלים לבין בעל החזקה בקרקע.

- יש להמשיך ולשמור על כך ששינוי היעוד יעשו מבלי לפגוע בשיקולים תכנוניים, דהיינו שינוי הייעוד יהיו כפופים לאישור ממ"י ומוסדות התכנון.

- קרקעות שבעלי החזקה בהן יבחרו לשנות את ייעודן והדבר יאושר עקרונית על ידי מ"י, יימסרו לתכנון על ידי "מומחה" שיקבע לעניין על ידי מ"י. המומחה ידרש לבצע את כל הפעולות הנדרשות לשם שיוק הקרקע ובכלל זה הסדרי פיתוח בדרך זה תתקבל ההפרדה בין הפיצוי לזמות.
- שיוק הקרקע שטופלה כאמיר על ידי מומחה יתבצע במכרז על ידי מינהל מקרקעי ישראל. כך ניתן יהיה למנוע ריכוז הקרקע בידי קבלן יחיד.
- המומחה יקבל את שכרו בשעור קבוע מערך המימוש של הקרקע וזאת במטרה להביא למימושן בערכן המירבי. לתכניות שלא יאושרו, ישולם שכר תכנון לפי תעריף קבוע של מ"י.
- עסקות שאושרו על ידי מ"י עד היום לא יכללו במסגרת ההחלטה.
- כל התחייבות אחרת לגבי הקרקע, שימוש בה או שעבודה שלא נעשו באישור מפורש של מ"י ועל פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל - לא יהיו תקפים.

מס' 100



מדינת ישראל
משרד האוצר

התכנית לעידוד הבניה להשכרה בישראל

יוני 1991

ירושלים, סיון תשנ"א

מס' 100



מדינת ישראל
משרד האוצר

התכנית לעידוד הבניה להשכרה בישראל

התכנית לעדוד בניה לחשכרה בישראל

מבוא

גל העליה הגדול בשנה האחרונה יצר ביקוש ריאלי הולך וגובר לדיור, בעיקר ע"י עולים חדשים מחוסרי הון עצמי, שאין באפשרותם לתרגם את הביקוש הפיסי לביקוש כלכלי.

לא ניתן לבצע את הבניה המואצת כולה במימון ממשלתי מלא, ולפיכך יש לעודד יזמים להגביר מעורבותם בשוק הבניה למגורים, ובפרט בשוק הבניה לחשכרה, תוך שהממשלה תפעל לביטול כשלי שוק אך לא תבוא במקום הסקטור העסקי.

שר האוצר מינה ועדה ציבורית לבחינת עדוד הבניה לחשכרה, ולאחר שהועדה הגישה המלצותיה גיבש משרד האוצר על אגפיו השונים תכנית עדוד בניה לחשכרה בשיתוף עם משרדי הממשלה הנוגעים בדבר וכן גורמי משק וכלכלה בתחום הבניה והמימון בארץ ובחו"ל.

ביסוד התכנית מונחים העקרונות הבאים:

- * **יצירת תנאי ודאות למשקיע** - מטרה זו תושג ע"י התחייבות הממשלה לרכישת הדירות הנבנות לחשכרה בתנאים ובמועדים קבועים מראש.
- * **העלאת רווחים** - מטרה זו תושג ע"י הקטנת עלויות בתחומי המקרקעין, שכר העבודה, הפחתת מיסים עקיפים ותמריצים אחרים.

- **חקלות במסוי ופישוט נוהלים בבניה חדשה להשכרה** - יבוצע ע"י תיקון החוק לעידוד השקעות הון בדרך של קיצור תקופת ההשכרה, הגדלת שעורי פחת, מניעת מסוי על רווחים אינפלציוניים, אפשרות חלוקת הטבות בין הקבלן והמממן וכן פישוט הליכי אישור בנין להשכרה המזכה בהטבות.

- **מכשירים פיננסיים חדשים** - ישום התכנית יאפשר לקרנות נאמנות להשקיע בשוק הנדל"ן בכלל ובבניה להשכרה בפרט. תתאפשר הנפקת שותפויות מוגבלות לבניה להשכרה בבורסה וכן אמצעים ואפשרויות נוחות לתושבי חוץ להשקיע בבניה כאמור.

- **ניצול מלאי קיים של דירות למגורים** - דחית מס בהעברת מלאי עסקי לרכוש קבוע, ביטול מס שבח ליחיד, הרחבת פטור ליחיד בהשכרת דירה למגורים לגופים נוספים.

פרק א'

יצירת תנאי ודאות למסקיע

התחייבויות הרכישה מקבלנים הבונים בנייני מגורים הינן חלק מהתוכנית שאושרה בממשלה בנושא הבניה למגורים.

בעוד שלגבי בנייני מגורים למכירה הופעלה חשיטה, הרי שלגבי בניה לחשכרה לא נקבעו עד כה כללים והדבר הקטין את כדאיות ההשקעה בענף זה.

עתה נקבעו כללים המאפשרים לבונה לחשכרה לדחות את מימוש התחייבות הרכישה למועד נוח לו כמפורט להלן:

- * תקופת הדחיה תהיה עד ל - 10 שנים ממועד גמר הבניה.
- * תקופת הדחיה תהיה קבועה מראש אך תתאפשרנה "תחנות יציאה" במהלך התקופה.
- * במקרה שהיזם - הקבלן או גוף אחר, ירצה לממש את התחייבות הרכישה שלא בתחנות היציאה שנקבעו - הוא יחויב בקנס בדרך של הפחתה רטרואקטיבית של הריבית ששולמה לו (תשלום הצמדה בלבד).
- * בתום תקופת הדחיה, ישולם לקבלן סכום התחייבות הרכישה המקורי כשהוא צמוד למדד המחירים.
- * כפיצוי לדחיית מימוש הרכישה ישולם לקבלן תשלום שנתי בשיעור קבוע מצחיר התחייבות הרכישה.

* שעור הפיצוי יהיה בגובה של כ- 70% משעור התשואה הממוצע של אג"ח ממשלתיות שתקופת פרעונן מקבילה לתקופת הדחיה, ויהיה צמוד למדד המחירים. במידה והקבלן יבחר שלא לממש את התחייבות הרכישה במשך 10 שנים, יגדל שעור הפיצוי, באופן רטרואקטיבי, ל- 100% משעור תשואות האג"ח הנ"ל.

התחייבות זו תהיה חייבת להישלם על ידי הממשלה או גורמי הממשלה.

* לגבי משקיעים מחו"ל יקבע סכום התחייבות הרכישה המקורי במט"ח, ושיעור הפיצוי יקבע בהתאם לגובה ריבית הליבור.

* הקבלן יהיה רשאי לקבל את פיצוי הדחיה גם על שיעור מסוים מהדירות שלא היו כלולות בהתחייבות הרכישה המקורית ובתנאי שלא מימש את התחייבות הרכישה באותו פרויקט אפילו באופן חלקי.

התחייבות זו תהיה חייבת להישלם על ידי הממשלה או גורמי הממשלה.

* אם יבחר הקבלן לממש את התחייבות הרכישה, יהיה עליו למסור את הדירות כשהן פנויות, וראויות למגורים.

התחייבות זו תהיה חייבת להישלם על ידי הממשלה או גורמי הממשלה.

* הקבלן יהיה רשאי למכור את הדירות בשוק החופשי, בכל עת, ולבטל את הסדר הדחיה.

התחייבות זו תהיה חייבת להישלם על ידי הממשלה או גורמי הממשלה.

התחייבות זו תהיה חייבת להישלם על ידי הממשלה או גורמי הממשלה.

התחייבות זו תהיה חייבת להישלם על ידי הממשלה או גורמי הממשלה.

התחייבות זו תהיה חייבת להישלם על ידי הממשלה או גורמי הממשלה.

התחייבות זו תהיה חייבת להישלם על ידי הממשלה או גורמי הממשלה.

פרק ב'

העלאת רוחניות באמצעות הפחתת עלויות

הסיבה המרכזית לכך שלא נבנו בעבר דירות להשכרה בישראל, בנוסף לחשש כי לדירות אלה לא ימצא שוק (דבר שבא על פתרונו כמתואר בפרק הקודם), הינה כי התשואה לפני מס שחושבה ע"י משקיעים פוטנציאלים היתה נמוכה מדי.

הפעולות המנויות להלן, שחלקן כבר בוצעו ויתרתן בהליכי מימוש, ושעיקרן הפחתת עלויות קרקע, השתתפות בהכשרת עובדים, פישוט הליכי תכנון רשוי ובניה, הפחתת מיסים עקיפים על חומרי-גלם, עשויות להעלות את הרווחיות ולמשוך יזמים לענף.

- * שיווק מאסיבי של קרקעות ע"י מינהל מקרקעי ישראל
- * ביטול או הפחתת מחיר המינימום לקרקע במכרזים
- * חשלמת החקיקה הקשורה ברישוי מהיר לבניה
- * הפיכת השינויים בחוק התכנון והבניה מהוראת שעה לחקיקת קבע
- * התאמת הדרישות הקיימות בתחום תקני הבניה לבניה מהירה וקלה
- * הבטחת יבוא חופשי של חומרי בניה מכל הארצות

* המשך תהליך ההפחתה של מיסים עקיפים על חומרי בניה

* השתתפות הממשלה בשכרם של עובדים חדשים בענף הבניה בתקופת הכשרתם

* מתן תמריצים תקציביים לקיצור משך הבניה לרבות בניה להשכרה

* מתן אפשרות לרכישת דירות פרוגרמה גם למי שאינו מוגדר כזכאי

הממשלה תזן הקצאת מיסים על ידי מיסים המוטלים על חומרי בניה
היא תאפשר גם להעביר את המיסים למי שיש לו זכות

הממשלה תאפשר על חומרי בניה המוטלים למי שיש לו זכות
הממשלה תאפשר גם להעביר את המיסים למי שיש לו זכות
היא תאפשר גם להעביר את המיסים למי שיש לו זכות

היא תאפשר גם להעביר את המיסים למי שיש לו זכות
היא תאפשר גם להעביר את המיסים למי שיש לו זכות
היא תאפשר גם להעביר את המיסים למי שיש לו זכות

היא תאפשר גם להעביר את המיסים למי שיש לו זכות
היא תאפשר גם להעביר את המיסים למי שיש לו זכות
היא תאפשר גם להעביר את המיסים למי שיש לו זכות

היא תאפשר גם להעביר את המיסים למי שיש לו זכות
היא תאפשר גם להעביר את המיסים למי שיש לו זכות
היא תאפשר גם להעביר את המיסים למי שיש לו זכות

תקנות במסוי ופישוט נוהלים בבניה חדשה להשכרהI תקנות מס

- * תקופת ההשכרה המינימלית המזכה בהקלות מס עפ"י החוק לעידוד השקעות הון תקוצר מ-10 שנים ל-5 שנים. קיצור התקופה רלוונטי הן לצורך מס הכנסה והן לצורך מס ערך מוסף.
- * שיעור הפחת השנתי על הדירות המושכרות יוכפל מ-10% ל-20%. משמעות הדבר הינה לא רק דחיית תשלום מס אלא גם המנעות מתשלום מס על רווחים אינפלציוניים.
- * מרכיב הקרקע שעד כה לא שוער במלואו ישוער מעתה במלואו ובכך יימנע מסוי מלא על רווחים אינפלציוניים. כן תשוערכנה במלואן הוצאות הבניה.
- * החלת התקנות המאפשרות פחת בשיעור 100% על ציוד לבניה לבונים למגורים מביאה, בדרך של דחיית מס, להפחתת עלויות.
- * כדי למנוע מצב בו קבלן אינו מסוגל לכמן באמצעיו העצמיים הבניה להשכרה וקבלת החטבות, תתאפשר עסקה משותפת של קבלן ומממן והסבת החטבות מהקבלן למממן על פי הסכם מראש. בדרך זו יהנה הקבלן מחטבות המס שבבניה ובמכירה והמממן - מחטבות בשלב ההשכרה ומימוש הדירות בתום התקופה הנדרשת בחוק.

* מתן אפשרות שלא לנצל נכוי בשל אינפלציה לפי חוק התיאומים כנגד הכנסה שהיא סכום אינפלציוני לפי פרק שביעי I לחוק לעידוד השקעות הון.

II פישוט וקיצור הליכים

בתאום עם משרד התמ"ס נקבעו כללים המאפשרים קבלת ההטבות בבניה להשכרה עפ"י החוק לעידוד השקעות הון ללא הליך בירוקרטי. הקבלן/יזם ימלא טופס פשוט ובו יפרט נתוני הפרויקט, רואה החשבון שלו יאשר נכונות הנתונים, והכניסה לחוק תהיה אוטומטית ללא צורך באישור מראש.

מכשירים פיננסיים חדשים

על מנת לאפשר הזרמת הון שעד כה לא נטל חלק בפעילות הבניה בשל מגבלות חוקיות ו/או אדמיניסטרטיביות, נקבעים כללים חדשים שיאפשרו לגופים מוסדיים, ליחידים באמצעות הבורסה ולתושבי חוץ להשקיע בענף זה.

קרנות נאמנות

- * תתאפשר הפעלת קרנות נאמנות סגורות, דהיינו שמחזיקי יחידותיהם יוכלו למכרן בבורסה ולא לפדותן מחקרן.
- * קרן נאמנות סגורה תהא רשאית להשקיע בנכסי מקרקעין ופרוייקטים של בניה להשכרה בעוד שעד כה היו קרנות הנאמנות רשאיות להשקיע בניירות ערך סחירים בלבד.
- * כל המסים החלים על השקעות הקרן ורווחיה יחושבו במישור הקרן, כך שמחזיקי היחידות לא יחויבו בהגשת דו"ח והתחשבנות עם שלטונות המס בשל החזקותיהם.
- * קרן הנאמנות תוכל להנות מהטבות המס בקשר לבניה להשכרה שפורטו לעיל.
- * מכירה או רכישה ע"י יחידים של יחידות בקרן תהא פטורה ממס שבח ומס רכישה, לפי העניין.

קופות גמל

שעור המס על קופת גמל המקיימת עסק של חשכרת בנינים חדשים למגורים יוגבל ל- 20%. מס הרכישה ומס השבח יחולו על קופת הגמל ולא על היחיד המשקיע בקופה.

הנפקת תעודות השתתפות בשותפויות לבניה לחשכרה בבורסה

- * יקבעו כללים לפיהם ניתן יהיה להנפיק בבורסה יחידות של שותפות מוגבלת העוסקת בבניה לחשכרה.
- * מסוי השותפות יעשה עפ"י כללי מסוי חברות, דבר שימנע הצורך בדוח והתחשבות המשקיעים עם שלטונות המס.
- * לא ישולם מס רכישה ומס שבח ברכישה או מכירה של יחידות השתתפות על ידי המשקיעים. מסים אלה ישולמו במסגרת השותפות.

חברות תושבי חוץ

יקבעו בחוק תנאים שיאפשרו הקמת חברות בבעלות תושבי חוץ, שיבנו או יקנו בתים בישראל, כאשר לכל מניה בחברה תהיה צמודה דירה שבבעלות החברה.

מסלול זה יאפשר לתושבי חוץ לרכוש דירות בישראל כאשר הם נעזרים בשרותיה של חברה בעלת ניהול מקצועי, שתרכז את פעולות הבניה וחשכרת הדירות.

לפי המוצע, מכירה ורכישה של מניה בחברה כאמור בידי תושב חוץ, תהיה פטורה ממס רכישה וממס שבח מקרקעין.

על החברה עצמה יחול מס הכנסה, מס שבח ומס רכישה, לפי העניין, לגבי הכנסותיה.

הפטור המוצע לחברות בבעלות תושבי חוץ מקביל בעיקרו לפטור שיחול על מכירה ורכישה של יחידות השתתפות בשותפות רשומה שעיקר עיסוקה בניה או השכרת דירות ואשר יחידותיה נסחרות בבורסה.

הטבות לסניף חברה זרה

עד כה נמנע מרכז החשקעות מלאפשר לסניפים של חברות תושבות חוץ מעמד של מפעל/נכס מאושר לצורך חוק עידוד השקעות הון. מעתה יקבע כי ניתן יהיה לאשר סניפים כאמור.

שיעור המס שיחול על סניף החברה הזרה יהיה זהה לשיעור המס הכולל החל על רווח מחולק של חברת משקיעי חוץ (דהיינו 23.5%).

ניצול מלאי קיים של דירות למגורים

משרד האוצר יזם מספר פעולות שמטרתן הגדלת היצע הדירות בשוק הן לרכישה והן לחשכרה מתוך מלאי דירות קיים, כמפורט להלן:

- * שמוש בדירה שהיא מלאי עסקי אצל קבלן למטרות השכרה לא יחשב כארוע מס, זאת לגבי השכרה המסתיימת בתום שנת המס 1995. הוראה דומה תכלול גם בתקנות לענין מע"מ.
- * הפטור ממס ליחיד על השכרת דירה למגורים יורחב כך שיחול לא רק למי שמשכיר את דירתו ליחיד אחר אלא גם אם השכיר הדירה לחבר בני אדם שעיקר פעילותו היא למטרת קליטת עליה, בריאות או סעד.
- * הפטור יחול אם אותו גוף שוכר את הדירה כדי שיגור בה יחיד ובלבד שפעילות זו של חבר בני האדם אינה למטרות רווח.
- * יחיד המוכר דירת מגורים יהא פטור ממס שבח. פטור זה יוגבל ליחיד שאין עיסוקו במכירת דירות ובתנאי שלא מכר יותר משתי דירות בשנה.



משרד האוצר

המנהל הכללי

ירושלים, כ' בשבט התשנ"ד
1 בפברואר 1994

ת.94-12602

אל:
מר אברהם (בייגה) שוחט
שר האוצר

הנדון: תוכנית השיכון

בשבועות האחרונים קימנו מספ' רב של דיונים במטרה לגבש תוכנית כוללת לטיפול בבעיות ענף הבניה במטרה להביא לתפנית בהתפתחות הענפית ובמיוחד לתפנית בתוואי מחירי הדיוור.

ייחודה ועיקרה של התוכנית הינו בתקיפה של מיכלול נושאים רחב וזאת במטרה להביא לשינוי מהיר ועמוק ככל שניתן בהתפתחות היצע הדיוור.

לאחר עבודת הכנה ארוכה שנעשתה במשרד אותרו הבעיות השונות הדורשות טיפול ובכלל זה:

- א. צווארי הבקבוק בנושא זמינות הקרקע בשלבים השונים.
- ב. בעיות הנובעות מהליכים מסורבלים בחוק התיכנון והבניה.
- ג. מערכת מס מסורבלת ומעוותת אשר טומנת בתוכה שיעורי מס אפקטיביים המגיעים ל- 75%, מעכבת בניה ומציבה חוסר וודאות בפני היזמים.
- ד. בעיות בתחום המימון המשפיעות על קצב בניה איטי.
- ה. תקינה מגבילה הן בחומרי בניה והן במפרטי בניה (דודי שמש וכו').
- ו. עיכוב בהתפתחות הטכנולוגית בענף והישענות על מרכיב עבודה רב.

לאחר ניתוח מיכלול הבעיות גובשה התוכנית הנ"ל אשר עיקריה הם:

- א. זרוז תהליך שיחרור הקרקעות על-ידי מ"י.
- ב. שינוי באופן הפעלת 533 ו-611 במטרה לאפשר שיחרורן של קרקעות חקלאיות.
- ג. הגשת תיקון לחוק תיכנון ובניה.
- ד. הפעלת מערך ביטוח מימון לסל הלוואות לקבלנים.
- ה. הסדרת מערכת המס במטרה להסיר חסמים ועיוותים ובכלל זה טיפול במס רכוש, היטל השבחה, השוואת שיעורי מס שבח וביטול מיסי קניה על תשומות.
- ו. גיבוש תוכנית לטיפול בבעיות תקינה.

רח' קפלן 1, ירושלים 91008 ת.ד. 13195 טל' 317202 פקס' 669091

כאמור תוכנית מפורטת ומורכבת זו נועדה להבטיח הצלחה בטיפול בבעיה הקשה שהתהוותה בשנים האחרונות בשוק הדיור וזאת במטרה להביא להגדלת ההיצע להפחתת מחירי דיור.

התכנית חשובה כמכלול.

עיקר השפעתה יהיה בתוך שנה אך יישומה המהיר יגרום גם להשפעות מיידיות בהורדת מחירים.

במידה ותרצה לדחות את צעדי השינוי במיסוי הרי יש לפעול בשני שלבים:

1. קבלת החלטות הממשלה המתחייבות (המצ"ב). יש לקבוע לוח זמנים לביצוע.
2. לימוד נוסף של נושא דמס בפרק זמן מוקצב (2-3 חודשים) ע"י צוות פנימי או ועדה.

מחוייבת פעילות כוללת מיידית.

ב ב ר כ ה,


אהרון פוגל

משרד האוצר
אגף התקציבים

כ"ז בטבת התשנ"ד
10 בינואר 1994
ת.93-77143

הצעה להחלטה - מדיניות ענף הבניה

סיכום לדיון

מחליטים:

כללי

1. הממשלה תפעיל מדיניות כוללת לשכלול פעילות ענף הבניה והתחומים המשיקים לו. מטרת המדיניות היא לאפשר הרחבת פעילות והוזלת עלות הבניה הפרטית למגורים ולענפי המשק כדי שזו תענה על מלוא צרכי החברה והמשק, וזאת באמצעות הסרת כשלי שוק ומחסומי כניסה, קיצור לוחות זמנים, פישוט הליכים, הפחתת סיכונים וגורמי אי ודאות וביטול העמסות מיותרות על עלויות הבניה.
2. להטיל על שר הבינוי והשיכון ושר האוצר להפעיל תכנית לביטוח סיכוני תיק אשראי הבניה למגורים של הבנקים המסחריים, ובתיאום עם בנק ישראל. מטרת ועקרונות התכנית יהיו כדלקמן:
 - התכנית מיועדת להרחבת המימון הבנקאי לבניה על ידי הפחתת הסיכון במימון הבניה במטרה להביא להרחבת הבניה לכ-50,000 דירות מדי שנה.
 - המדינה תיתן ביטוח לתיק אשראי הבניה למגורים של הבנקים כאשר הביטוח יהיה לתיק האשראי כולו ולא לפרוייקט הבודד.
 - הביטוח יהיה לגבי הסיכון הראשון של התיק, ובהיקף של כ-10% מהתיק כולו. תהיה השתתפות חלקית של הבנק בביטוח התיק.
 - במסגרת התכנית יעמידו הבנקים אשראי לבניה של הקבלנים.
 - תכנית המימון לא תכלול רכישת קרקעות אלא במקרה שהרכישה הינה חלק מיו"ד שבנייתן החלה בפועל.
 - במסגרת תוכנית הביטוח הממשלתי, תחוייב הקטנת דרישת הבנקים להשתתפות ההון עצמי של הקבלן. (לכדי 10% מהיקף הבניה).
 - כחלק מתכנית זו ינתן אשראי למימון מלאי דירות בלתי מכור שנשאר בידי הקבלנים גם לאחר גמר הבניה.

3. להטיל על שר האוצר להביא לועדת השרים לענייני כלכלה הצעה לשינוי בחוקי מיסוי מקרקעין שעיקרה:
- הפחתת שיעורי מס רכוש ל-0.4% לשנה לגבי קרקע שהיא מלאי עסקי לעניין מס הכנסה, ו-0.8% לגבי קרקע אחרת
 - הרחבת חלות מס שבח מקרקעין גם על עסקאות מקרקעין המבוצעות ע"י ממ"י.
 - ביטול שעורי המס המופחתים הקבועים בחוק מס שבח מקרקעין לגבי עסקאות במקרקעין שנרכשו לפני 1960.
4. להטיל על שרי הפנים והאוצר להביא לועדת השרים לחקיקה הצעות לשינוי בנושא היטל השבחה, ומנגנון הפיצוי שיחליפו בחקיקה ראשית, שעיקרה:
- ביטול היטל ההשבחה שנקבע על פי חוק התכנון והבניה. ביטול זה יתייחס הן לחבות יחידים ופירמות והן לחבות קרקעות בניהול ממ"י בהיטל ההשבחה.
 - ליצור מנגנון פיצוי לרשויות המקומיות בחקיקה ראשית, תפקיד מנגנון זה, להסדיר מימון מסודר של פעולות פיתוח כללי ברשות המקומית אשר נובעות מהבניה הנוספת.
 - הכספים ישולמו על פי הבניה המבוצעת בפועל ברשויות המקומיות, ועל פי המפתח הבא: ש"ח לכל יחידת דיור
... ש"ח לכל מ"ר ליעדי עסקים ומסחר
... ש"ח לכל מ"ר תעשייה ומלאכה
 - הכספים ישולמו מחציתם בעת התחלת הבניה ומחציתם בעת סיום הבניה ואכלוס המבנים, הכל על פי הגדרות הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. הכספים יועברו מדי רבעון.
 - הכספים יועברו לרשות המקומית לצורך ביצוע הפיתוח הנדרש עבור הבנייה האמורה.
5. להטיל על שר הבינוי והשיכון להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל, את נושא הקמת מנגנון ביצוע להחלטות 533 ו-611 של המועצה, כדלקמן:
- כל הקרקעות בתחולת החלטות 533 ו-611 יתוכננו על ידי נאמנים אשר יתמנו על ידי ממ"י. הנאמן ידרש לבצע את כל הפעילות הנדרשת לשם הבאת הקרקע לגמר תכנון ולהוצאת מכרז ובכלל זה הסדרי הפיתוח.
 - שכר טרחתו של הנאמן יופחת מהפיצוי לבעלי הזכויות ויקבע כשיעור מערך המימוש של הקרקע וזאת במטרה להביא למימון בערכן המירבי. לתכנון שלא יאושר, יושלם שכר תכנון לפי תעריף המינהל.
 - לאחר מתן אישור סטטוטורי לתכנון, תוצע הקרקע לציבור הרחב במכרז. לא תהיה דרך אחרת למימוש. בכך תבוטל אפשרות הפיתוח העצמי של המקרקעין על ידי החוכר תאשר האפשרות לפיתוח במקרה של שימוש עצמי.
 - מינהל מקרקעי ישראל יבחן את האפשרות לביצוע במרכז של הפרצלציה והרישום בספרי האחוזה של המבנים והדירות שייבנו באתרים אלה.
 - עסקות אשר אושרו על ידי מינהל מקרקעי ישראל עד יום 1.1.94 לא יכללו במסגרת החלטה זו.
 - כל התחייבות לגבי הקרקע, שימוש בה או שעבודה שלא נעשו באישור המוסמך של מינהל מקרקעי ישראל ועל פי החלטות המועצה - אינם תקפים.

6. להטיל על שר הבינוי והשיכון להביא לאישור מועצת מקרקעי ישראל את ההחלטות הבאות, הנוגעות לתכנית השיווק העצמית של מינהל מקרקעי ישראל ולהליכי המכרזים הנהוגים בו:

- מינהל מקרקעי ישראל יפעיל תכנית שיווק בהיקף של 30,000 יחידות לשנה באזורי הביקוש, וזאת לבד מהקרקעות שיופעלו במסגרת החלטות 533 ו-611, והשינויים להחלטות אלה.

- מינהל מקרקעי ישראל יבטל את מחיר המינימום במכרזים.

- מינהל מקרקעי ישראל יפעיל את מכלול עבודות הפיתוח באתרים באמצעות חברות, שייבחרו במכרז. מימון העבודות יתבצע באמצעות חיוב רוכשי הקרקע בעלות עבודות הפיתוח.

7. להטיל על שר האוצר ושר הבינוי והשיכון להכין תכנית לשנים 1994, 1995 למתן תמריצים לשיפור פריון העבודה וקיצור משך הבניה, בבנייה רוויה.

8. להטיל על שר האוצר לבטל את מס הקניה על חומרי בניה, כאשר לגבי חלק מהמרכיבים תתבצע הפחתת המיסוי באופן הדרגתי.

9. להטיל על שר הפנים בתיקון 38 לחוק התכנון והבניה, הנמצא בשלבי גיבוש סופיים את הנושאים הבאים:

- הגדרת מסלול רישוי הבניה העצמי כמסלול חובה בכל פעולות הבניה שאינן מחייבות תסקיר השפעות סביבתיות.

- לבטל את ההוראה בחוק המאפשרת להגביל את מספר הדירות בתכנית, בנוסף למגבלה הקיימת והנוגעת לשטחי הבניה המותרים.

- ביטול הועדה לשמירת קרקע חקלאית.

10. להטיל על שר הפנים להביא לאישור המועצה הארצית לתכנון ובניה הצעה לביטול יעדי האוכלוסיה בתכניות מתאר ארציות.

11. להטיל על שר התעשייה והמסחר ושר הבינוי והשיכון להשוות את התקנים הישראליים של חומרי בניה עם התקנים האירופיים והאמריקאיים, במטרה שהתקנים ישקפו אך ורק היבטים של בריאות וביטחות, ולא יהיו הגנה לא מכסית. פעולת השוואה זו תושלם עד 31.12.94.

12. להטיל על שר התעשייה והמסחר להעמיד בראש סדר העדיפויות של הממונה על הגבלים עסקיים, לפעול בנושא מונופולים וקרטלים באספקת חומרי בניה.

13. להטיל על שר הפנים למנות ועדה בינמשרדית בשיתוף משרדי הבינוי והשיכון, התחבורה, האוצר ומינהל מקרקעי ישראל שתפקידה לבחון את תקני הבניה והפיתוח (כולל בחינת מגבלות לסמכויות הרשויות המקומיות), במגמה לפשטם ולהזילם.

הועדה תתבקש להמליץ על שינוי באגרות הפיתוח העירונית באופן שיתאימו לעלויות בפועל.

הועדה תגיש המלצותיה עד 30/6/94.
יישום ההמלצות יסתיים עד 31/12/94.

14. כל הנושאים המוזכרים בהחלטה זו, לבד מאלה שנקצב מועד לסיומם, יבוצעו עד 30.4.94.

מוגש על ידי
שר הבינוי והשיכון ושר האוצר

נספח 1

השפעת התכנית על הכנסות המדינה ממיסים

משרד האוצר
אגף התקציבים

י"א בשבט התשנ"ד
23 בינואר 1994
ת.94-4683

השפעות התכנית על הכנסות המדינה ממסים

השפעות התכנית המוצעת על הכנסות המדינה מנותחות במספר שלבים:

א. השפעה במצב יציב (STEADY STATE) בשנה מייצגת.

ב. השפעה בטווח הביניים ללא שינויים כמותיים.

ג. השפעת שינויים כמותיים.

מסקנות הניתוח מראות כי ב-STEADY STATE על בסיס המצב הכמותי הנוכחי יגרם כתוצאה מהתכנית אובדן הכנסות של כ- 61-95 מ' ש"ח (ראה נספח א').

עם זאת האובדן החזוי לשנת 1994 עומד על כ- 280-310 מ' ש"ח ולשנת 1995 - כ- 200-230 מ' ש"ח וזאת לאור העובדה שחלק ניכר מהגידול בתשלומי מס שבח נובע מהפחתת מס רכוש וביטוח היטל ההשכחה, וכיוון שיש לצפות כי לגבי מרבית העסקאות שיחוייבו במס שבח בשנתיים הקרובות כבר שולמו מס רכוש והיטל השכחה עוד לפני ביצוע השינויים המוצעים (ראה נספח ב').

בהמשך לבדיקות האמורות ובנסיין לבחון את השפעת הכמות על סך השינוי במסים נבחנה השפעת תוספת יח"ד על ההכנסה הכוללת ממסים. לפי ניתוח זה (המצורף בנספח ג') גידול של 5,000 יח"ד יגרום לתוספת הכנסות של כ- 330 מ' ש"ח (לאחר ניכוי הפיצוי לרשויות בגין תוספת זו).

יש להדגיש שכל התכנית חייבת להתקבל כמקשה אחת (בהקלות והכבדות) עם מועד הפעלה מיידי כדי למנוע התחמקויות מתשלומי מס.

משרד האוצר
אגף התקציבים

ז' בשבט התשנ"ד
19 בינואר 1994
ת.94-4606

- ט י ו ט א -

שינויים צפויים בהכנסות ממיסים
(STEADY STATE)

תקציב מעודכן	שינוי	בסיס תקציב 1994	
197	(393)	590	1. מס רכוש
1,318-1,352	678-712	640	2. מס שבח
	285		- ביטול שעורים מופחתים ⁽¹⁾
	150		- תוספת הנובעת מהרחבת בסיס המס בשל ביטול היטל השבחה ⁽²⁾ (350)
	108		- גביית מס שבח מקק"ל ⁽³⁾
	135-169		- תוספת גבייה בגלל הפחתת מס רכוש ⁽⁴⁾
1,050	--	1,050	3. מס רכישה
(450)	(380)	(70)	4. פיצוי על ביטול היטל השבחה
2,115 -2,149	(95-61)	2,210	

מסקנה: ב-STEADY-STATE אובדן ההכנסות הינו 61-95 מיליון ש"ח.

(1) הנחה - 25% מגבייה נוכחית הינה מקרקעות ותיקות והשעור הממוצע של הגבייה בגין הינו 18%. השעור החדש לגבי הקרקעות הותיקות יהיה 50% בהנחה שהן מוחזקות ע"י פרטיים בלבד.

(2) שעור ממוצע (פרטיים וחברות) 43%.

(3) 36% X 300 מיליון ש"ח.

(4) 43% מהפחתת הגבייה במס רכוש
עפ"י הערכת מינהל הכנסות המדינה מינהל הכנסות המדינה שעור הגבייה יהיה נמוך יותר בגלל עסקאות קומבינציה והתוספת תעמוד על 135 מיליון ש"ח בלבד.

(5) 70 - ממ"י, 30 - קק"ל, 350-ציבור.

-טיוטא-

שינויים צפויים בהכנסות ממסוי מקרקעין 1994/5

תקציב 1995 לפי עדכון	תקציב 1994 לפי עדכון	בסיס תקציב 1994	
250	280	590	מס רכוש ⁽¹⁾
1,154	1018-1048	640	מס שבח ⁽²⁾
(450)	(450)	(70)	פיצוי היטל השבחה
<u>954</u>	<u>848-878</u>	<u>1,160</u>	סה"כ
(206)	(282)-(312)		שינוי מבסיס תקציב

(1) הנחה - גבייה על חשבון חוב בשנת 1994 - 130 מיליון, בשנת 1995 100 מיליון.

(2) הגבייה הנוספת בגין הפרת מס רכוש תקבל ביטוי של 20 מיליון בשנת 1994 ו-100 מיליון בשנת 1995.
כמו כן בשנים הראשונות אין ביטוי לגידול כתוצאה מביטול היטל השבחה.

נספח 2

תוספת הכנסות ממיסים עקב גידול בבניה

הנחות

- שטח דירה ממוצעת 100 מ"ר
- מחיר דירה ללא מע"מ S 100,000

תוצאות - 5000 יח"ד

- מע"מ - 255 מיליון ש"ח
- מס רכישה - 80 מיליון ש"ח
- מס שבח - 57 מיליון ש"ח
- סה"כ תוספות - 392 מיליון ש"ח
- פיצוי על אובדן היטל השבחה לרשויות - 60 מיליון ש"ח
- השפעה נטו - 332 מיליון ש"ח

תוצאות - 10000 יח"ד

- ההשפעה נטו במקרה של 10000 יח"ד - 644 מיליון ש"ח
- ההבדל נובע מהשפעה חלקית בלבד של מס רכוש, כיוון ששעור הגידול במספר העסקאות- צפוי להיות נמוך משעור הגידול במספר התחלות הבניה.

חישובים 5000 (יח"ד)

(1) $255 \text{ מיליון} = 5,000 \times 100,000 \times 3 \times 17\%$

(2) $80 \text{ מיליון} = 600 \times 0.75 = 5,000 : 28,000 \times \text{מיליון}$

הנחה - היקף העסקאות ביחס להתחלות בנייה קטן ב-25% לעומת הממוצע

לפי הערכת מינהל הכנסות המדינה היקף העסקאות יקטן בשעור גדול יותר ולכן תוספת ההכנסה תגיע לכ-60 מיליון ש"ח בלבד.

(3) $57 \text{ מיליון} = 5,000 : 28,000 \times 640 \times 0.5$

הנחה -50% מהכנסות מס שבח הינן מבניה למגורים

נספח 3

עיקרי התכנית

משרד האוצר
אגף הותקציבים

ט' באדר התשנ"ד
20 בפברואר 1994
ת.94-14447

הצעה לסיכום בנשא ענף הבנייה

כללי

1. הממשלה תפעיל מיידית תכנית לשכלול ענף הבנייה וזאת באמצעות יצירת תנאים להגדלת היצע הקרקעות למגורים, שיפור בתחומי התכנון והרישוי לבנייה והרחבת האשראי לבנייה הניתן על ידי המערכת הבנקאית.
2. במקביל להפעלת התכנית האמורה בסעיף 1 יבחנו הצעות נוספות בתחומים המפורטים להלן:
 - א. ביטול היטל-ההשבחה וקביעת מנגנון פיצוי לרשויות.
 - ב. שינויים במערך מיסוי המקרקעין.
 - ג. הפחתת מיסוי תשומות לבנייה.
 - ד. ביטול הגנות לא מכסיות על יבוא ח"ג ומוצרים מוגמרים לבנייה.
 - ה. תמריצים להגדלת הפריון וזרוז הבנייה.

קרקעות

במגמה להרחיב את היצע הקרקעות לבנייה תפעל הממשלה בשלושה מישורים:

- א. מינהל מקרקעי ישראל ידרש לפעול לשיווקן של קרקעות לבנייה 50,000 יח"ד במהלך שנת 1994.
 - ב. החלטות 533 ו-611 יתוקנו במטרה ליצור מנגנון ביצוע תוך הפרדה בין הפיצוי לבעלי הזכויות לבין הזימות.
מצ"ב מסמך מפורט בנשא.
 - ג. יורחבו האפשרויות העומדות לרשות משב"ש להפעלת תשתיות לבנייה למגורים, וזאת בדרך של תקצוב ההוצאה מותנית בהכנסה בסכום של כ-175 מיליון ש"ח. ההכנסה למימון הוצאה זו תהיה מתשלומי הפיתוח שישולמו החברות הבנות באותם אתרים.
- סה"כ ההוצאות עבור קידום תשתית בשנת 1994 יעמדו על 250 מיליון ש"ח.

תכנון ורישוי בנייה

1. להטיל על משרד הפנים להגיש את ההצעה לתיקון חוק התכנון והבנייה בתוך שבוע ימים על פי העקרונות הבאים:
 - א. חלוקה מחדש של הסמכויות בין הועדות המקומיות והמחוזיות.
 - ב. חיזוק הועדות על ידי שיתוף גורמים מקצועיים.
 - ג. קביעת עקרון של דיון ואישור תכניות בועדה אחת.
 - ד. קביעת לוחות זמנים מחייבים לטיפול בכל שלב משלבי התכנון.
 - ה. הקמת רשויות מיוחדות לשמיעת התנגדויות ועררים והכרעה בהם.
 - ו. מניעת האפשרות לקבוע מגבלות על גודל יח"ד בתכניות.
 - ז. ביטול מעמדם יעדי האוכלוסיה בתכניות מתאר כגורם מגביל לאשור תכניות.
 - ח. קביעת הרישוי העצמי במסלול יחיד להיתר בנייה.
2. בהמשך להחלטת ממשלה 1395 בדבר שיפור ויעול פעולותיהן של ועדה מחוזית לתכנון ולבנייה. מוצע שצוות משותף למשרדי השיכון, האוצר והפנים יקבע נוהלים וסדרים לעבודות ועדות התיכנון באופן שיאפשר דיון ואישור/ביטול תוכניות בלוח זמנים קצר. בנוהלים יקבע בין השאר לוח זמנים לעבודות הועדות והשתתפות קבועה של נציגים בתעודות כמו כן תסוכם במידת הצורך תוספת משאבים.

מימון הבנייה

- תופעל תכנית לביטוח סיכוני תיק האשראי לבנייה למגורים של הבנקים המסחריים, בתיאום עם בנק ישראל, ואלה מטרותיה ועקרונותיה:
- א. התכנית מיועדת להרחבת המימון הבנקאי לבנייה על ידי השתתפות המדינה בסיכון, במטרה להביא להרחבת הבנייה ל-50,000 דירות מדי שנה.
 - ב. המדינה תשתתף בסיכון על ידי מתן ביטוח לתיק האשראי כולו מבלי להתייחס לפרויקט הבודד.
 - ג. הביטוח יהיה לגבי הסיכון הראשון של התיק ובהשתתפות חלקית של הבנק. הביטוח הכולל שתתן הממשלה יהיה בשעור של כ-10%.
 - ד. התכנית לא תכלול אשראי לרכישת קרקעות אלא לגבי החלק היחסי של הבנייה שהחלה בפועל.
 - ה. בחלק מהתכנית ינתן אשראי למימון מלאי דירות בלתי מכור שנשאר בידי הקבלנים לאחר גמר הבנייה שבוצעה במסגרת זו.
 - ו. במסגרת התכנית תחוייב הקטנת הדרישות של הבנקים להון עצמי של הקבלנים (לכדי 10% מהיקף הבנייה).

- קרקעות שבעלי החזקה בהן יבחרו לשנות את ייעודן והדבר יאושר עקרונית על ידי מ"י, יימסרו לתכנון על ידי "מומחה" שיקבע לעניין על ידי מ"י. המומחה ידרש לבצע את כל הפעולות הנדרשות לשם שיוק הקרקע ובכלל זה הסדרי פיתוח בדרך זה תתקבל ההפרדה בין הפיצוי לזמות.

- שיוק הקרקע שטופלה כאמור על ידי מומחה יתבצע במכרז על ידי מינהל מקרקעי ישראל. כך ניתן יהיה למנוע ריכוז הקרקע בידי קבלן יחיד.

- המומחה יקבל את שכרו בשעור קבוע מערך המימוש של הקרקע וזאת במטרה להביא למימושן בערכן המירבי. לתכניות שלא יאושרו, ישולם שכר תכנון לפי תעריף קבוע של מ"י.

- עסקות שאושרו על ידי מ"י עד היום לא יכללו במסגרת ההחלטה.

- כל התחייבות אחרת לגבי הקרקע, שימוש בה או שעבודה שלא נעשו באישור מפורש של מ"י ועל פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל - לא יהיו תקפים.

משרד האוצר
אגף התקציבים

ט' באדר התשנ"ד
20 בפברואר 1994
ת.94-14446

הצעה לתיקון בהחלטות 533 ו-611

רקע

החלטות 533 ו-611 של מועצת מקרקעי ישראל נועדו לקבוע עקרונות להעברת קרקע חקלאית שבידי חוכרים לשימושים אחרים סחירים.

ההחלטות נוגעות בעיקר לחלוקת הזכויות בין המדינה כבעלים לבין החוכרים כבעלי החזקתם ולאור ההתעניינות שמגלים בעלי החזקה נראה כי יש בחלוקה זו תמריץ מספיק כדי לגרום להם לרצות בשינוי היעוד.

עם זאת ראוי לזכור כי מנקודת ראות המדינה כבעלים אין כל הצדקה למתן זכויות כה גבוהות לבעלי החזקה, אלא אם כתוצאה מכך מתרחש שינוי מהותי בזמינות של הקרקעות לכל השימושים.

ראוי לציין כי ההחלטה אינה באה להחליף את הליכי התכנון הנדרשים על פי חוק והיא אינה מאפשרת שינוי יעוד אלא במקום שמינהל מקרקעי ישראל נתן הסכמתו לכך.

בבואנו לבחון את החלטות האמורות ולהציע שינויים בהן, יש לזכור את המצב ששרר עד לקבלת ההחלטות, שבו הוגדרו זכויות הצדדים בהסכם החכירה שביניהם.

ההסכם קובע בפשטות השאלה של הקרקע לצורך עיבוד חקלאי ושימושים נלווים, והמדינה שמרה לעצמה את הזכות להעביר את הקרקע לשימוש אחר - ואזי להוצאה מידי החוכר, על פי תנאי ההסכם החוכר לא היה שותף לעליית הערך הנובעת משינוי היעוד.

כלומר, שינוי בייעוד נשוא ההחלטות 533 ו-611 היה כאופציה בידי המדינה כל העת, גם אם המדינה לא עשה שימוש באופציה זו.

החלטות 533 ו-611 עלולות להביא למעשה להעברה של "השליטה" בקרקע ולביטול האופציה לשינוי הייעוד שהיתה בידי המדינה וזאת במספר דרכים:

1. שעבוד הקרקע לבנקים

בנסיון לשפר את רמת הבטחונות שמעמיד הסקטור החקלאי, מנסה המערכת הבנקאית לשעבד את הקרקעות שבידי סקטור זה.

אולם אם יצליח נסיון זה תעבור השליטה האפקטיבית במלאי הקרקע מידי המדינה לבנקים.

הבנקים יהפכו מבעלי חוב לבעלי מקרקעין והשפעתם על הפיתוח תהיה גדולה מזו הנתונה בידי השרים הממונים על הנחש.

חזי החכירה שנחתמו עם הקיבוצים והמושבים לא הקנו את מלוא הזכויות לחוכרים. באמצעות חוזה משולש הוקנו חלק מהזכויות לסוכנות.

כיום מנצלת הסוכנות היהודית את מעמדה בהסכם המשולש לצורך קבלת "עמלה", בעת שינוי ועוד, וזאת מבלי שתהיה לכך הצדקה כלכלית. בכך נהפכים החוזים האמורים לוריציה של שעבוד על הקרקע.

3. "מנגנוני תיווך"

החלטות 533 ו-611 קבעו מנגנוני "מימוש עצמי". אולם בהעדר התמחות של בעלי החזקה נכנסה למערכת שורה ארוכה של "מומחים" להפעלת המנגנון ובעיקר בתחומים המשפטיים והתכנוניים.

לצורך הפעלת המנגנון באמצעות "המתווכים המומחים" נותן היישוב החקלאי התחייבות. התחייבויות אלה זינן למעשה אופציה שעומדת לרשות המתווך ללא תשלום. מתברר (גם לפי פרסומים על עסקאות שבוצעה) כי ההתחייבות שנותן היישוב החקלאי כוללת למעשה רנטה קרקעית עצומה.

4. ריכוז מלאי קרקעי בידי יום יחיד

נוסח ההחלטות הנוכחי מאפשר לבעל החזקה למסור את הזכויות בקרקע על פי שיקוליו. כתוצאה מכך מרבית העסקאות כיום נעשות בין היישוב החקלאי לבין יום בודד.

יום יחיד עלול לפעול כמונופל מקומי, ואזי יממש את הזכויות הקרקעיות בקצב איטי תוך ציפיה לעליות מחירי הקרקע.

דוגמא לכך הינה עסקה שפורסמה אף לאחרונה בעתונות ולפיה תמסר קרקע לבניית 3,000 יח"ד במושב בית נקופה לידי יום בודד. מדובר בעתודת קרקע בסדר גודל דומה לזה ששוקק במנה הראשונה בעיר מודיעין לכ-15 חברות שונות, או בהשוואה אחרת. מדובר בסדר גודל של יח"ד ששוקק במבשרת ירושלים בעשור האחרון לעשרה קבלנים.

מאגר הקרקע אליו מתייחסות החלטות 533 ו-611 הינו מאגר אדיר. באזורי הביקוש המובהקים בלבד הוא מתערך בלמעלה ממיליון דונם. זהו ללא ספק המאגר המרכזי לפיתוח המדינה, ולכן לא ניתן להשלים עם מצב שבו הוא עלול להפוך לבלתי זמין בשל העברת השליטה בו כפי שתואר לעיל.

המלצות

יש לתקן את החלטות מועצת ממ"י באופן שימנע העברת השליטה במאגר הקרקעות כפי שתואר לעיל, על מנת להשיג את המטרה המרכזית שהוא שינוי מהותי בזמינותן של קרקעות לכלל השימושים. ההחלטה המתוקנת צריכה לכלול את המרכיבים הבאים:

- ישמר התמריץ הכלכלי הנובע מחלוקת הזכויות בין המדינה כבעלים לבין בעל החזקה בקרקע.

- יש להמשיך ולשמור על כך ששינוי היעוד יעשו מבלי לפגוע בשיקולים תכנוניים, דהיינו שינוי הייעוד יהיו כפופים לאישור ממ"י ומוסדות התכנון.

כ"ה באדר התשנ"ד
8 במרץ 1994
ת.94-20792

הודעה לעיתונות

הוזלת מחירי הדיור

שרי האוצר והשיכון החליטו היום על שורת צעדים שמטרתם להוזיל את מחירי הדיור

היום פרסמו שר האוצר אברהם שוחט ושר הבינוי והשיכון בנימין בן אליעזר את החלטותיהם בדבר הצעדים להוזלת מחירי הדיור. עיקרה של התכנית להפעיל לאלתר תכנית לשכלול ענף הבנייה באמצעות יצירת תנאים להגדלת היצע הקרקעות למגורים, שיפור בתחומי התכנון והרחבת האשראי לבנייה הניתן על ידי המערכת הבנקאית. כל זאת על מנת להוזיל את מחירי הדירות.

קרקעות

במגמה להרחיב את היצע הקרקעות לבנייה תפעל הממשלה בשני מישורים:

א. מינהל מקרקעי ישראל ומשב"ש ישווקו קרקעות לבניית 50,000 יח"ד בנייה רוויה באיזורי ביקוש במרכז הארץ בשנתיים הקרובות. כמו כן תשווק קרקע בהתאם לביקושים באזורים אחרים ובכלל זה קרקעות לבנה ביתך.

ב. קרקעות עבור 10,000 יחידות דיור ישווקו תוך הפרדה במרכז בין הקרקע לבין הדירה ("בנה דירתך"). הפרדה זו תאפשר להוזיל את מחיר הדירה שכן היא תבטיח שקבלנים לא יגרפו רווחים בפרויקט זה גם ממחיר הקרקע.

תשתיות

יורחבו האפשרויות העומדות כרשות משב"ש להפעלת תשתיות לבנייה למגורים, וזאת בדרך של העמדת הרשאה להתחייב בסכום של כ-175 מליון ש"ח. ההכנסה למימון הוצאה זו תהיה מתשלומי הפיתוח שישלמו החברות הבונות באותם אתרים. כמו כן יוגדל תקציב ההוצאה למימון שבבסיס התקציב ויועמד על 78 מליון ש"ח במקום 40 מליון ש"ח.

סה"כ ההוצאות עבור קידום תשתית בשנת 1994 יעמדו על 250 מליון ש"ח.

באיזורי עדיפות לאומית שאינם איזורי ביקוש יגבה משב"ש החזר של 50% בלבד מעלות הפיתוח בפועל. יצויין כי בשנת 1993 לא היו כל כללים בנושא.

* משב"ש - משרד הבינוי והשיכון.

תכנון

1. שרי השיכון והאוצר יפעלו במשותף עם משרד הפנים לתיקון חוק התכנון והבנייה שנועד להאיץ את תהליכי האישור ואשר יתבססו על העקרונות הבאים:
 - א. חלוקה מחדש של הסמכויות בין הועדות המקומיות לבין הועדות המחוזיות.
 - ב. חיזוק הועדות על ידי שיתוף גורמים מקצועיים.
 - ג. קביעת עקרון של דיון ואישור תכניות בועדה אחת.
 - ד. מעמד הולק"ח (ועדה לשמירת ערך הקרקע) ישמר כפי שהיה בהוראת השעה.
 - ה. קביעת לוחות זמנים מחייבים לטיפול בכל שלב משלבי התכנון.
 - ו. הקמת רשויות מיוחדות לשמיעת התנגדויות עררים והכרעה בהם.
 - ז. מניעת האפשרות לקבוע מגבלות על גודל יחידות דיור בתכניות.
2. בהמשך להחלטת ממשלה קודמת בדבר שיפור וייעול פעולותיהן של ועדה מחוזית לתכנון ולבנייה, מוצע שצוות משותף למשרדי השיכון, האוצר והפנים יקבע נוהלים וסדרים לעבודות ועדות התיכנון באופן שיאפשר דיון ואישור/ביטול תכניות בלוח זמנים קצר. בנוהלים יקבע בין השאר לוח זמנים לעבודת הועדות ובהשתתפות קבועה של נציגים בועדות. כמו כן תסוכם במידת הצורך תוספת משאבים.

מימון הבנייה - הסדר חדש

- תופעל תכנית לביטוח סיכוני תיק האשראי לבנייה למגורים של הבנקים המסחריים, בתיאום עם בנק ישראל, ואלה מטרותיה ועקרונותיה:
- א. התכנית מיועדת להרחבת המימון הבנקאי לבנייה על ידי השתתפות המדינה בסיכון. במטרה להביא להרחבת הבנייה ל-50,000 דירות מידי שנה.
 - ב. המדינה תשתתף בסיכון על ידי מתן ביטוח לתיק האשראי כולו מבלי להתייחס לפרויקט הבודד.
 - ג. הביטוח יהיה לגבי הסיכון הראשון של התיק ובהשתתפות חלקית של הבנק. הביטוח הכולל שתת' הממשלה יהיה בשיעור של כ-10%.
 - ד. התכנית לא תכלול אשראי לרכישת קרקעות אלא לגבי החלק היחסי של הבנייה שהחלה בפועל.
 - ה. בחלק מהתכנית ינתן אשראי למימון מלאי דירות בלתי מכור שנשאר בידי הקבלנים לאחר גמר הבנייה שבוצעה במסגרת זו.
 - ו. במסגרת התכנית תחוייב הקטנת הדרישות של הבנקים להון עצמי של הקבלנים (לכדי 10% מהיקף הבנייה).

תקינה

המשרדים יפעלו במשותף לביטולן של הגנות לא מכסיות על יבוא חומרי גלם ומוצרים מוגמרים לבנייה שמשמעותן הורדת עליות ייצור ותיקון עוותים קיימים.

המשך בעמוד 3

צוות מעקב

השרים ממנים את מנכ"ל האוצר ומנכ"ל משב"ש כיושבי ראש צוות המעקב כמו כן ישתתפו: הממונה על התקציבים, מנכ"ל ממ"י מנכ"ל משרד הפנים ראש מנהל התיכנון במשרד הפנים ויועץ כלכלי לראש הממשלה.

הצוות ייתכנס אחת לשבועיים יקבל דיווחים על קצב התקדמות התכנית ויהיה מוסמך לקבל החלטות אופרטיביות לקידום תכנית זו.

שר האוצר אמר כי לאחר שבחן לעומק אלטרנטיבות שונות להוזלת מחירי הדיור הוא מקווה שתכנית אינטגרטיבית זו אכן תביא להגדלת היצע דירות אשר תביא להורדת מחירים.

עוד אמר שוחט שביצוע התכנית יאפשר הסרת חסמים שעמדו עד כה כרועץ להגדלת ההיצע באזורי הביקוש ובנייה בפריפריה.

שר הבינוי והשיכון אמר כי לאחר בדיקה מעמיקה של מכלול התוכניות שהוצעו בפניו אין לו ספק ששילוב של ארבעת המרכיבים העיקריים המשפיעים על מבנה הענף בהווה: תכנון, מימון הסיכון, היצע מקרקעין ותשתיות יכול ליצור מציאות שתביא לתוצאות הרצויות - להוזלת מחירי הדירות.

מדינת ישראל
משרד האוצר

הממונה על השכר והסכמי עבודה

ח' בניסן התשנ"ד
20 במרץ 1994

ירושלים,

652-000
ת.94-9629



לכבוד

מר אברהם (כייגה) שוחט
שר האוצר

הנדון: מענק התייעלות לעובדי מע"צ
מכתב ס/הממונה על התקציבים ת.94-14127

בשנת 1993 החליטה ועדת המעקב על מתן מענק התייעלות לעובדי מע"צ. מענק זה ניתן בהתבסס על נתוני כח אדם ותקציב מע"צ בשנים 1988-1993, המשקפים גם את העדיפות שנתנה הממשלה לפיתוח תשתית הכבישים בארץ.

נתוני כח האדם המפורטים במכתבו של מר דוד מילגרום אינם זהים לנתונים שנמסרו לנו ע"י מע"צ.

לצורך ברור העניין זומנה על ידינו ישיבה בהשתתפות נציגי אגף התקציבים ונציגי מע"צ.

כאשר יתבררו הפרטים נדע כיצד לנהוג לגבי תשלום המענק בשנת 1994.

בכבוד רב,

שלום גרניט

העתק:

מר אהרון פוגל - המנהל הכללי משרד האוצר

מר דוד ברודט - הממונה על ההקציבים

מר יובל רכלבסקי - סגן בכיר לממונה היחידה לשכר והסכמי עבודה

משרד האוצר
לשכת שר האוצר

24 בינואר 1994
י"ב בשבט התשנ"ד
ת.94-12048

מס' דיון: 3703



סיכום דיון

בניה - הגדלת היצע דירות והורדת מחירים

מיום י"ב בשבט התשנ"ד, 24/01/94
שנערך לשכה

משתתפים:

מר אברהם (בייגה) שוחט, שר האוצר
שר השיכון בנימין בן-אליעזר
מר אהרון פוגל, המנהל הכללי משרד האוצר
מר דוד ברודט, הממונה על התקציבים
מר אריה מזרחי, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון
מר מיקי ורדי, מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל
מר איתי אייגס, ראש תחום שיכון וממ"י אגף התקציבים
מר עדי הדר, סמנכ"ל כספים ותקציבים משרד הבינוי והשיכון
מר אוהד מראני, יועץ כלכלי לשכת השר
גב' שרה צימרמן, מנהלת אגף נכסים ודיוור משרד השיכון
מר ישראל עוז, מנהל מטה שר האוצר לשכת שר האוצר

רשם/ה:

מר ישראל עוז

על סדר היום:

בניה - הגדלת היצע דירות והורדת מחירים

בניה - הגדלת היצע דירות והורדת מחירים

נושא + החלטות מס': 39030

1. תוכנית לאיתור 100,000 יחידות דיור לבניה רוויה - מינהל מקרקעי ישראל יגיש תוך שבועיים תוכנית לאיתור 100,000 יחידות דיור באזורי ביקוש. התוכנית תגדיר סטאטוס של כל שטח והמחסומים העומדים בפני מימוש השטח לבניה בפועל. התוכנית תאפשר בנית 50 אלף יחידות דיור בכל שנה: 94 ו-95, בנוסף לתוכניות בנה ביתך.

בטיפול של מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל עד לתאריך 6.2.93

2. חוק תכנון ובניה - שר האוצר ושר השיכון יפעלו נמרצות לקידום וסיום הליכי החקיקה של חוק התכנון והבניה.

3. מטח מעקב והפעלה - משרדי השיכון והאוצר יפעילו מטח משותף שיתכנס אחת לשבוע ויבצע מעקב שוטף אחר קידום תוכניות לזרז הבניה ויפתור במאמץ משותף צוררי בקבוק שיתגלו. במטח יהיו חברים מנכ"ל האוצר, ממונה על התקציבים, מנכ"ל שיכון ומנכ"ל ממ"י. המטח ידווח אחת לשבועיים לשרי האוצר והשיכון.

בטיפול של מנכ"ל שיכון עד לתאריך 6.2.94

4. איתור קרקעות בערי פיתוח - בנוסף לקרקעות באזורי ביקוש יאותרו קרקעות באזורי פיתוח בנגב ובגליל שבהם יש ביקוש לדירות.

בטיפול של מנכ"ל מינהל מקרקעי ישראל עד לתאריך 6.2.94

5. תוכניות למימון הבניה באמצעות הבנקים - הוחלט להטיל על הדרג המקצועי להביא לכלל ביצוע תוכנית מפורטת להרחבת מימון הבניה הניתן על ידי הבנקים באמצעות ביטוח הסיכון הראשון ע"י הממשלה.

בטיפול של ראובן קוקולביץ עד לתאריך 6.2.94

6. מפגש המשך - מפגש המשך למעקב אחר החלטות הישיבה ודיון בנושאים נוספים שנדונו בישיבה יתקיים תוך שבועיים ימים מוזמנים משתתפי הפגישה + חשב כללי

בטיפול של רות דיסקין עד לתאריך 7/8.2.94

העתק: למשתתפים



7

~~חל: אורחון (סל)~~
~~חל: חל: (סל)~~

FAX 02-288065 :פקס

FAXSIMILE TRANSMISSION

סדור בפקסימיליה

TIME: _____ :שעה DATE: _____ :תאריך

PAGE NO: 4 מס' דפים כולל דף זה

250-875 ל"ג ציני ונכח

291-155 ל"ג חן ואנש

TO: 252-949 אל: מ"ס א"ג

317-496 מ"ס ו"א

250-875 מ"ס כ"ס

FROM: עוזי פוגלמן - מחלקת הבג"צים מאת:

MESSAGE:

הודעה:

IF PART OF THE TRANSMISSION WAS NOT
 RECEIVED - PLEASE
 CONTACT US IMMEDIATELY

אם לא התקבל חלק מהחומר או
 שהתקבל בצורה המקשה על קריאתו -
 נא להתקשר אלינו ביד.

02-708593 :טל
 02-708672

מדינת ישראל

משרד המשפטים
פרקליטות המדינה

תאריך: י"ב בשבט התשנ"ד
24 בינואר 1994

אל: מנכ"ל משרד האוצר

הנדון: הר חומה - הערות למזכרו של מר וכסלר מחיוס

א. אני מבקש להעמיד דברים על דיוקם בכל שאמור בהערות שלי לניסוח, אשר אני שב ומצרף אותן למען הסדר הטוב.

ב. מקובל עלי שהעיסקה כולה מותנית בהותרה בתוקף של ההפקעה על כל מקרקעי העותרים, והדברים הרי נאמרים בצורה שאינה משתמעת לשתי פנים בסעיף 1 לטיוטת החסכם.

הנקודה ממנה הסתייגתי היא סעיף 2 למכתבו של מר ריכטר. ההסתייגות שלי נובעת מהנסיון של העותרים לחוסיף לעצמם ירשותות בטחון מכל הכוונים, באופן הבא:

במהלך הדברים חרגיל, וללא חוספת הבהרה זו, הרי במדה ובית המשפט היה מקבל את עתירת גבע, לאחר שמחק את עתירות אבי יצחק ננר ושיפר בעקבות הודעתם כמפורט בהסכם, העיסקה לא היתה נכנסת לתוקף נוכח האמור בס' 1 לטיוטת החסכם. במקרה כזה עדיין קיימת בידינו האופציה לבטל את ההפקעה גם על יתרת השטח ויש סכוי סביר כי כך ייעשה. ובכל זאת אין מקום כי נתחייב מראש על דרך פעולה זו. שכן במצב הדברים האחרון אבי יצחק ושות' נהנים מכל העולמות. אם ההפקעה תושאר בעינה הם נשארים עם פצויים מוגדלים. אם - לעומת זאת - גבע זוכה בעתירה הם לא מפסידים דבר, שכן מ'בטח להם מראש כי גם ההפקעה על מקרקעיהם תבוטל.

- 2 -

אם על אף האמור יוחלט לחוסיף את ההבהרה בסעיף 2 הנ"ל, כדאי לעשות בזה שימוש על מנת להשיג אלמנט אחר במי"מ.

ג. אשר לתשלום של \$50 במקרה שכל הבעלים מצטרפים להסדר - אני הבנתי את סיכום הישיבה באופן שמתואר ע"י מר וכסלר.

בברכה

עוזי פוגלמן
ממונה על ענייני הבג"צים
בפרקליטות המדינה

העתק: 1. מר ע. וכסלר
2. גב' רינה זמיר
3. מר מיכה טילקין
4. מר איתי אייגס
5. מר יוסי ריכטר

הערות להצעה שנשלחה ע"י עו"ד ריכטר ביום 23.1.94

1. "בסוף סעיף 1 יבוא: "או יוגשו, אם יוגשו עד למועד החתימה."
2. לסעיף 4 שתי אלטרנטיבות:
 - א. הנוסח המקורי שחוצע על דינו.
 - ב. "מוסכם כי ישולם לבעלי הקרקעות סכום אחיד של \$ 45 לממ"ר, ובסך הכל 13.95 מליון דולר.
3. במכתב הלוואי, כמו גם בטיטה תוסף הפיסקה: "הצדדים מודעים לכך כי ההסכם כפוף לאישורו של הממונה על התקציבים במשרד האוצר."
4. החברה בסעיף 2 למכתב אינה מקובלת עלי. מבחינתו סעיף 1 להסכם עונה על מה שביקשנו.



משרד האוצר

סוג: _____
ירושלים, 18.1.94 תאריך: _____
אל: 337
מאח: לשכת הממונה על החכנסות
הנדון: _____

לכבוד מר מנחם פריד
בניין 100 ליד

בבית
לפני

אין דניג/ק'טן

בברכה,

2557

תכנון נר יורק אב"ל, מנהל הכנסות ה
 ל 3 אגדה המנהלית תכנון 93 של מנהליות אלוט אגדה

הביכר פלגר ביכר

התכנון אג

סה"כ, כנסות		הכנסות מ"ק		הכנסות מייבוא במליוני ש"ח			סה"כ מכס		המוצר
מ"ק	מכס	מכס	מקומי	ה"כ הכנס	מ"ק	מכס	מכס	מכס	קבוצה
57.3	\$57.1	\$1.2	\$2.0	\$1.3		\$0.0	\$1.2	\$1.2	2 ברזל בניה
\$7.7	\$5.7	\$2.0		\$2.3		\$1.0	\$1.0	\$2.0	3 ברזל אחרי עד 8 מ"מ
\$4.0	\$3.0	\$1.0	\$1.8	\$2.2	\$1.2	\$0.7	\$0.3	\$1.0	4 מעל 8 מ"מ
\$2.1	\$1.7	\$0.4	\$1.2	\$0.9	\$0.5	\$0.3	\$0.1	\$0.4	5 חוט מתוח חייב מכס
\$0.4	\$0.2	\$0.2	\$0.0	\$0.4	\$0.2	\$0.1	\$0.1	\$0.2	6 חוט מתוח אחר
\$16.0	\$15.7	\$0.3	\$8.0	\$8.6	\$7.7	\$0.6	\$0.3	\$0.9	7 פרמיקה סניטרים
\$63.2	\$61.5	\$1.7	\$18.2	\$45.0	\$43.3	\$0.2	\$1.5	\$1.7	9 אריקת קיר
\$4.5	\$4.5	\$0.0	\$0.0	\$4.5	\$4.5	\$0.0	\$0.0	\$0.0	10 מוצרים סניטרים ממחכת
\$39.4	\$38.8	\$0.6	\$20.0	\$19.4	\$18.8		\$0.4	\$0.6	11 זכוכית
\$0.1	\$0.0	\$0.1	\$0.0	\$0.1	\$0.0		\$0.1	\$0.1	12 חלקי מבנה
\$7.5	\$7.5	\$7.5	\$0.0	\$7.5	\$0.0		\$4.3	\$7.5	13 עץ
\$1.0	\$1.0	\$0.3	\$0.0	\$1.0	\$0.7	\$0.0	\$0.3	\$0.3	14 מלט לבן
\$1.0	\$0.0	\$1.3	\$0.0	\$1.3	\$0.0	\$1.1	\$0.2	\$1.3	15 מלט אפור
\$32.0	\$31.0	\$1.0	\$20.0	\$1.1	\$0.1	\$0.3	\$0.7	1	
\$242.1	\$228.8	\$14.3	\$110.3	\$136.8	\$118.8	\$7.9	\$10.3	\$18.2	

(תוכן יבוא 92-93 במליוני \$)				המוצר	
מחיר	ההגירה	מס"ח	כללי	קבוצה	
\$0.0	51.4	0	0	2	ברזל בניה
\$0.0	6.8	0	21.7	3	ברזל אחרי עד 8 מ"מ
\$0.0	5.7	0	3.1	4	מעל 8 מ"מ
\$0.0	3.4	0.2	0.3	5	חוט מתוח חייב מכס
\$0.0	0.6	0.8	3	6	חוט מתוח אחר
\$0.0	6.7	0	1.5	7	פרמיקה סניטרים
\$0.0	44.5	0	0.6	9	אריקת קיר
\$0.0	3.4	0	0	10	מוצרים סניטרים ממחכת
\$1.2	1.0	0	0.5	11	זכוכית
\$1.0	1	0	0.1	12	חלקי מבנה
\$0.2	11	52.4	68.8	13	עץ
\$8.7	7.5	0	1.5	14	מלט לבן
\$0.0	2	0	3	15	מלט אפור

107

2640 - 656 = 1974
 1974

ס'ה' ה'תקס"ו

ריקה מילה, לאחר 4 מים (בינתיים) -
נביות ע"ה חוב בהיגל - 130 ~ 150
למרג.

1393
~~4409~~

640

৮৭৫ ON

7

320

(% סך הוצאות על מוצרי חשמל)

גיבור בקס'ים ומיוב - ביטול היטל

הערה, ד - 350 ~ 250 מ"מ

עיקר הדברים התייב - התייב (קק)

114 ~~130~~

198/ 152 ~ 300

ג'קו בביס החיוב (אורך זמן) -

169

2157 ~~2157~~ ON 1/6/17

753

211) 0.02 $\overline{18}$, $\overline{1172}$ 5
10

1407

1050

1050

מס רכיש

380

ה'תש"ח. י"ב

Steady State $\Rightarrow \frac{dP}{dt} = 0$

משרד האוצר
אגף התקציבים

ז' בשבט התשנ"ד
19 בינואר 1994
ת.94-4606

- ט י ו ט א -

שינויים צפויים בהכנסות ממיסים
(STEADY STATE)

תקציב מעודכן	שינוי	בסיס תקציב 1994	
197	(393)	590	1. מס רכוש
1,358	718	640	2. מס שבח
	285		- ביטול שעורים מופחתים ⁽¹⁾
	150		- תוספת הנובעת מהרחבת בסיס המס בשל ביטול היטל השבחה ⁽²⁾ (350)
	114		- גביית מס שבח מקק"ל ⁽³⁾
25	169		- תוספת גבייה בגלל הפחתת מס רכוש ⁽⁴⁾
1,050	--	1,050	3. מס רכוש
(450)	(380)	(70)	4. פיצוי על ביטול היטל השבחה
2,155	(55)	2,210	

מסקנה: ב-STEADY-STATE אובדן ההכנסות הינו 55 מיליון ש"ח.

- (1) הנחה - 25% מגבייה ניכחית הינה מקרקעות ותיקות והשעור הממוצע של הגבייה בגין הינו 18%.
- (2) שעור ממוצע 43%.
- (3) 38% X 300 מיליון ש"ח.
- (4)
- (5) 70 - ממ"י, 30 - קק"ל, 350-ציבור.

300 - 450

- ס, ו ט א

שינויים צפויים בהכנסות ממסוי מקרקעין 1994/5

תקציב 1994 לפי עדכון	תקציב 1994 לפי עדכון	בסיס תקציב 1994	
250	280	590	מס רכוש ⁽¹⁾
1,154	1,054	640	מס שבח ⁽²⁾
(450)	(450)	(70)	פיצוי היטל השבחה
<u>954</u>	<u>884</u>	<u>1,160</u>	סה"כ
(206)	(276)		שינוי מבסיס תקציב

(1) הנחה - גבייה על חשבון חוב בשנת 1994 - 130 מיליון, בשנת 1995 100 מיליון.

(2) הגבייה הנוספת בגין הפחתת מס רכוש תקבל ביטוי של 20 מיליון בשנת 1994 ו-100 מיליון בשנת 1995.

תוספת הכנסות מיסוי מ-5,000 יח"ד

הנחות - שטח דירה ממוצעת 100 מ"ר
מחיר דירה ללא מע"מ S 100,000

תוספת מע"מ 255 מיליון

$$5,000 \times 100,000 \times 3 \times 17\% = 255 \text{ מיליון}$$

תוספת מס רכישה 80 מיליון
(היקף עסקאות קטן יותר לדירה חדשה כ-25%)

$$5,000 : 28,000 \times 600 \times 0.75$$

$$5,000 : 28,000 \times 640 \times 0.5$$

מס שבח 60
הנחה -50% בלבד למגורים

סה"כ: 395 מיליון ש"ח

617

755/2

תכנון ניהול יורש אבא, לניהול הכנסות
ל 37 אגף המנהלית תכנון 37 של תשלומי שווא אגף

הקצבה חלקי חכמי

התכנון

סה"כ הכנסות		הכנסות מ"ק		הכנסות מייבוא במליוני ש"ח				המוצר	
סה"כ	מ"ק	מכס	מקומי	סה"כ הכנסות	מ"ק	מכס	מכס 2%	סה"כ מכס	קבוצה
\$58.3	\$57.1	\$1.2	\$26.0	\$32.3	\$31.1	\$0.0	\$1.2	\$1.2	2 ברזל בניה
\$7.7	\$5.7	\$2.0	\$4.2	\$3.5	\$1.5	\$1.0	\$1.0	\$2.0	3 ברזל אחר: עד 8 מ"מ
\$4.0	\$3.0	\$1.0	\$1.8	\$2.2	\$1.2	\$0.7	\$0.3	\$1.0	4 מעל 8 מ"מ
\$2.1	\$1.7	\$0.4	\$1.2	\$0.9	\$0.5	\$0.3	\$0.1	\$0.4	5 חוט מתוח חייב מכס
\$0.4	\$0.2	\$0.2	\$0.0	\$0.4	\$0.2	\$0.1	\$0.1	\$0.2	6 חוט מתוח אחר
\$16.6	\$15.7	\$0.9	\$8.0	\$8.6	\$7.7	\$0.6	\$0.3	\$0.9	7 קרמיקה סניטרים
\$63.2	\$61.5	\$1.7	\$18.2	\$45.0	\$43.3	\$0.2	\$1.5	\$1.7	9 אריחי קיר
\$4.5	\$4.5	\$0.0	\$0.0	\$4.5	\$4.5	\$0.0	\$0.0	\$0.0	10 מוצרים סניטרים ממתכת
\$39.4	\$38.8	\$0.6	\$20.0	\$19.4	\$18.8	\$0.2	\$0.4	\$0.6	11 זכוכית
\$0.1	\$0.0	\$0.1	\$0.0	\$0.1	\$0.0	\$0.0	\$0.1	\$0.1	12 חלקי מבנה כוללים זכוכית
\$7.5	\$0.0	\$7.5	\$0.0	\$7.5	\$0.0	\$3.2	\$4.3	\$7.5	13 עץ
\$10.0	\$9.7	\$0.3	\$0.0	\$10.0	\$9.7	\$0.0	\$0.3	\$0.3	14 מלט לבן
\$1.3	\$0.0	\$1.3	\$0.0	\$1.3	\$0.0	\$1.1	\$0.2	\$1.3	15 מלט אפור
\$32.0	\$31.0	\$1.0	\$30.9	\$1.1	\$0.1	\$0.3	\$0.7	1	16 מעליות
\$247.1	\$228.9	\$18.2	\$110.3	\$136.8	\$118.6	\$7.9	\$10.3	\$18.2	

נחוני יבוא ב-92 במליוני \$				המוצר	
ארה"ב	קהיליה	אפס"א	כללי	קבוצה	
\$0.0	51.4	0	0	2	ברזל בניה
\$0.0	8.8	0	21.7	3	ברזל אחר: עד 8 מ"מ
\$0.0	5.7	0	3.1	4	מעל 8 מ"מ
\$0.0	3.4	0.2	0.3	5	חוט מתוח חייב מכס
\$0.0	0.6	0.8	3	6	חוט מתוח אחר
\$0.0	6.7	0	1.5	7	קרמיקה סניטרים
\$0.0	44.5	0	0.6	9	אריחי קיר
\$0.0	3.4	0	0	10	מוצרים סניטרים ממתכת
\$1.2	11	0	0.5	11	זכוכית
\$1.9	1	0	0.1	12	חלקי מבנה כוללים זכוכית
\$0.2	11	52.4	68.8	13	עץ
\$8.7	7.5	0	1.5	14	מלט לבן
\$0.0	2	0	3	15	מלט אפור

הפחתות וביטולי מס קניה במסגרת התוכנית להפחתת עלות הבניה

ה מ ו צ ר	מ ס ק נ י ה נוכחי מוצע	הכנסות מס קניה בשנת 1993 במליוני ש"ח	הפסד מס קניה שנתי במליוני ש"ח
ברזל בניה	15%	57	57
ברזל אחר	7.5%	9	9
חוט מתוח	7.5%	2	2
קרמיקה סניטרית	20%	16	8
אריחי קיר	20%	61	30
מוצרים סניטריים ממתכת	20%	4.5	4.5
זכוכית	30-45%	39	39
לוחות שיש	10%	12	12
עץ לבן (מכס)	40%	7.5	7.5
מלט לבן	30%	10	10
מעליות	30%	31	31
מזוג אויר	45%	88	39
סה"כ			249
סה"כ במחירי 1994			275

255

(1) ביטול המס יעשה בשני שלבים.

מס קניה

1/3

1/2

מס קניה קק"ל

מס קניה - סלולר - 1/3

מס קניה - 1/2

מס קניה - 1/3

משרד האוצר
אגף התקציבים

י"א בשבט התשנ"ד
23 בינואר 1994
ת.94-4683

השפעות התכנית על הכנסות המדינה ממסים

השפעות התכנית המוצעת על הכנסות המדינה מנותחות במספר שלבים:

א. השפעה במצב יציב (STEADY STATE) בשנה מייצגת.

ב. השפעה בטווח הביניים ללא שינויים כמותיים.

ג. השפעת שינויים כמותיים.

מסקנות הניתוח מראות כי ב-STEADY STATE על בסיס המצב הכמותי הנוכחי יגרם כתוצאה מהתכנית אובדן הכנסות של כ-55 מ' ש"ח (ראה נספח א').

עם זאת האובדן החזוי לשנת 1994 עומד על כ-270 מ' ש"ח ולשנת 1995 - כ-200 מ' ש"ח ואת לאור העובדה שחלק ניכר מהגידול בתשלומי מס שבח נובע מהפחתת מס רכוש וביטוח היטל ההשבחה, וכיוון שיש לצפות כי לגבי מרבית העסקאות שיחוייבו במס שבח בשנתיים הקרובות כבר שולמו מס רכוש והיטל השבחה עוד לפני ביצוע השינויים המוצעים (ראה נספח ב').

בהמשך לבדיקות האמורות ובנסייון לבחון את השפעת הכמות על סך השינוי במסים נבחנה השפעת תוספת יח"ד על ההכנסה הכוללת ממסים. לפי ניתוח זה (המצורף בנספח ג') גידול של 5,000 יח"ד יגרום לתוספת הכנסות של כ-330 מ' ש"ח (לאחר ניכוי הפיצוי לרשויות בגין תוספת זו).

משרד האוצר
אגף התקציבים

ז' בשבט התשנ"ד
19 בינואר 1994
ת.94-4606

- ט י ו ט א -

שינויים צפויים בהכנסות ממיסים
(STEADY STATE)

תקציב מעודכן	שינוי	בסיס תקציב 1994	
197	(393)	590	1. מס רכוש
1,358	718	640	2. מס שבח
	285		- ביטול שעורים מופחתים ⁽¹⁾
	150		- תוספת הנובעת מהרחבת בסיס המס בשל ביטול היטל השבחה ⁽²⁾ (350)
	114		- גביית מס שבח מקק"ל ⁽³⁾
	169		- תוספת גבייה בגלל הפחתת מס רכוש ⁽⁴⁾
1,050	--	1,050	3. מס רכוש
(450)	(380)	(70)	4. פיצוי על ביטול היטל השבחה
2,155	(55)	2,210	

מסקנה: ב-STEADY-STATE אובדן ההכנסות הינו 55 מיליון ש"ח.

- (1) הנחה - 25% מגבייה נוכחית הינה מקרקעות ותיקות והשעור הממוצע של הגבייה בגין הינו 18%.
- (2) שעור ממוצע 43%.
- (3) 38% X 300 מיליון ש"ח.
- (4) 43% מהפחתת הגבייה במס רכוש
- (5) 70 - ממ"י, 30 - קק"ל, 350-ציבור.

- ט י ט א -

שינויים צפויים בהכנסות ממסוי מקרקעין 1994/5

תקציב 1995 לפי עדכון	תקציב 1994 לפי עדכון	בסיס תקציב 1994	
250	280	590	מס רכוש ⁽¹⁾
1,154	1,054	640	מס שבח ⁽²⁾
(450)	(450)	(70)	פיצוי היטל השבחה
<u>954</u>	<u>884</u>	<u>1,160</u>	סה"כ
(206)	(276)		שינוי מבסיס תקציב

- (1) הנחה - גבייה על חשבון חוב בשנת 1994 - 130 מיליון, בשנת 1995 100 מיליון.
- (2) הגבייה הנוספת בגין הפחתת מס רכוש תקבל ביטוי של 20 מיליון בשנת 1994 ו-100 מיליון בשנת 1995. כמו כן בשנים הראשונות אין ביטוי לגידול כתוצאה מביטול היטל ההשבחה.

תוספות הכנסות מיסוי מ-10000/5000 יח"ד

הנחות

- שטח דירה ממוצעת 100 מ"ר
- מחיר דירה ללא מע"מ S 100,000

תוצאות - 5000 יח"ד

- מע"מ - 255 מיליון ש"ח
- מס רכישה - 80 מיליון ש"ח
- מס שבח - 57 מיליון ש"ח
- סה"כ תוספות - 392 מיליון ש"ח
- פיצוי על אובדן היטל השבחה לרשויות - 60 מיליון ש"ח
- השפעה נטו - 332 מיליון ש"ח

תוצאות - 10000 יח"ד

- ההשפעה נטו במקרה של 10000 יח"ד - 644 מיליון ש"ח
- ההבדל נובע מהשפעה חלקית בלבד של מס רכוש, כיוון ששעור הגידול במספר העסקאות צפוי להיות נמוך משעור הגידול במספר התחלות הבניה.

חישובים 5000 (יח"ד)

$$(1) \quad 255 \text{ מיליון} = 5,000 \times 100,000 \times 3 \times 17\%$$

$$(2) \quad 80 \text{ מיליון} = 600 \times 0.75 = 5,000 : 28,000 \times \text{מיליון}$$

הנחה - היקף העסקאות ביחס להתחלות בנייה קטן ב-25% לעומת הממוצע

$$(3) \quad 57 \text{ מיליון} = 5,000 : 28,000 \times 640 \times 0.5$$

הנחה -50% מהכנסות מס שבח הינן מבניה למגורים

משרד האוצר
לשכת המנהל הכללי

5 בינואר 1994
כ"ב בטבת התשנ"ד
ת.94-6863

מס' דיון: 3620

סיכום דיון

מערך מימון דיון

פורום: לשכת המנכ"ל

מיום כ"ב בטבת התשנ"ד, 05/01/94
שנערך לשכת המנכ"ל

משתתפים:

מר אהרון פוגל, המנהל הכללי משרד האוצר
מר ראובן קוקולביץ, החשב הכללי
גב' ציפי גל-ים, סמנכ"ל בכיר לכלכלה משרד האוצר
מר עמוס רובין, בנק ישראל
מר איתי אייגס, ראש תחום שיכון וממ"י אגף התקציבים
מר אבי גבאי, סגן בכיר לחשב הכללי
מר רפי שגב, ממונה על תחום שיכון אגף החשב הכללי
מר ירון קולס, עוזר למנכ"ל משרד האוצר

רשם/ה:

מר ירון קולס

על סדר היום:

מערך מימון דיון

מערך מימון דיור

נושא מס': 38405

ע.רובין:

מציע ללכת על ניסיון ולהפעיל את ההצעה במקומות שיש עודפי דירות, ומזה ללמוד לקחים.

א.פוגל:

הפעלת פיילוט תלויה קודם כל בבנקים. אפשר יהיה לראות סימנים ראשונים ללקחים כבר אחרי שנתיים.

לסיכום:

מציע שעמוס רובין ואבי גבאי ישבו באופן לא פורמלי עם הבנקים וישמעו את עמדתם להצעה.

SUZIE SADOT, M. JUR
JOSEF SADOT, M. JUR
AVIGDOR DOROT, LL.M.
YONAT RAPAPORT-CHAMEIDES, LL.B.
DAN M. ROTHSCHILD, LL.B.



סווי שדות, מוסמכת למשפטים
יוסף שדות, מוסמך למשפטים
אביגדור דורות, מוסמך למשפטים
יונת רפפורט-חמיידס, עו"ד
דן מ. רוטשילד, עורך דין

תל אביב 64929, דרך נמיר 3, טל. 03-6955599. פקס. 03-6956665. 9קס. 03-6956665. TEL AVIV 64929, 3 DERECH NAMIR FAX.

תאריך: 26 בדצמבר 1993
מספרנו: 7261/01 (יש)

ל
ש
ט
נ

לכבוד
מר י. קולט, עוזר
מנכ"ל משרד האוצר
קריית הממשלה
ירושלים

א.נ.,

הנדון: הפחתת מס קנייה על ברזל לבניין

למען הסדר הטוב, ברצוני להעלות על הכתב את תוכן הודעתך
הטלפונית מיום 22.12.93:

1. על פי דבריך, טרם הוחלט במשרד האוצר על שורת הצעדים שמטרתם
להוביל להוזלת מחירי הדיור, לרבות הפחתת מיסי קנייה על
תשומות הבנייה.

משום כך, עדיין מוקדם לקיים את הפגישה שנתבקשה במכתבנו
למנכ"ל האוצר מיום 16.12.93.

2. כמו-כן הודעת לי כי הואיל ומשרד התמ"ס עורך עתה בדיקה של
תלונה בדבר יבוא בהיצף ממערב אירופה, הנכם ממתינים בשלב זה
לתוצאות הבדיקה.

3. אנו מבקשים כי בעת שתדון באופן קונקרטי שאלת הפחתת מיסים על
תשומות בנייה תינתן למרשותינו הזדמנות להשמיע את דברך בטרם
תיפול החלטה בעניין שבנדון.

לכבוד רב,

א. דורות, עו"ד

משרד האוצר
לשכת המנהל הכללי

21 בדצמבר 1993
ז' בטבת התשנ"ד
ת.93-75233

מס' דיון: 3398

סיכום דיון

מדיניות בניה

פורום: לשכת המנכ"ל

מיום ז' בטבת התשנ"ד, 21/12/93
שנערך לשכת המנכ"ל

משתתפים:

מר אהרון פוגל, המנהל הכללי משרד האוצר
מר דורון לוי, נציב מס הכנסה נציבות מס הכנסה
מר ראובן קוקולביץ, החשב הכללי
מר אבי גבאי, סגן בכיר לחשב הכללי
גב' אסתי שרון, סגנית הממונה על הכנסות המדינה
מר אבי אברהמי, כלכלן מינהל הכנסות המדינה
מר שי טלמון, ס/ הממונה על התקציבים
מר איתי אייגס, ראש תחום שיכון וממ"י אגף התקציבים
מר אודי ניסן, רפרנט תכנון וממ"י אגף התקציבים
מר דרור צבן, עוזר בכיר למנכ"ל משרד האוצר
מר ירון קולס, עוזר למנכ"ל משרד האוצר

רשם/ה:

מר ירון קולס

על סדר היום:

מדיניות בניה

היצע קרקע

מיסוי

מדיניות בניה

נושא מס': 36363

א.פוגל:

לוח הזמנים יהיה אינטנסיבי מאוד אחרי אישור התקציב. קרקע, שינוי 611, חוק התיכנון שצריך לתאם עם משרד הפנים, ביטול היטל השכחה ופיצוי רשויות מקומיות, מס רכוש, הורדת מיסוי תשומות בניה כאשר ברזל מעוכב עד לבירור טענת ההיצף של התעשיינים המקומיים. נושא המימון צריך תיאום עם הבנקים. תמריץ פריון. השר בקש התייחסות גם למה שצריך להתבצע בחגורה השניה.

היצע קרקע

נושא מס': 36364

ש.שטנר:

לגבי 533 ו- 611 אין מנגנון ביצוע. המנגנון המוצע אם החליט חוכר ותיק לממש זכות, ימנה המינהל נאמן- מתכנן, מהנדס וכלכלן, שיפעילו את התיכנון והקרקע תצא במכרז לבניה ולעבודות הפיתוח.

פיתוח הקרקע- העבודות לא יבוצעו ע"י הרשויות אלא במכרז לחברות פרטיות בקיזוז מלא מול האגרות של הרשויות המקומיות. יהיה כאן הפסד מע"מ מסוים בגלל כפל חיוב עד עכשיו.

המינהל לא ערוך לשווק מאסיבי של קרקעות מעל 10- 15 אלף יחדות לשנה. צריך מסקנות ארגונית. בנושא התיכנון יש בעיה עם תכניות ארציות תמ"א 6, תמ"א 31. צריך לבטל בחוק את התכניות לפיזור אוכלוסין כי אי אפשר להעמיד קרקעות לפי תמ"א 31.

קיימים תנאים שמציבות רשויות לבניה- גני ילדים וכ"ו- דברים שלא קשורים ליזם.

ש.טלמון:

אלה דברים הכרחיים לדיוור- מים, ביוב, חשמל. צריך לפתור את זה בתוך הממשלה.

ש.שטנר:

הבעיה היא בעיקר ביוב ומעט כבישים. צריך שהמסלול של רישוי עצמי יפעל בתוך שלושה חודשים.

ש.טלמון:

בנושא התכנון יש מחלוקת עם משרד הפנים על נושא הצפיפויות. בתך שבוע התחייב משרד הפנים להגיש תזכיר הצעת חוק בפני הממשלה.

מיסוי

נושא מס': 36365

א. פוגל:

ביטול היטל השבחה. בדקנו הטלת מס שבח גם על עסקאות ישנות כדי לא לעשות אפליה.

ד. לוי:

התאריך הקובע 1.4.61 . מ- 1948 עד 1960 נוסף אחוז מס על כל שנה, מבסיס של 12% כתקרה עד 1948.

ביטול היטל השבחה יגדיל הכנסות ממס שבח. אם תבוטל ההדרגה יהיה מס שבח של 50% על יחידים ו 40% על חברות. ההצעה מיטיבה עם מי שחזר קרקע אחרי שנת 1960.

ש. שטנר:

מס רכוש אינו משפיע כל כך, צריך להפחית את שיעורו.

ש. טלמון:

היטל ההשבחה העיקרי הוא במרכז הארץ ובעיקר ברשויות נטולות מענק. אותן אפשר יהיה לפצות רק דרך התקציב. ההערכה שלנו שמדובר בסכום של כ- 180 מליון (ועוד 130 דרך המינהל). קשה יהיה להפעיל את המנגנון הזה במהלך 1994.

א. פוגל:

במקביל לתיקון חקיקה על היטל השבחה צריך לקבוע בחוק את מנגנון הפיצוי. אפשר להעביר לרשויות חלק ממס דרכישה. צריך לחשוב על אלטרנטיבה טובה למנגנון הפיצוי. שי טלמון ירכז ישיבה עם נציגי המחלקה המשפטית + שלמה שטנר.

צריך להביא נושא הברזל לשר להכרעה.
עלות הפחתת מיסי תשומות בניה- 220 מליון שקל.
פיצוי רשויות- 250 מליון.
הורדת מס רכוש לשליש- 250 מליון.
כנגד זה יש תוספת במס שבח של כ- 200 מליון שקל.

מספיק שיהיה גידול של 15% בענף הבניה כדי לכסות את אבדן ההכנסות.
בנייר המסכם צריך להיות אמדן סכומים, ושיעור הגידול המדויק בענף שמביא את ההכנסות לאיזון. צריך להיות ניסוח הצעת החלטה לממשלה.

העתק: למשתתפים

SUZIE SADOT, M. JUR
JOSEF SADOT, M. JUR
AVIGDOR DOROT, LL.M.
YONAT RAPAPORT-CHAMEIDES, LL.B.
DAN M. ROTHSCHILD, LL.B.



סווי שדות, מוסמכת למשפטים
יוסף שדות, מוסמך למשפטים
אביגדור דורות, מוסמך למשפטים
יונת רפפורט-חמיידיס, עו"ד
דן מ. רוטשילד, עורך דין

תל אביב 64929, דרך נמיר 3, טל. 03-6955599. פקס. 03-6956665. דרך 3, דרך נמיר 3, טל. 03-6955599. פקס. 03-6956665. דרך 3, דרך נמיר 3, טל. 03-6955599. פקס. 03-6956665.

ט"ז
לכבוד
מ"א
22/7

תאריך: 16 בדצמבר 1993
מספרנו: 7232(יש)13054/01

לכבוד
מר א. פוגל
מנכ"ל משרד האוצר
קריית הממשלה
ירושלים

א.נ.,

הנדון: הפחתת מסי יבוא על כרזל לבניין

הננו פונים אליך בשם מרשותינו, יהודה רשתות בע"מ, חוד מתכות בע"מ, נוימן תעשיות בע"מ, יעקובי כרזל לבטון בע"מ, זירש בע"מ והמפתל בע"מ בקשר לנושא שבנדון.

1. בבעלות מרשותינו הנ"ל מפעלים לעיבוד כרזל מצולע לבניין והן משווקות את המוצרים המיוצרים במפעלים הנ"ל בעיקר לשוק הבנייה. מרשותינו מייצגות למעשה את רוב רובו של ענף עיבוד כרזל לבניין במדינה.

2. על פי פרסום בעיתון "הארץ" מהימים האחרונים הנך שוקל לפטור, בשלב זה, את ענף הכרזל מהתוכנית להפחתת מיסים על תשומות בבנייה.

3. מן הכתבה עולה שהחלטתך זו: נובעת, בין היתר, מפניית יצרני הכרזל הקובלים בדבר ייבוא במחירי היצף. הואיל והתלונה בדבר היצף מכוונת, ככל הנראה, כלפי מרשותינו, והן תהינה הנפגעות העיקריות מהחלטתך כאמור, נודה לך כאם תאפשר לנו להפגש עמך, על-מנת להציג את עמדות מרשותינו ואת העובדות הכוללות לאשורן.

4. מרשותינו מעסיקות כ- 1,000 עובדים, מספר העולה פי כמה על מספר העובדים המועסקים במפעלים המייצרים את הכרזל, שהם שניים במספר.

5. כל החלטה שלך בטרם ניתנה לנו ההזדמנות להביא טענות מרשותינו בפניך תהא על סמך שמיעת צד אינטרסנטי אחד בלבד ותלקה בחוסר איזון.

לאור כל האמור לעיל, נודה לך כאם תאות לקבוע לנו פגישה דחופה במשרדך, וזאת לפני נקיטת כל צעד הנוגע לעתיד מרשותינו.

לכבוד רב,
דן מ. רוטשילד, עו"ד

אביגדור דורות, עו"ד

משרד האוצר
לשכת המנהל הכללי

15 בדצמבר 1993
א' בטבת התשנ"ד
ת.93-72737

מס' דיון: 3391

סיכום דיון

מערך מימון הדיור

פורום: לשכת המנכ"ל

מיום א' בטבת התשנ"ד, 15/12/93
שנערך לשכת המנכ"ל

משתתפים:

מר אהרון פוגל, המנהל הכללי משרד האוצר
מר ראובן קוקולביץ, החשב הכללי
גב' ציפי גל-ים, סמנכ"ל בכיר לכלכלה משרד האוצר
דר' עמוס רובין, בנק ישראל
מר שי טלמון, ס/ הממונה על התקציבים
מר אבי גבאי, סגן בכיר לחשב הכללי
מר איתי אייגס, ראש תחום שיכון וממ"י אגף התקציבים
מר רפי שגב, ממונה על תחום שיכון אגף החשב הכללי
מר ירון קולס, עוזר למנכ"ל משרד האוצר

רשם/ה:

מר ירון קולס

על סדר היום:

מערך מימון הדיור

מערך מימון הדיור

נושא מס': 36338

ע.רובין

ההצעה באה במקום ולא בנוסף על המענקים וההטבות הניתנות כיום.

א.גבאי

באזורי פריפריה יש סיכון לירידת מחירים חדה ואז המשתכן לא יסכים להמשיך לשלם ריבית על מחיר דירה גבוה מרמחיר הנוכחי.

ע.רובין

אם מחירי הדירות יורדים ביחס למדד, בעת המכירה הממשלה משלמת את ההפרש. לא נותנים את ההטבה באופן סוחף אלא בתנאים מסויימים.

א.פוגל

הבעיה היא שהמערכת הפוליטית היא שתקבע את התנאים האלה. צריך למצוא דרך למנוע עשיית "ארכיטראז" בהחלפת דירות.

א.גבאי

הסיכון חוזר בהצעה הזו לממשלה אחרי שהיה כבר אצל הבנקים.

ע.רובין

צריך לשנות את החוק בקשר לערכים, והם יהיו אחראים רק על תשלומי הריבית למספר חודשים. מי שלא ישלם אחרי תקופה זו - הבנקים יצטרכו לטפל בו.

ש.טלמון

היתרון בהצעה - שינוי בדרך ההתערבות של הממשלה, ומבחינת המשתכן זו תמיכה של חלק מאוד גדול ממחיר הדירה. המחיר מבחינת הממשלה לא ידוע. חושש מהוספת כלי כשכל המערכת הקיימת קשיחה מאוד כלפי מטה. ההצעה מחייבת העמדת יותר מקורות במערכת הפיננסית לעומת המצב הקיים. צריך לבדוק את עניין המקורות ואת עניין החיסכון התקציבי.

צ.גל-ים

בטווח הארוך מחירי הדירות עולים, אבל יש בזה שונות. צריך לבדוק את השאלה האם המהלך הזה יביא להתבררות המחירים כלפי מעלה או שימשוך אותם יותר כלפי מטה.

א.פוגל

מבקש שעד הדיון הבא תבדוק ציפי גל-ים אם יש מדוי מחירי דירות לפי אזורים
שונים . אפשר לנסות למדוד לדוגמא בחדרה, עפולה, באר שבע.

העתק:למשתתפים

21.11.93

הצעה לשינויי הסדרי המימון לזכאים לדיוור

1. מבוא

מסמך זה נועד להציע דרך חדשה למימון דיוור לזכאים. המטרה היא לאפשר לכל חסר דיוור לרכוש דירה גם אם אין לו מקורות מימון עצמיים ו/או כושר החזר חודשי גבוה.

בהסדרים הקיימים לא יכולים זוגות צעירים ועולים חדשים לקבל מימון מספיק לרכישת דירה (גם צנועה) ו/או אינם מסוגלים לעמוד בנטל התשלום השוטף ו/או חוששים לרכוש דירה שמחיר השוק שלה עלול לפגור משמעותית בהשוואה לחוב הצמוד למדד המחירים לצרכן.

כיוון שכך, מצויים כ-140 אלף משקי בית המקבלים מענקים חודשיים שוטפים לשכירת דירה, רבבות מתגוררים בשכונות קרואנים ובבתי מלון. הממשלה נאלצת להעמיד דירות נוספות בשכירות צבורית סוציאלית. כל זה מתרש למרות התקציב הגדול המופנה לסיוע ברכישת דירות באמצעות מענקים, סבסוד ריבית, מתן הלוואות תקציביות, כיסוי הפרשים לבנקים על הצמדה חלקית למדד ומתן ערבות לבנקים לפירעון הלוואות.

עפ"י ההצעה המובאת כאן, תתרכז הממשלה בכך שהיא תשא בהפרשים העלולים להיווצר בין התפתחות מחירי הדירות לבין ערך ההלוואות שנתנו לרכישתן הצמודות למדד המחירים לצרכן. נכונות הממשלה לעשות כן תאפשר להחיל על כלל רוכשי הדירות את מסגרות המימון הגמישות שהונהגו באחרונה ע"י מערכת הבנקאות. בגיבוי זה של הממשלה יוכלו הבנקים לתת גם למי שאינם עשירים, הלוואות בשיעורי מימון גבוהים ובתנאי פירעון גמישים, כך שכל מחוסר דיוור יוכל לרכוש דירה צנועה ולעמוד בנטל התשלום השוטף ולא לחשוש פן ערך החוב הצמוד יגדל מהר יותר מערך השוק של הדירה.

במקביל, תפטור הממשלה את עצמה מנטל תקציבי אדיר המממן מערכת ענפה ומסורבלת של דיור צבורי להשכרה, מענקים לתשלום שכר דירה, מענקי רכישה עפ"י ניקוד ומענקי מקום על כל הקשיים של קביעת העדפות ואפילויות בין זכאים (זוגות צעירים מול עולים חדשים, למשל).

משיקולים כלכליים וחברתיים כאחת, יש עדיפות מכרעת לדיור בבעלות, בהינתן אפשרויות המימון הנוכחיות ע"י המערכת הבנקאית. די אם הממשלה תתרכז ב-3 אלה: -

- א. תיטול את הסיכון שבירידה אפשרית של המחיר הריאלי של דירות.
- ב. תכלול את הוצאות הדיור השוטפות במערכת אבטחת ההכנסה עפ"י מבחן הכנסות (למימון תשלום שכר דירה או ריבית על ההלוואה לרכישת דירה).
- ג. תסבסד במישרין בנייה באזורים מועדפים דרך התערבות בעלויות הקרקע והוצאות הפתוח.

2. עקרי ההסדר המוצע:

- א. בגיבוי הממשלה יתנו הבנקים הלוואות של עד 200 אלף ש"ח (70 אלף דולר) המאפשרות לממן 100% ממחיר העלות הישירה של דירה חדשה באזורי פיתוח. הלוואות בסכומים דומים ינתנו גם לרוכשי דירות בכל הארץ אך שיעור המימון במחיר הדירה יהיה, כמובן, נמוך יותר ככל שיעלה מחיר הדירה הנרכשת.
- ב. הגיבוי הממשלתי ינתן לרוכשים שהם חסרי דיור בבעלות (זוגות צעירים, עולים חדשים ו"זכאים" אחרים - עפ"י גודל המשפחה).
- ג. החוב יהיה צמוד לנמוך מבין השניים - מדד מחירי הדירות המתאים או מדד המחירים לצרכן. חישוב הפרשי ההצמדה על הקרן - שבהם תישא הממשלה - ייערך בעת הפירעון הסופי של קרן החוב.
- ד. רוכש הדירה יהיר חייב לשלם באופן שוטף את הריבית בלבד אך יוכל לפי רצונו להשליש תשלומים גם ע"ח הקרן.

- ה. תקנים מערכת לתמיכה סוציאלית - עפ"י מבחן הכנסות, שתאפשר למעוטי הכנסה לעמוד בתשלום השוטף.
- ו. החוב יפרע עפ"י רצון הרוכש כל עוד הוא מתגורר בדירה או בעת מכירת הדירה, או בעת מימוש הנכס ע"י הבנק. אם - בעת פירעון החוב - יתקיים פער בין מחירי הדירות הרלבנטיים לבין הקרן שהצטברה, תישא הממשלה בפער זה.

3. ההצעה מחייבת:-

- א. לבנק תהיה זכות משפטית ברורה בדירה. (השלמת הרישום בספרי המקרקעין לצורך רישום משכנתא, תיקון החוק להכללת רישומים אלטרנטיביים).
- ב. הלווה ימציא 2-3 ערבים שיהיו ערבים ל-6 תשלומים שוטפים בלבד. הפנייה אל הערבים תותר (תיקון חוק הערבים) בטרם פעל הבנק למימון החוב בדרכים אחרות.
- ג. תובטח אפשרות עיקול הכנסות שוטפות מכל מקור שהוא לכיסוי התשלום השוטף.

4. היתרונות שבהסדר המוצע:-

ההסדר החדש אמור לחסוך לממשלה תקציב גדול של מענקים, בנייה להשכרה ומענקים לזכאים, יוציא את הממשלה מתיווך אשראי בשוק ההון, ישפר את תפקוד שוק הדירות (מיתון המחזורים הספקולטיביים), ישפר את מצבן של ערי הפיתוח ע"י גידול במשקלן של הדירות שבבעלות ויפטור את הממשלה מן הצורך לקבוע העדפות (ואפליות) בין זוגות צעירים לבין עצמם, בין זוגות צעירים לעולים חדשים ובין ישובים שונים.

אכן, הממשלה צריכה להתחייב לשאת בהפסדים שינבעו מירידת המחיר היחסי של דירות בתקופות שפל. הנסיון מלמד שתנודות במחיר היחסי של דירות אכן קיימות. אע"פ כן תחסוך הממשלה כסף רב, בין היתר, משום שההסדר המוצע, יתרום לצמצום הירידות במחירים היחסיים של דירות בתקופות שפל.

החיסכון לממשלה יבוא בעיקרו מתפקוד יעיל יותר של מערכת המימון שההסדר המוצע מאפשר. (למשל, דיור בבעלות זול יותר מדיור בשכירות). בחלקו האחר, יבוא החיסכון מבטול סיבסוד מיותר הניתן היום לזכאים רבים. מרבית הזכאים לסיוע יכולים לרכוש דירה בלא סיוע, אם יעמוד לרשותם מימון בשיעור גבוה יותר ובתנאים גמישים יותר - לאורך זמן.

ניתן, איפוא, לחסוך חלק נכבד מהתמיכה הממשלתית הניתנת למי שאינם זקוקים לכך, כמו מענקי רכישה, מענקים לשכר הדירה ודירות ממשלתיות בהשכרה סוציאלית, סבסוד ריבית וכדו'.

הממשלה תשאיר בידה את עידוד ההשתכנות באזורי פיתוח (בעיקר ע"י תשלום ממשלה עבור קרקע עם פיתוח מלא), ותמיכה שוטפת דרך מערכת אבטחת הכנסה במעוטי היכולת.

5. אבטחת הסיכון הנובע מירידת ערך הדירה:-

התפתחויות חדשות בשוק ההון הישראלי ובנוהגי הבנקים למשכנתאות מאפשרים כיום לתת שיעורי מימון גבוהים ומסלולי פירעון גמישים.

כדי שהבנקים למשכנתאות יסכימו להעניק הלוואות כאלה לזכאים, ולא רק לבעלי יכולת העתירים בבטחונות, יש צורך לנטרל כמה סיכונים העומדים בפניהם:

- א. היכולת לממש, ולו בעתיד הרחוק, את הנכס המשועבד (היעדר רישום מלא ברשם המקרקעין...).
- ב. הסיכון שהלווה לא יוכל ו/או לא ירצה לעמוד בנטל התשלום השוטף לאורך זמן.
- ג. סיכון הריבית, הנובע מתנודות בשיעורי הריבית, בפרט כשמדובר במסלולי פירעון גמישים.

ד. סיכון המחיר. מחיר הנכס עלול לרדת אל מתחת לקרן שהצטברה. סיכון זה מרתייע לווים מלוות, בפרט באזורים מרוחקים ואת הבנקים מלהלוות, והוא גדל, מנקודת הראות של הבנקים כאשר מקטינים את ההישענות על ערבים לפירעון החוב. (מה שמסביר את הנטייה הגוברת של הבנקים להעביר הלוואות לאחריות הממשלה - "הלוואות קרן" - תוך הקטנה משמעותית בעמלה שלהם).

בסיכון הראשון - ניתן לטפל ע"י זירוז רישום הדירות ברשם המקרקעין (תהליך שכבר הוחל בו) ובשינוי חקיקה שיתן מעמד משפטי זהה לדירות הרשומות עדיין רק במנהל מקרקעי ישראל ו/או בחברות משכנות גדולות.

הסיכון השני - אבטחת התשלום השוטף - יטופל ע"י מערכת אבטחת ההכנסה שתאפשר גם למי שחי מקצבות בלבד לשלם את הריבית על ההלוואה. (תשלום נמוך יותר משכר דירה). וכן, ע"י החזרת הערבים לתפקידם כיוצרי לחץ סביבתי על הלווה (בהבדל, שבניגוד לעבר, סכום הערבות יהיה קטן ולכן לא יהיה קשה למצוא ערבים ואפשר לתקן את החוק כך שהפניה של הבנק לערבים תותר מידית).

את הסיכון השלישי ניתן לפתור ע"י הלוואות צמודות מדד בריבית משתנה. הבנקים מוכנים לכך כבר היום.

ההצעה המובאת כאן, עניינה העיקרי הוא בסיכון השלישי: ירידת מחירה היחסי של הדירה. אם תיטול הממשלה על עצמה את סיכון המחיר היחסי, היא תאפשר לבנקים ולמשכנתנים להסתדר בעצמם, ולא להירתע מלרכוש דירות גם במקומות שבהם גדול הסיכון לירידת מחירי הדירות. גלום בכך חיסכון גדול בכספי משלמי המסים המופנים כיום, בדרכים בלתי יעילות, לתחום הדיור.

הסיכונים הללו - כל עוד לא טופלו כמוצע - גורמים לשתי תופעות:

- זכאים רבים אינם יכולים לרכוש דירה בשיעורי המימון הנמוכים הנהוגים כיום, והם מתגוררים בשכירות בסבסוד ממשלתי גבוה (דירות צבוריות בהשכרה או מענקים גבוהים כהשתתפות בתשלום טכ"ד בדירות שכורות פרטיות).

הבנקים נרתעים מלהציע מסלול פירעון גמיש למי שנעדר בטחונות נוספים (בשל סיכוני מחיר הנכס ובשל סיכון הריבית). לכן רמת הפירעון השוטפת ההתחלתית היא גבוהה וזכאים רבים, גם כאלה שפוטנציאל ההכנסות שלהם בעתיד הוא טוב, אינם יכולים לעמוד בה. הפתרון הנוכחי - שוב, שכירות בסבסוד ממשלתי או מענקי ממשלה (וסבסוד ריבית) הבאים להקטין את נטל התשלום השוטף. ואולם, בגלל מסלול הפירעון המקובל - פירעון (ריאלי שווה לאורך תקופת ההלוואה, "עדיין נותר נטל התשלום ההתחלתי (למרות המענקים) גבוה מדי.

צריך להדגיש שאבטחת מחיר הדירה בעת פירעון הקרן היא נטל קטן בהשוואה לסבסוד האוניברסלי הקיים כיום. באיזורי הפיתוח - שם מצוי עיקר הסיכון הזה - ממילא לוקחת הממשלה את מלוא הסיכון, שהרי היא בעלת הדירות להשכרה או שהיא אחראית לפירעון כספי ההלוואה הבנקאית. היא גם מוצאת את עצמה מעניקה סבסוד ישיר בדמות שכר דירה סוציאלי ומענקי מקום לרוכשים.

להשלמת התמונה - המדיניות הנוכחית של הממשלה פוגעת באפשרות התפתחות שוק דירות בערי הפיתוח משום שבהטבות לעידוד הרכישה יש העדפה דוקא למימון רכישת דירות חדשות ומשום שהיא מספקת אלטרנטיבה - דיור בשכירות ציבורית.

יש טעם במתן ביטוח ממשלתי זה לכלל הרוכשים - גם במרכז הארץ. שם אמנם קטנה הסכנה לירידת מחירי דירות והפסדי הון (ובמקביל קטן גם הסיכוי למימוש הביטוח הממשלתי), אך גם כאן נדחפים זכאים שונים לפתרונות אלטרנטיביים שהם יקרים יותר לממשלה (שכירות), וכן להתמרמרות של זוגות צעירים רבים על שהסיוע הממשלתי אינו מאפשר להם לרכוש דירות במקומות מגוריהם.

אם הממשלה מבקשת שבסיכון ישא רוכש הדירה, היא צריכה לשלם לו מראש פיצוי כספי גדול יותר במענקים ובהנחות מראש, מהמחיר שבו היא תצטרך לשאת אם תיקח על עצמה את הסיכון. זאת, בשל "ההשפעה החיצונית" שיש לנטילת הסיכון ע"י הממשלה. כאשר הממשלה נושאת בסיכון הזכאים לא יחששו לרכוש, להשקיע ולשפר, ובכך קטנה ההסתברות לירידת מחירי הדירות וקטנה ההסתברות שהממשלה תצטרך לממש את הסיכון.

נספח

יש לנו כ-140 אלף משקי בית המקבלים מענקי שכר דירה. רבים מהם היו רוצים לרכוש דירה (מחקר משרד השיכון על תוכנית הסיוע בשכר דירה מיוני 93) משום שחוששים לגורלם בהמשך, אך אינם יכולים לעשות זאת בהסדרים הקיימים למרות המענקים והסבסודים.

מטבלאות הסיוע ברורה המכשלה. למרות מענקים יקרים ע"ח משלם המסים רוב העולים החדשים וזוגות צעירים רבים אינם יכולים להשיג את המימון המשלים ו/או לעמוד בנטל הפירעון השוטף. לדוגמא: משפחת עולים מקבלת מימון תקציבי של 97 אלף ש"ח ל-28 שנה. מימון זה כולל מענק של 25 אלף ש"ח והלוואה בסך 72 אלף ש"ח (הצמדה חלקית למדד של 80%), ההחזר החודשי נוח מאוד 357 ש"ח - 125 דולר. אבל מה קונים ב-34 אלף דולר?

אם נצא ממחיר דירה של 70 אלף דולר (שולי איזור המרכז) צריך העולה ללוות עוד 36 אלף דולר. מי יתן לו - בלי הסדר מהסוג המוצע כאן, איך יעמוד בנטל חודשי נוסף של 630 ש"ח לחודש (25 שנה, 5.5%) על הלוואת הבנק גם אם תינתן לו?

כך, למרות המענק ולמרות ההצמדה החלקית ולמרות סבסוד הריבית (אליבא דהאוצר) תתקשה משפחת העולים לעמוד בתשלום השוטף של קרוב לאלף ש"ח לחודש אפילו היה הבנק מוכן לתת את ההלוואה המשלימה.

עפ"י ההסדר המוצע כאן, הלוואה של 70 אלף דולר - 200 אלף ש"ח מחיבת תשלום שוטף של 587 ש"ח בלבד וכל הכסף ניתן ע"י הבנקים ובלי מענקים מראש ע"ח משלם המיסים. התמורה - התחייבות הממשלה לשלם בדיעבד הפרשי הצמדה בין מחירי הדירות למדד המחירים לצרכן, אם יהיו.

דומה המצב לגבי זוגות צעירים משוחררי צבא. הזוגות ה"חלשים" ביותר - בעלי ניקוד של 2000 נקודות ויותר מקבלים מימון כולל של 139 אלף ש"ח - פחות מ-50 אלף דולר. מניין יקחו את ההפרש? ואיך ישאו בנטל השוטף?

זוגות "חזקים" בעלי ניקוד של עד 1400 נקודות מקבלים מימון "ציבורי" (כולל הלוואות באחריות הבנק) של 70 אלף ש"ח - פחות מ-25 אלף דולר. מי שיש לו "גב חזק" ימצא פתרון. מי שאינו יכול להיעזר משמעותי במשפחתו לא יכול לממש את הסיוע הממשלתי וחוזר אלינו כמבקש סיוע לתשלום שכר דירה (וממורמר על העולים שמקבלים מימון צבורי גדול יותר, כולל מענקים).

ומדוע מוכנים עולים וזוגות צעירים לשכור בבאר שבע דירה שמחירה 50 אלף דולר ולשלם שכר דירה של 250 דולר לחודש (נתוני גמולב), כשאפשר לרכוש אותה דירה ולשלם ע"ח משכנתא צבורית כוללת בסך 139 אלף ש"ח - המאפשרת מימון כמעט מלא של מחיר הדירה - רק 511 ש"ח (שהם 180 דולר) לחודש? (הנתונים מתוך טבלאות הסיוע של משרד השיכון. ההחזר החודשי הוא להלוואה ב-4% 28 שנה ולאחר הפחתת סכום מענק המקום).

התשובה במקרה זה אינה שיעור המימון - הממשלה פוטרת בלאו הכי את הבנק מהסיכון, ההלוואה היא באחריות הממשלה, אלא בסיכון שנותר למשתכן, שהחוב הצמוד למדד המחירים לצרכן (לאחר הפחתת המענק המותנה) עלול להיות גבוה יותר משווי דירתו.

10.11.93
עמוס רובין

הצעה לשינוי מערך מימון דיוור

מבוא

במאמציה לצמצם ולפשט את מעורבותה בתחום השיכון הנהיגה הממשלה במשך הזמן שורה של רפורמות:-

- המנועות מטיפול פרטני בקביעת "הזכאות" לסיוע ממשלתי ע"י הפניות הצבור לבנקים הקובעים את הזכאות עפ"י קריטריונים מוגדרים.
- המנועות מסבסוד באמצעות הריבית וריכוז הסבסוד במענקים.
- בשלב קודם יותר המנועות מסבסוד ע"י הצמדה חלקית של החוב למדד המחירים לצרכן.

במערכת זו, נותר ציבור זכאים גדול שאינו יכול לעמוד בנטל התשלומים השוטף וזאת לגיוס את המימון המשלים וזאת חושש ליטול את השיכון שבחוב צמוד למדד המחירים לצרכן. (ראהנספח 3).

אי לכך נאלצה הממשלה לסגת, בלחץ הציבור והכנסת, מהרפורמות שיזמה ולתת בנוסף למענקים לזכאים בעלי ניקוד גבוה (שאינו משקף בהכרח מצב כלכלי ירוד, ודאי לא בהכרח לאורך זמן) גם:-
מענקים גדולים לסבסוד שכר דירה לזכאים שאינם רוכשים דירות (ובלי מבחן הכנסות); העמדת הלוואות צמודות חלקית לזכאים; העמדת דירות חדשות בבעלות ממשלתית בהשכרה סוציאלית (לאחרונה הוחלט על 8000 נוספות); אחריות לפירעון הלוואות בנקים לזכאים כאשר ההלוואות המאושרות הן בשיעור מימון גבוה יחסית לערך הנכס.

ולאחר כל זאת מערכת השיכון לזכאים עדיין רחוקה מלהשביע רצון. המחיר לממשלה כבד, אך חלק ניכר מציבור הזכאים אינו מוצא פתרון - רבבות עולים (וזוגות צעירים) מתגוררים במלונות ובקרוואנים; כ-140 אלף משפחות מקבלות מענקי שכר דירה לשכירת דירה בשוק. הממשלה מתקשה להצדיק העדפות בין קבוצות אוכלוסיה (זוגות צעירים מול עולים, ישוב מול ישוב).

נוכח זאת, מועלית כאן הצעה על פיה תנצל הממשלה התפתחויות חדשות בשוק ההון (היצע גדול של מקורות מימון, הסדרים גמישים לגבי הריבית ולוחות הפירעון) לשפר את יכולת צבור הזכאים להשיג פתרונות דיור תוך צמצום העלות למשלם המיסים וצמצום המעורבות הממשלתית. ניתן לבטל את מערכת הסיוע הממשלתית הקימת שהיא סבוכה ויקרה ולאפשר לכל חסר דיור (גם מעוט יכולת) לרכוש דירה במימון הבנקים למשכנתאות. על מנת להשיג זאת יכולה הממשלה להסתפק ב-3 אלה:

1. נטילת הסיכון של ירידת המחיר הריאלי של דירות.
2. סבסוד ישיר של בנייה באזורי פיתוח ע"י הצעת קרקע ותשתית מפותחת ע"ח הממשלה.
3. הכללת הוצאות דיור שוטפות במערכת אבטחת ההכנסה השוטפת, למעוטי יכולת עפ"י מבחן הכנסות (למימון תשלום שכר דירה או ריבית על הלוואה לדיור).

עיקרי ההסדר המוצע:

1. בגיבוי התחייבות הממשלה יתנו הבנקים הלוואות של עד 200 אלף ש"ח (70 אלף דולר) המאפשרות מימון 100% ממחיר עלות ישירה של בניית דירה חדשה באזורי פתוח. הלוואות בסכומים דומים ינתנו גם לרוכשי דירות יקרות יותר (כששיעור המימון של ההלוואה בגיבוי הממשלה, יורד כמובן בהתאם).
2. הגיבוי הממשלתי ינחן להלוואות לחסרי דיור בבעלות (זוגות צעירים, עולים חדשים ו"זכאים" אחרים - עפ"י גודל המשפחה).
3. החוב של רוכש הדירה יהיה צמוד לנמוך מבין השניים - מדד מחירי הדירות המתאים או מדד המחירים לצרכן. חישוב הפרשי ההצמדה על הלוואה יעשה חד פעמית בעת פירעון החוב.
4. רוכש הדירה יהיה חייב בתשלום שוטף של הריבית בלבד.
5. לרוכש הדירה תוצע אפשרות לחשבון חסכון גמיש מקביל לצבירת קרן לפירעון קרן החוב. החסכון יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן וישא ריבית נמוכה במקצת מהריבית על החוב.

6. החוב יפרע עפ"י רצון הרוכש - אם הוא ממשיך להתגורר בדירה, בכל מקרה, בעת מכירת הדירה, או בעת מימוש הנכס ע"י הבנק. בעת פירעון החוב תממש הממשלה את התחייבותה למימון הפער, אם נוצר, בין מחירי הדירות הרלבנטיים לבין מדד המחירים לצרכן.
7. לבנק תהיה זכות משפטית ברורה בדירה. (השלמת הרישום בספרי המקרקעין לצורך רישום משכנתא, תיקון החוק להכללת רישומים אלטרנטיביים).
8. הלווה ימציא 2-3 ערבים שיהיו ערבים ל-6 תשלומים שוטפים בלבד. הפנייה אל הערבים תותר (תיקון חוק הערבים) בטרם פעל הבנק למימוש החוב בדרכים אחרות.
9. תובטח אפשרות עיקול הכנסות מכל מקור שהוא לכיסוי התשלום השוטף.
10. תקווים מערכת לתמיכה סוציאלית - עפ"י מבחן הכנסות שתאפשר למעוטי הכנסה לעמוד בתשלום השוטף של הריבית/שכר הדירה.

דברי הסבר: -

ההסדר החדש אמור לחסוך לממשלה תקציב גדול של מענקים, בנייה להשכרה ומענקים לזכאים, יוציא את הממשלה מתיווך אשראי בשוק ההון, ישפר את תפקוד שוק הדירות (מיתון המחזורים הספקולטיביים), ישפר את מצבן של ערי הפתוח ע"י גידול חלקה של האוכלוסיה בדיוור בבעלות ויבטל את הבעיתיות של קביעה ממשלתית של העדפות (ואפילו) בין זוגות צעירים לבין עצמם, בין זוגות צעירים לעולים חדשים ובין ישובים שונים.

במקום אלה, צריכה הממשלה להתחייב לשאת בעתיד בהפסדים שינבעו מירידת המחיר היחסי של דירות בתקופות שפל. מהנסיון אפשר ללמוד שיש תנודות במחיר היחסי של דירות והממשלה תצטרך לשאת בהפרשים שיווצרו כאשר המחירים היחסיים של הדירות ירדו. אע"פ כן תחסוך הממשלה כסף רב, בין היתר, משום שההסדר המוצע עצמו יתרום לצמצום הירידות במחירים היחסיים של דירות בתקופות שפל, מי ישלם את מחיר החסכון התקציבי הממשלתי אך בעיקר, משום שיחסך כסף רב בבנייה להשכרה, במענקים לשכירות במענקי רכישה...

מי ישלם את מחיר החסכון התקציבי?

- בחלקו הגדול ינבע החסכון מתפקוד יעיל יותר של מערכת המימון שההסדר המוצע מאפשר. בחלקו האחר, יבוא החסכון מביטול סיבסוד מיותר הניתן היום לזכאים רבים. את המטרה של אספקת דיור מתאים לזכאים מבלי להכביד עליהם בנטל תשלום שוטף מעבר ליכולתם, ניתן להשיג גם בלי מענקי רכישה, סבסודי ריבית, העמדת דיור צבורי להשכרה ומחן מענקי שכר דירה בהיקפים גדולים.

בהיעדר מערכת יעילה של מימון שיכון וצמצום סיכונים לסקטור הפרטי - מערכת היכולה לאפשר פתרונות דיור לכל הזכאים בלא סבסוד כללי ע"י הממשלה, מוצאת הממשלה את עצמה כיום מסבסדת זכאים רבים שלא לצורך. מחויבות הממשלה לאפשר לזכאים פתרונות דיור אינה מחיבת מתן סבסוד כספי מיותר לזכאים ע"ח משלם המסים אם נמצאת דרך יעילה וזולה יותר.

מרבית הזכאים לסיוע היו יכולים לרכוש דירה לו יכלו לקבל שיעור מימון גבוה ממחיר הדירה ולו יכלו לקבל הלוואה שפרעונה גמיש יותר - לאורך זמן.

בנסיבות כאלו ניתן היה לחסוך חלק נכבד מהתמיכה הממשלתית הניתנת בצורת מענקי רכישה, מענקים לשכר הדירה ודירות ממשלתיות בהשכרה סוציאלית וע"י נטילת אחריות ממשלה להלוואות לזכאים. ניתן אז להשאיר לממשלה את עידוד ההשתכנות באזורי פתוח (בעיקר ע"י תשלום ממשלה עבור קרקע עם פתוח מלא) ותמיכה שוטפת דרך מערכת אבטחת הכנסה במעוטי היכולת.

התפתחויות חדשות בשוק ההון הישראלי ובנוהגי הבנקים למשכנתאות אכן מאפשרים כיום שיעורי מימון גבוהים ומסלולי פרעון גמישים בתנאי שנמצאת דרך לניטרול הסיכון.

את התפקיד הזה יכולה וצריכה הממשלה לקחת על עצמה. אם תעשה כן, הזכאים יוכלו וירצו לרכוש דיור בעצמם, תוך ויתור על סיוע ממשלתי תקציבי. כמו כן, ישתפר במידה נכרת מצבן של עיירות הפיתוח.

מהם הסיכונים הניצבים בפני הבנקים למשכנתאות?

1. אי ודאות משפטית לגבי האפשרות לקבל ולממש בשוק ולו בעתיד הרחוק, את הנכס בגינו ניתנה ההלוואה. (היעדר רישום מלא ברשם המקרקעין...)

2. סיכון הריבית. סיכון זה מוחרף כאשר מדובר במסלול פירעון גמיש.

3. סיכון המחיר. החשש שמחיר הנכס, אם וכאשר הבנק ירצה למוכרו בשוק ירד יחסית לערך ההלוואה הצמודה למדד המחירים לצרכן. סיכון זה הולך ומחריף במקביל לירידת ההשענות על ערבים כמבטיחים את פירעון החוב. (מה שמסביר את הנטייה הגוברת של הבנקים להעביר הלוואות לאחריות הממשלה - "הלוואות קרן" - תוך הקטנה משמעותית בעמלה שלהם)

בסיכון הראשון - ניתן לטפל ע"י זירוז רישום הדירות ברשם המקרקעין (תהליך שכבר הוחל בו) ובשינוי חקיקה שיתן מעמד משפטי זהה לדירות הרשומות עדיין רק במנהל מקרקעי ישראל ו/או בחברות משכנות גדולות.

את הסיכון השני ניתן לפתור ע"י הלוואות צמודות מדד בריבית משתנה. הבנקים מוכנים לכך כבר היום.

ההצעה המובאת כאן מתרכזת בטיפול בסיכון השלישי - סיכון המחיר היחסי, שמצד אחד מונע את הבנקים ממתן הלוואות בשיעורי מימון גבוהים מערך הדירה ומצד שני מרתיע "זכאים" מרכישת דירה (בעיקר באזורי פתוח). אם תיטול הממשלה על עצמה, כפי שמוצע כאן, את סיכון המחיר היחסי היא תאפשר לבנקים ולמשכנתנים להסתדר בעצמם - לתת הלוואות בשיעורי מימון גבוהים, להסתפק בפרעונות שוטפים נמוכים - שהם בהישג ידם של "הזכאים" ולצפות שזכאים יהיו מוכנים לרכוש דירות גם במקומות שבהם גדול הסיכון לירידת מחירי הדירות, וכל זאת, תוך חסכון גדול בכספי משלמי המסים המופנים כיום בדרכים בלתי יעילות לטיפול במגבלות המערכת הקיימת, שהן:

- שיעור מימון נמוך מערך הדירה, בגלל הסיכון משמעו שזכאים רבים אינם יכולים לרכוש דירה והם מתגוררים בשכירות בסבסוד ממשלתי גבוה (דירות צבוריות בהשכרה או מענקים גבוהים כהשתתפות בתשלום שכ"ד בדירות שכורות פרטיות).

- רתיעת הבנקים מהצעת מסלול פירעון גמיש למי שנעדר בטחונות נוספים (גם בגלל סיכוני מחיר הנכס ואפשרויות המימוש וגם בגלל סיכון הריבית) יוצרים רמת פירעון שוטפת התחלתית שבה, זכאים רבים אינם יכולים לעמוד. (למרות שמצבם הכלכלי של מרבית העולים החדשים והזוגות הצעירים משתפר תוך כמה שנים). התוצאה - שוב פנייה למסלולי השכירות עתיר הסבסוד הממשלתי וכן מתן מענקי ממשלה (וסבסוד ריבית) הבאים להקטין את נטל התשלום השוטף. ואולם בגלל מסלול הפירעון המקובל - פירעון ריאלי שווה לאורך תקופת ההלוואה - עדיין נותר נטל תשלום התחלתי גבוה מידי ובהמשך הזמן - סובסידיה מיותרת.

כאשר הממשלה אינה מוכנה לקחת על עצמה את סיכון המחיר היחסי (בשל הרתיעה "מהתחייבויות פתוחות לא מוגדרות") היא מוצאת עצמה משלמת הרבה יותר;

באיזורי הפתוח - שם עיקר סיכון המחיר היחסי - היא גם לוקחת את מלוא סיכון המחיר היחסי באמצעות בעלות על דירות להשכרה או אחריות לפירעון כספי ההלוואה הבנקאית ובנוסף, גם מוצאת את עצמה נותנת סבסוד ישיר בדמות שכר דירה סוציאלי, מענקי מקום לרוכשים. להשלמת התמונה - מדיניות הממשלה פוגעת באפשרות התפתחות שוק דירות בערי הפתוח משום שבהטבות לעידוד הרכישה יש העדפה טבעית דוקא לדירות חדשות ומשום שהיא מספקת אלטרנטיבה - דיור בשכירות צבורית.

התוצאה - אין נכונות נצד הזכאים לרכוש, אין נכונות להשקיע ברכישת דירה ובטיפוחה בשל החשש להתכע עם חוב הגדול ממחיר הדירה.

יש טעם במתן ביטוח ממשלתי זה לכלל הרוכשים - גם במרכז הארץ. אומנם שם הסכנה לירידת מחירי דירות והפסדי הון קטנה יותר (ובמקביל קטן גם הסיכוי למימוש הביטוח הממשלתי), אך הסיכון בכל זאת קיים ודוחף זכאים שונים לפתרונות אלטרנטיביים שהם יקרים יותר לממשלה (שכירות), וכן להתמרמרות כללית של זוגות צעירים רבים על שהממשלה אינה מאפשרת להם לרכוש דירות במקומות מגוריהם ודוחפת אותם לאזורי הפיתוח.

אם הממשלה מבקשת שבסיכון ישא רוכש הדירה היא צריכה לשלם לו מראש פיצוי כספי גדול יותר מהמחיר שבו היא תצטרך לשאת, אם תשא היא עצמה בסיכון. זאת, בשל "ההשפעה התיצונית" שיש לנטילת הסיכון ע"י הממשלה. דיירים לא יחששו לרכוש, להשקיע ולשפר מה שיקטין את ההסתברות להתממשות ירידת המחיר.

10.11.93

נספח "1"

מה הטענות שכנגד:

1. מי שמחיר דירתו לא יפגר אחר עליית המדד יפסיד את המענקים הניתנים לו כיום, ולא ירויח שום דבר אחר מקופת משלמי המסים.

תשובה - מדינת ישראל אינה מחויבת בהקשר הדאגה לדיור במתן מענקים. המענקים ניתנים כדרך להקל על הזכאים להתמודד עם הקושי הכפול של נטל התשלום השוטף - בעיקר בהתחלה ו/או כפיצוי על הסיכון שבהפסדי הון ו/או כאמצעי לשיפור חלוקת הרכוש עפ"י נקוד סוציו-כלכלי של בית ההורים, בבא המשתכן להתמודד עם הבעיה הכבדה של דיור.

כאשר נמצאת דרך אלטרנטיבית המאפשרת לחסר דיור למצוא לו פתרון דיור ברכישה, פתרון, שהוא זול יותר לממשלה מבנייה ציבורית להשכרה - מה שניתן בצמצום למסכנים ביותר, (שאיןם זוכים לשום מענק), ודאי שראוי לאמץ ולהסוך לעצמנו את מגרעות השיטה הקיימת ואת כספי משלמי המסים.

2. כיוון שיש תנודות במחיר היחסי של דירות, יוצר תמריץ אצל הרוכשים הזכאים למכור את הדירה ולפרוע את ההלוואה כאשר ירדו מחירי הדירות. רכישת דירה חדשה (אפילו זהה) במחיר נמוך ממחיר הדירה המקורי כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן, גם תגדיל את סיכויי לרווח הון בהמשך וגם תחסוך לו בנטל התשלום השוטף של הריבית על ההלוואה שהיה נמוכה יותר. נהיה, איפוא, עדים לגלים של מימוש התחיבות הממשלה לשאת בהפרשי המדדים.

תשובה - ההסדר המוצע מהווה בעיקרו מייצב אוטומטי בשוק הדירות. בהיעדר הביטוח הממשלתי להפרשי ההצמדה אם נכנסים רוכשים לפניקה כאשר מחירי דירות יורדים, משום שמכירת הדירה לא תוכל לאפשר להם פירעון החוב. מתוך חשש להמשך הירידות במחיר הדירות הם ממהרים למכור - ע"מ לצמצם את הנזק ובכך גם גורמים להחרפת הירידות במחירים וגם הופכים בעצמם לנזקקים חדשים לסיוע ממשלתי לדיור (ראה נסיוננו שלנו בשנים 86-87) ועדות האקונומיסט מ-7.11.92:-

"The risk is that debt servicing difficulties will force households to sell their homes to repay debt, pushing houses prices even lower"

הבטחון שמקנה ההסדר המוצע כאן, לפיו לא יעלה ערך החוב המושט על הרוכש בשיעור גבוה יותר ממחירי הדירות מבטל את הלחץ דלעיל למכירה של הדירה ולפירעון החוב ובכך נמצא שההסדר המוצע מייצב את המחירים בשוק הדירות.

באשר לנטל השוטף של תשלומי הריבית השוטפים שלכאורה ניתן להקטיןם ע"י מכירת הדירה ורכישת דירה דומה במחיר נמוך יותר - זוהי אפשרות של רק לכאורה. מי יתן למשתכן הלוואה חדשה בלי גבוי הממשלה?

לא צריך "לרחם" על בעלי דירות שנטל התשלום השוטף שלהם בגין הריבית אינו יורד כאשר מחירי הדירות יורדים (ואינו עולה כאשר מחירי הדירות עולים). עדיין מצבם עדיף בהשוואה לתחליף הרלבנטי עבורם של היותם דיירים בשכירות צבורית.

3. הועלתה טענה של פגיעה בחסכון בכך שנכפה על הרוכשים רק תשלום ריבית ולא נכפה עליהם תשלום ע"ח הקרן.

תשובה - טענה זו צריך לחלק לשניים - ההיבט הכלכלי משקי וההיבט של המשתכן עצמו.

באשר לחסכון הלאומי אין כאן פגיעה. אין אנו מורידים את נטל התשלום השוטף של המשתכן אלא משעבדים את כולו לפירעון הריבית מה שמאפשר חסכון לממשלה (חלק מהחסכון הלאומי) במענקים, סבסודי ריבית, בנייה להשכרה ומענקי שכר דירה.

באשר לנקודת מבטו של המשתכן: - ניתן לחלק את המשתכנים לשלוש קבוצות לצורך הדיון.

למשתכנים החזקים (בהווה או בהמשך) יש כמובן את האופציה לחסוך - במקביל לתשלומי החובה של הריבית - וגם את המוטיבציה לעשות זאת על מנת לשפר את רמת דיורם תוך ניצול רווחי הון אפשריים מעלייה יחסית במחירי דירותיהם.

על המשתכנים החלשים לא ראוי להטיל חסכון כפוי. עדיין מצבם יהיה עדיף על פי ההסדר המוצע מאשר האלטרנטיבה של דיור בשכירות - שגם הוא כידוע אינו יוצר מעצמו קרן חסכון למשתכן. בהסדר זה, נותרת גם למשתכן החלש האופציה של מימוש רווחי הון.

נותרת קבוצת הביניים העשויה לחסוך אם הדבר יכפה עליה אך "העלולה" להתפתות לצריכה מוגברת ע"ח פעולה לשיפור רמת דיורם אם ניתן לה פתרון דיור ולו מינימלי בלי הכרח בצבירת הון עצמי. אין הצדקה לגישה פטרנליסטית כל עוד רמת הדיור שלהם עומדת בקריטריונים המינימליים של הדרישות החברתיות. מותר להם להחליט מה עדיף: דיור משופר יותר או שימושים אחרים.

10.11.93

נספח "2"

לחוששים מפני התחייבות בלתי מוגדרת של הממשלה בעקבות נטילת הסיכון לתנודות במחירי הדירות (אג"ת קציבים): -

1. בשל ההשפעה החיצונית, הסיכון (והמחיר) לממשלה נמוכים יותר מאשר פיצוי הדיירים הבודדים כל אחד בפני עצמו עבור לקיחת הסיכון. ביטול החשש מפני הפסד הון יוצר נכונות לרכוש במקום להשתכן בשכירות צבורית ובכך נוצר שוק לדירות וממותנות ירידות המחירים.

במדרג של: א. דירות בבעלות צבורית המושכרות לדיירים.
ב. דירות הנמכרות לדיירים עם פיצוי מראש עבור הסיכון באמצעות מענקים.
ג. נטילת הסיכון ע"י הממשלה במסלול של דיור בבעלות.

לכל היקף נתון של פתרונות דיור - נטילת הסיכון ע"י הממשלה זולה יותר, ובנוסף לכך כל היתרונות האחרים של ההסדר המוצע.

2. ממשלת ארה"ב נותנת ערבויות שיכון במאות מיליארדי דולרים. במקרים שהשוק מוותר על ערבות, היא מוצאת עצמה עם מ.י. נכסים נוסח אמריקה - RTC.

3. לא מוצע כאן תקדים לנטילת התחייבויות לא מוגדרות מראש. רוב חוב הממשלה צמוד למדד ואינו מוגדר נומינלית.

4. מתן בטוח/ערבות מדינה מוצע גם למשקיעים פיננסיים בדיור להשכרה (פוגל), ונדרש כתנאי מוקדם להפעלת שוק משני למשכנתאות של זכאים.

10.11.93

נספח "3"

יש לנו כ-140 אלף משקי בית המקבלים מענקי שכר דירה. רבים מהם היו רוצים לרכוש דירה (מחקר משרד השיכון על תוכנית הסיוע בשכר דירה מיוכי 93) משום שחוששים לגורלם בהמשך, אך אינם יכולים לעשות זאת בהסדרים הקיימים למרות המענקים והסבסודים.

מטבלאות הסיוע ברורה המכשלה. למרות מענקים יקרים ע"ח משלם המסים רוב העולים החדשים וזוגות צעירים רבים אינם יכולים להשיג את המימון המשלים ו/או לעמוד בנטל הפירעון השוטף.

לדוגמא: משפחת עולים מקבלת מימון תקציבי של 97 אלף ש"ח ל-28 שנה. מימון זה כולל מענק של 25 אלף ש"ח והלוואה בסך 72 אלף ש"ח (הצמדה למדד של 80%), ההחזר החודשי נוח מאוד 357 ש"ח - 125 דולר. אבל מה קונים ב-34 אלף דולר?

אם נצא ממחיר דירה של 70 אלף דולר (שולי איזור המרכז) צריך העולה ללוות עוד 36 אלף דולר. מן יתן לו - בלי בטוח מהמדינה, איך יעמוד בנטל חודשי נוסף של 630 ש"ח לחודש (25 שנה, 5.5%) על הלוואת הבנק גם אם תינתן לו?

כך, למרות המענק ולמרות ההצמדה החלקית ולמרות סבסוד הריבית (אליבא דהאוצר) לא תוכל משפחת העולים לעמוד בתשלום השוטף של קרוב לאלף ש"ח לחודש אפילו היה הבנק מוכן לתת את ההלוואה המשלימה.

עפ"י ההסדר המוצע כאן, הלוואה של 70 אלף דולר - 200 אלף ש"ח מחיבת תשלום שוטף של 587 ש"ח בלבד וכל הכסף ניתן ע"י הבנקים ובלי מענקים מראש ע"ח משלם המיסים. התמורה - התחיבות הממשלה לשלם בדיעבד הפרשי הצמדה בין מחירי הדירות למדד המחירים לצרכן, אם יהיו.

דומה המצב לגבי זוגות צעירים משוחררי צבא. הזוגות ה"חלשים" ביותר - 2000 נקודות ויותר מקבלים מימון של 139 אלף ש"ח - פחות מ-50 אלף דולר. מניין יקחו את ההפרש? ואיך ישאו בנטל השוטף?

זוגות "חזקים" עד 1400 נקודות מקבלים מימון "ציבורי" (כולל הלוואות באחריות הבנק) של 70 אלף ש"ח - פחות מ-25 אלף דולר. מי שיש לו "גב חזק" ימצא פתרון. מי שאינו יכול להיעזר משמעותית במשפחתו לא יכול לממש את הסיוע הממשלתי וחוזר אלינו כמבקש סיוע לתשלום שכר דירה (וממורמר על העולים שמקבלים מימון צבורי גדול יותר, כולל מענקים).

ומדוע מוכנים עולים וזוגות צעירים לשכור בבאר שבע דירה שמחירה 50 אלף דולר ולשלם שכר דירה של 250 דולר לחודש (נתוני גמולב), כשאפשר לרכוש אותה דירה ולשלם ש"ח משכנתא (139 אלף ש"ח) רק 511 ש"ח (88 דולר) לחודש לאחר הפחתת המענק (4% ל-28 שנים, מטבלאות הסיוע).

התשובה במקרה זה אינה שיעור המימון - הממשלה פוטרת בלאו הכי את הבנק מהסיכון - אלא בסיכון שנותר למשתכן, שהחוב הצמוד למדד המחירים לצרכן (לאחר הפחתת המענק המותנה) עלול להיות גבוה יותר משווי דירתו.