

# "משבר הדיור לא מצריך נסים, אלא מדיניות מבוססת מחקר"

נגידת בנק ישראל אמרה בכנס דיור של הבנק כי "על רקע העלייה באשראי לדיור נקטנו צעדים להפחתת הסיכון המאקרו-יציבותי". ראש המחלקה לחקר השוואתי בדיני תכנון בטכניון טענה כי התכנון בארץ צפוף עד לרמה ש"מדובר בניסוי בבני אדם"

## אביב גוטר

לטיפול במשבר הדיור לא צריכים נסים, אלא מדיניות מושכלת שמבוססת על מחקר איכותי תומך מדיניות, כך אמרה אתמול נגידת בנק ישראל קרנית פלוג בכנס שערכה חטיבת המחקר בבנק ישראל בנושא סוגיות בשוק הדיור. פלוג התייחסה גם למשבר הדיור ואמרה כי "תהליך יצירת ההיצע שיענה על הביקושים הוא ארוך ומורכב, ולממשלה יש בו תפקיד מרכזי, בהיותה הבעלים של רוב הקרקע והאחראית על כל תהליך התכנון והרישוי, הן בהקשר של מדיניות רגולטורית והן במדיניות המיסוי".



**פרופ' רחל אלתרמן: מדיניות הדיור בישראל לוקה בחלק מהנושאים בסינדרום 'המנהרה' – השוואה למדינות הלא נכונות, שמרנות והתהוות של מיתוסים"**

בתייחסותה לתפקידו של בנק ישראל טענה כי "גם לבנק ישראל יש תפקיד בשוק הנדל"ן הן מתוקף תפקידיו כמפקח על הבנקים, שהם מקור המימון העיקרי לשוק, והן מתוקף תפקידו בשמירה על היציבות הפיננסית המערכתית. בהקשר זה, בשנים האחרונות נקטנו במספר צעדים להפחתת הסיכון המאקרו-יציבותי, על דק העלייה בהיקף האשראי לדיור. כל אלה הופכים את שוק הנדל"ן למורכב מאד, וכזה שמחייב מדיניות מושכלת – כאן גם נכנס תפקיד נוסף של בנק ישראל כיועץ כלכלי לממשלה". פלוג הוסיפה כי "דיור הוא אחד

לקבל קנה מידה מתאים ולהימנע מקייצוניות מוזיקה". בהמשך דיברה על שוק השכירות ועל הפרדוקס הנטוע בו טענה כי "שכירות לטווח ארוך בישראל אינה כלכלית למשקיעים פרטיים ללא סכסוך משמעותי, למרות שבכל מספר שנים יש ניסיון לעודד זאת. יש מדינות, כמו ארה"ב, שבהן בנייה כזו כלכלית ויש מספיק מבוחר למשקי בית המתעניינים בזה בשוק הפרטי". לעומת זאת אתרמן מציגת כי המדיניות הישראלית נשענת בעיקר על תפיסת BOT (בנה, הפעל, העבר) – בניית בניינים, השכרתם ולאחר תקופה מסוימת של 15–20 שנים החזרתם למשקיעים למכירה, הסדר נדיר כשבוחנים זאת במבט בין לאומי שצפיות לו בעיות פינוי בעתיד.

אלתרמן הציגה נתונים ראשוניים מתוך מחקר הבוחן את הקשר בין הבעלות הלאומית על הקרקע לבין רמת מחירי הדיור. מהמחקר עולה כי ממוצע השנים ממועד אישור התב"ע לזכייה של יום במכרז עמד בין השנים 2008–2013 על כ-5.6 בוזמן זה עלו מחירי הנדל"ן ב-53%. בין השנים 1998–2007 הפער בין אישור התב"ע לזמן הזכייה עמד על 5.3 שנים ובתקופה זו עלו מחירי הנדל"ן ב-5%.

## לא מאמין במחיר למשתכן

פרופ' עומד מואב מהמרכז הבינת-חומי הרצליה ואוניברסיטת ווריק באנגליה אמר כי "קיים ניתוק מוחלט בין הדרג הפוליטי של מבצעי המדיניות לבין הדרג המקצועי. ראש הממשלה נתניהו סיפק פנינה שאמר ביום שני שהוא המליץ לקנות דירות והוא למעשה

מהשירותים הבסיסיים והמשמעותיים שאדם צורך במהלך חייו, ולכן הוא נושא מרכזי בכל כלכלה. כדי לרכוש שירותי דיור, אדם צריך קודם כל להחליט אם לרכוש או לשכור דירה, ואם החליט לרכוש דירה, הרכישה מהווה כנראה את העסקה הכלכלית החשובה ביותר במהלך חייו. בחירת הדירה כוללת בתוכה החלטה על איכות שירותי הדיור, ובכלל זה המיקום הגיאוגרפי, ויש בה גם מרכיב מרכזי של שיקולי השקעה בבכס. "מובן שהחלטות הן שונות עבור אנשים שונים ותלויות בגיל, במצב המשפחתי, בגודל המשפחה, דמת ההכנסה, ובהעדפות והאילוצים הגיאוגרפיים. רכישת דירה כרוכה בדרך כלל גם בנטילת משכנתא, שיוצרת התחייבות ארוכת טווח לעמידה בנטל החוזרים".

## לא לקנות דירות במגדלים

ראש המעבדה לחקר השוואתי בדיני תכנון, בנייה ומדיניות מקרקעין בטכניון פרופ' רחל אלתרמן תקפה בכנס את מדיניות התכנון בישראל וטענה כי "לפני 15 שנה הומלץ על בנייה של 22–24 יחידות דיור לדונם נטו כמקסימום. היום בונים ברמלה 80–86 יחידות דיור לדונם. בשום מקום אחד בעולם אין ניסוי כזה על בני אדם. אני ממליצה לא לקנות דירות במגדלים. יש הרבה כשלי שוק בתחום הזה ובהם עלות האחזקה הגבוהה המתווספת לדיירים".

אלתרמן טענה כי "מדיניות הדיור, התכנון והמקרקעין בישראל לוקה, בחלק מהנושאים בסינדרום 'המנהרה' – השוואה למדינות הלא נכונות, שמרנות, התהוות של מיתוסים ופרות קדושות. כדי לפתור זאת צריך להסתכל מבוחוץ פנימה, לבחון מה דומה ומה שונה בהקשר הישראלי וזאת בכדי





עמוד 11  
פלוג. מחסור בהיצע  
בשוק הדיור



דירות ולא לפי הערך הכלכלי".

בסוף הציג מואב את תוצאות מחקרו בנושא פיקוח שכר דירה שערך יחד עם דרור אבידור במכון אהרון במרכז הבינתחומי. "הבעיה עם פיקוח אפקטיבי על שכר הדירה היא שהוא יוצר נזקים – המצמאים האמפיריים מוכיחים זאת. פיקוח על שכר דירה מתמרץ משקיעים לא לתחזק את הדירות ובמקרים רבים נפתח גם שוק שחור".

ניבא את כישלון הפתרון במחירי הדיור. הוא פעל כיועץ השקעות עם מידע פנים, כזה שמיינה את שני שרי האוצר האחרונים – יאיר מע"מ לא נועד לעזור לכלכלנים לפיד ומשה גם מעלית בסוף יורדת כחלון".

מואב גם התייחס למחיר למשתכן ואמר: אני אציע לכם תוכנית אלטרנטיבית המורכבת משני מרכיבים לא קשורים זה לזה – הפשרת קרקע באזורים שאף אחד לא רוצה לגור בהם ולהגריל אנשים ולתת להם מאות אלפי שקלים. כל בר דעת יגיד שהתוכנית הזאת מטומטמת אבל היא יותר טובה ממחיר למשתכן כי האחרונה דורשת הון עצמי מינימלי, מה שבפועל מעמיק את אי-השוויון".

מואב הוסיף כי "כשכולם מדברים על הביורוקרטיה, כולם מתעלמים מהעובד. זה שמחירי הנדל"ן בסקטור העסקי לא עלו. זה אומר שרשויות מקומיות במרכז לא רוצות מגורים כי העלות של משפחה ממוצעת עולה מההכנסה שלה. כולם רוצים שיגורו אצל השכנים ויבואו לעבוד אצלו. את זה לפחות משרד האוצר מבין".

"בניסיונות משרד האוצר לפתור את משבר הדיור עלה הרעיון של לפקח על מחירי השכירות. שוק שכירות מתפקד זה משהו חשוב, וכדי שזה יקרה צריך שמשקיעים ירכשו את אותן דירות. גם אם יש להן השפעה בטווח הקצר זה פוגע מידית בשוכרי הדירות, וזה עוד בלי להתייחס למס דירה שלישית שהוא מגוחך לחלוטין, מכיוון שסופרים מספר

**ראש הממשלה שולח את האזרחים לרכוש דירות**

# כחלון עונה לנתניהו: "אני רוצה שכולם יוכלו לקנות דירות, לא רק בודדים"

אלרון לבית המשפט העליון. כחלון נפגש אתמול עם נאור במשרדה והשיניים שוחחו על הנושא. לדבריו "ראיתי פרסומים על מאבק ביני לבין נשיאת בית המשפט העליון ועל כך ששופט התקשר אלי בכדי להשפיע על המיניוויים. אני אומר כאן בצורה ברורה – אף שופט בית משפט עליון לא התקשר אלי, אף אחד לא דיבר איתי ואני מעולם לא אמרתי שאם לא ייבחר אדם כזה או אחר, אני אנטוש את הוועדה או אעזוב אותה".

עמרי מילמן

חירים גבוהים, רק בודדים יכולים לקנות ואני רוצה שלא רק בודדים יוכלו אלא כולם. עם הפעולות שאנחנו עושים, כולם יוכלו לקנות דירות". שלשום, בטקס לכבוד השקת התוכנית לחיזוק הצפון טען נתניהו כי "לפני כמה שנים אמרתי 'תקנו דירות בדרום', ויש כאלה ששמעו ועשו, ויש כאלה שלא עשו. עכשיו אני אומר את זה לצעירים בצפון".

כחלון התייחס גם לפרסומים על עימות בינו לבין נשיאת בית המשפט העליון מרים נאור, בנוגע למינוי יוסף

"אתמול ראש הממשלה אמר 'לכו תקנו דירות' וזה בסדר. אני מאחל לכל אחד מכם שיהיו לו שתי דירות. גם אני רוצה שאנשים ירכשו דירות, אבל במחירים סבירים. לכן, אנחנו פועלים להוריד את המחירים בכדי שאנשים יקנו דירות", כך אמר אתמול שר האוצר משה כחלון בתגובה לדברי בנימין נתניהו שלשום. הדברים נאמרו בטקס שערך כחלון ויו"ר ההסתדרות אבי ניסנקורן לקליטת עובדי קבלן בשלטון המקומי. כחלון הוסיף כי "כשיש דירות והמי