**תוכנית רב ממדית לפתרון משבר הדיור בישראל**

תוכן העניינים

[**מבוא 1**](#_evzmn6rfge1j)

[**הרפורמה במשקיעים רוכשי יד שניה ומעלה 2**](#_i8ciipuuunv2)

[**רפורמה בנושא: פינוי בינוי 2**](#_jrgiiimgit0i)

[**רפורמת הדיור הציבורי 4**](#_bax8b5g5hnlj)

[**הקמת החברה הממשלתית 'דירה להשכיר' 5**](#_f53bhw1gp3ap)

[**8 תוכניות ויוזמות חברתיות פורצי דרך לשינוי תרבות הדיור 5**](#_yz7oyg7f6ygt)

[**שכונות היוקרה G-7 5**](#_ylnfsv19tm88)

[**הפחתת מדד תשומות הבניה ב20 אחוז 6**](#_5597or42iro7)

[**רפורמת המס חברות בהתאם למיקום החברה - תהליך עידוד לחברות לעבור לשטחי c b 7**](#_5fh5k8z07rz0)

[**רפורמת קבוצות רכישה 7**](#_3vcymiqlirdf)

[**היחידה לפניות השוכרים בגין ליקויים - 7**](#_8t2vge0qq97)

[**נוהל פרסום מאגר דירות למכירה - 8**](#_rk9eqyofn4la)

[**חוקים נוספים 9**](#_6idgkj4dw3j5)

# ***מבוא***

תוכנית רב מימדית לפתרון משבר הדיור

בתוכנית זו יובאו 3 רפורמות מקיפות 8 תוכניות ויוזמות פורצות דרך בתחום הדיור ועוד כ25 חוקים ותיקונים לחוקים קיימים.

יעדי התכנית –

-יעדים להשגה עד שנת 2027

מחיר דירת 4 חדרים בישראל תתומחר בממוצע של 240 משכורות שכר מינימום (1,272,000 ₪ - נכון לשנת 2022)

מחיר שכירות דירת 4 חדרים תתומחר בממוצע של 75 אחוז ממשכורת שכר מינימום למשרה מלאה.

יעדים אלה יושגו עד שנת 2027 כשבכל שנה יוצבו יעדי ביניים לאותה שנה

עיקרי התוכנית מבוססת על ציר של חלוקת הרשויות המקומיות במדינת ישראל ל4 דרגות A. B, C, D,

רשות מקומית שבשטח A יהיה שהמחיר הממוצע למ"ר של מגורים עולה על 30.000 ₪

בשטח B מעל 20 א' ₪ למ"ר

שטח C מעל 8 א' ₪ למ"ר

שטח D פחות מ 8 א' ₪ למ"ר

בכל אחת מהפרמטרים שנקבעו יקבל חוקי מס משלו, וכן רפורמות משלו במגוון תחומים

הנתונים יובאו מתוך נתוני רשות המיסים של עסקאות בקנייה ומכירת דירות של השנה העוקבת

# הרפורמה במשקיעים רוכשי יד שניה ומעלה

א. בתחום המשקיעים בנדל"ן והמשכירים יוחל מס קבוע באופן יחסי באחוזים יחסי למחיר הדירה כדלהלן כשגובה המס גם תלוי באופיו של המשקיע. כ"כ המס יוחל אך ורק בשטחי A B ולא בC D

ב. בשטחיA ו B משקיע שיש לו דירה אחת ישלם מס של 0.3 על הדירה שנתי משקיע שיש לו 2 דירות ישלם 0.5 לשנה משקיע שיש לו שלוש דירות ישלם 0.7 כל דירה מעלה ב0.2 אחוז עד לגובה המס המרבי של 1.4 אחוז (הרעיון שעומד מאחורי דרגות המס הוא שאי אפשר לגלגל את דמי השכירות על השוכר שכן המס הוא תלוי באופיו של בעל הדירה ובמספר דירותיו)

ג. אזרחים זרים יחויבו במס המרבי מהדירה הראשונה

ד. דירה שפוצלה לשנים או לשלושה יחידות לשם הכפלת התשואה - תחויב במס המרבי

ה. בשטחי C D לא יגבה מס על השכירות כלל

ו. הכסף שיכנס מהמס על החזקת הנכס יכנס לקרן יעודית לטובת חברת דירה להשכיר הממשלתית שבהם יקנו דירות בשטחי a d - להלן יובא פיסקה נפרדת בנושא

# רפורמה בנושא: פינוי בינוי

## **א. הסדרת 'היטל ההשבחה' שגובים העיריות בפרויקטים של פינוי בינוי –**

כיום כל עירייה לפי ראות עיניה גובה היטל השבחה זה יכול להיות 20 אחוז ואפי' 50 אחוז תלוי בגובה ערכי הקרקע המצב הזה הוא בלתי הוגן שכן אין העירייה בעלים על הקרקע ולא ייתכן מצב שדווקא העיריות שבהם ערכי הקרקע גבוהים (שבדר"כ הם עייריות חזקות ובעלת אוכלוסייה סוציו אקנומי גבוה) דווקא הם יקבלו היטל השבחה גבוה לעומת עירייות מוחלשות שלא יקבלו היטל השבחה גבוה בגין ערכי הקרקע הנמוכים

לכן המוצע הוא היטל השבחה אחיד לכל הרשויות הנמנות בשטחי A B ה'היטל' יעמוד על 7 אחוזים לעירייה ו 14 אחוזים לטובת חברת דירה להשכיר הממשלתית (פרטיה ועניינה יהיו להלן) על כל אחוז שהעייריה תגבה היטל נוסף אם תחפוץ יהיה כנגדו אחוז לטובת החברה לדיור ממשלתי

## **ב.** הקמת מנהלת דיירים ממשלתית לפינוי בינוי – קיצור וזירוז משמעותי בתהליך והכפלה ושילוש של מספר הפרויקטים הקיימים.

נציג חברה ממשלתית ילווה את הדיירים מא' ועד ת' החל מהחלטה להיכנס לתהליך, בדיקת היתכנות כלכלית, עזרה במציאת עו"ד שייצג דירים וכן במפקח בנייה, ביצוע מכרז בין יזמים לקבלת ההצעה הכי אטרקטיבית ומיקסום קבלת הזכויות של הדיירים בפרוייקט, גישור בין הדיירים בגין דרישות חריגות ככל שיהיו, וכן דרישות ערבויות מהיזם לכל תרחיש לכיסוי מלא, מהלך זה עשוי לקצר כב40 % את משך התהליך הקיים כיום שכן תהליך החתמת הדיירים וטיפול בהתנגדויות הוא החלק המורכב יחד עם זאת המינהלת עשוייה להוזיל את הפרוייקט ולתת שקט ליזם ולהימנע מהיתעסקויות מיותרות

בנוסף המהלך עשוי למנוע את תופעת ה'החתמות הפוגעניות' עם דיריים תמימים, שהיא אחת הבעיות הנפוצות שמגיע יזם פיקטיבי ומצליח להחתים עם הערת אזהרה כמה מהדיירים וכשמגיע יזם שמעוניין באמת בתהליך היזם הראשון מתנגד ודורש כופר בתמורה להסרת הערת האזהרה, בשל כך יש לקבל החלטה שאין לחברה יזמית להחתים הערת הזהרה לטובת פינוי בינוי אא"כ הדבר מאושר ומלווה ע"י המנהלת הדיירים.

היבט נוסף למינהלת הדיירים יהיה מחיר מפוקח של עלות העורך דין מטעם הדיירים דהיינו אם הים עורך דין יכול לקחת לעצמו 30 א' ש"ח על כל יח"ד מתפנה הוא יוכל להגביל שבמתחםמתפנה מעל 300 יח"ד שכ"ט העו"ד תוגבל ל15 א' וכן גם לעלות המפקח בנייה מטעם הדיירים וכן גם עלות השמאי הכל במחירים בפיקוח לצורך יעול העסקה ואיפשור של כמה שיותר עסקות כאלה.

**ג.**  מי שמשקיע בבורסה בחברה שיש לה יותר מ70 אחוז פעילות בפינוי בינוי בc D ישלם רק 5 אחוז במס ריווחי הון ובדידנדים בנוסף חברות פיננסיות שיש להם קופת גמל וקרן השתלמות יהיו חייבים להציג מסלול של השקעה באותן חברות בקופות גמל

**ד.** משקיעים שיקנו מקבלן העוסק בפינוי בינוי בd C לא יצטרכו לשלם מס רכישה ושבח כדי להגביר את האטרקטיביות ההשקעה בהתחדשות בפריפרייה

**ה.** יוקם אתר שיאגד בתוכו את כל הפרויקטים הזכאים בפינוי בינוי ממס שביל הנוחות של המשקיעים שיוכלו לבחור וכן גם בשביל הרוכשים וזוגות הצעירים שיוכלו לקנו מוקדם ובזול

**ו.** הגבלת התוספת בכל הארץ היא ל12 מטר ומחסן וחנייה ואסור לתת שום תוספת

ז. תקציב פירסום לכל קבלן שבונה בפינוי בינוי של 5 א' ש"ח לכל יחידת דיור בשטחי C ו10 א' לשטחי D את הפירסום צריך לעשות אך ורק באיזור המרכז.

ח. משקיעים שדירתם עוברת פינוי בינוי יצטרכו לשלם היטל השבחה של 17 אחוז על הדירה בעת קבלת התמורה לא כולל מס השבח הרגיל

ט. חברות בנייה שיש להם יותר מ55 אחוז פעילות של פינוי בינוי בשטחי c b ישלמו רק 5 אחוז מס חברות

צריך לזכור שהתחדשות עירונית בפריפריה תביא לשם אוכלוסיה חזקה.

# רפורמת הדיור הציבורי

# 1 משרדים לעסקים יוסבו ליחידות דיור בשכירות ממשלתית

נתון מדהים הוא שמול העליה הגורפת במחירי הדירות במרכז מחירי המע"ר העסקי של המשרדים לא עולה באופן שווה כ"כ כמות המשרדים שעומדים ריקים ולא מצליחים להשכיר אותם כנ"ל שטחי המסחר עומדים במרכז לפי מה ששמעתי עומד על 15 אחוז ריק לפחות, נתון שהוא לא קיים כלל בהשוואה לדירות במרכז

האמת שהסיבה היא שהרשויות והוועדות המקומיות מעדיפות לבנות נדל"ן עיסקי ע"פ נדלן מגורים בגלל הארנונה העיסקית הגבוהה וכך נוצר מצב של אינפלציה בנדל"ן העיסקי ומאידך ביקוש שיא למגורים

והאמת שיחד עם הרפורמות שיהיה בחברות וכל המוצע בסעיפים לעיל ועם התממשות ההגירה השלילית של חברות מהמרכז ויחד עם הבנייה המסיבית של מגדלי המשרדים שאנו רואים כיום במרכז כמות המע"ר שעומד ריק המוזכר ליעל (15 אחוז) יגדל לפחות ל 30 עד 40 אחוז.

ההצעה שלי היא להסב את אותם 35 אחוז מע"ר עיסקי ליחידות דיור לסטודנטים ורווקים שאינם צריכים סביבת מגורים אופיינית כמו גני שעשוים גני ילדים קופת חולים וכו'

**2 הקבלנים ישלמו על קרקעות במרכז באמצעות דירות שיופנו לחברת דירה להשכיר**

מכירת הקרקעות בשטחי a b לקבלנים יהיו בשיטת מחירת קומבינצייה שבה הקבלן הזוכה הוא הקבלן שיתן למדינה כמה שיותר דירות בפרויקט שלו והדירות הללו ינותבו לחברת דירה להשכיר ויושכרו בהתאם לכללים של החברת ההשכרה הציבורית

**3 רכישה של דירות יד שנייה ע"י המדינה**

רכישה של דירות יד שנייה מכספי המס שהתקבלו מהרפורמה לעיל (מיסי שכירות למשקיעים למגורים ומסחרי וקרקעות)

לכן המוצע הוא שיוקם קרן לצורך זה ולפי הנהלים הבאים: רכישת דירות יד שנייה בשטחי A B הדירות יירכשו בצורה של מכרז שבה כל מי שרוצה למכור את דירתו במחיר של 15 % פחות ממחיר השוק (לפי בדיקת שמאי) יוכל להגיש הצעה

בגלל שמדובר בדירות ישנות וחוסר הרצון של המדינה להתעסק עימהן יוצע להשכיר בשיטת AS IS דהיינו

השוכר שוכר את הדירה למינימום של 3 שנים ועליו לבדוק את הדירה מכל בעיה ובהסכם השכירות כלול שכל התיקונים הנדרשים יהיו על השוכר

**4 הקמת כפר נוער לסטודנטים על קרקעות שאינם זמינים לבנייה**

במרכז הארץ ישנם לא מעט קרקעות שלא ניתן לבנות עליה שכונות מפאת כך שהם ליד כבישים ראשיים או שאינם קרובים לתחום שיפוט עירוני לנוכח כך יוצע לבחון הקמת מעין כפר מעונות לסטודנטים באיזורים אלו ולבנות בניינים רבי קומות של יחידות דיור להשכרה ובכח להגדיל את הכח והשליטה של החברה לדיור ציבורי בשוק השכירות

# הקמת החברה הממשלתית 'דירה להשכיר'

כאמור כדי למצוא את האיזון ולשמור על יעד ושליטה של 30 אחוז משוק השכירות בישראל בידי המדינה (בשטחי A B ) יוקם חברה ממשלתית הנקראת 'חברת דירה להשכיר'

מלאי הדירות של החברה יוזן משלושה מקורות

ה**א'** נדלן מסחרי ועיסקי פנוי (ע"פ הערכות בגוש דן כ20 אחוז משטחי הנדלן המסחרי ומשרדים וכו אינם מושכרים)

ה**ב'** מלאי דירות להשכרה שיגיע לחברה הממשלתית מהקבלנים דרך עיסקת הקומבינציה בעת מכירת הקרקעות

ה**ג'** יחידות דיור שיגיעו מפרוייקטים של התחדשות עירונית ( פרטי התוכנית הובאו לעיל בפסקת הרפורמה בנושא פינוי בינוי)

ה**ד'** דירות יד שנייה שירכשו ע"י המדינה באמצעות קרן יעודית שתמומן באמצעות המס על השכירות (פרטי התוכנית הובאו לעיל בפסקת הרפורמה על משקיעים ורוכשי יד שנייה)

ה**ה'** כפרי נוער ומעונות לסטודנטים שיוקמו על קרקעות שאינם בתחום שיפוט עירוני

בשלב הראשוני הדירות יושכרו במחיר השוק אך בכל עיר שכמות הדירות שעומדת לרשות החברה הנל תהיה יותר מ31 אחוז מהשוק אז ניתן יהיה לעשות הפחתה במחאזרזריר השכירות של הדירות הממשלתיות בכדי להשפיע באופן אקטיבי על השוק.

-יעדי החברה יהיו שליטה של שוק השכירות עד 30 אחוז משטחי B ו40 אחוז משטחי A -

# 8 תוכניות ויוזמות חברתיות פורצי דרך לשינוי תרבות הדיור

# שכונות היוקרה G-7

# הפחתת מדד תשומות הבניה ב20 אחוז

# רפורמת המס חברות בהתאם למיקום החברה - תהליך עידוד לחברות לעבור לשטחי c b

# רפורמת קבוצות רכישה

# היחידה לפניות השוכרים בגין ליקויים -

# נוהל פרסום מאגר דירות למכירה -

1. **קרן אג"ח מיועדות למשקיעים שתעודד מכירת הדירה**
2. ***מענק המתלבטים* - מענק 100 א' שח למתגוררים בשטחי c b .**

# שכונות היוקרה G-7

כחלק מהמאמץ לצמצום הפערים הסוציו אקונומי בין הפריפריה לערי המרכז ומתוך מטרה להביא אוכלוסייה בעלת אמידות כלכלית יובא ההצעה דלהלן:

הקמת שכונות יוקרה בתים צמודי קרקע ב7 ערי פיתוח

הקרקע כולל עלויות פיתוח תינתן בחינם ל'רוכשים הזכאים' כדלהלן

הקרקע תינתן לכולם בחינם עלויות הפיתוח יסופסדו באופן מלא ל50 אחוז הרוכשים ראשונים. אך ל50 אחוז שיבואו לאחר מכן יסופסדו רק כמחצית מעלות הפיתוח

ה'רוכשים הזכאים' יהיו צריכים להיות בעלי הון (ע"פ רשות המיסים) של 15 מליון ₪ ומעלה או מנהלי חברה (שבבעלותם) של 20 עובדים ומעלה

היתרונות של צעד זה הם

· חיזוק החוסן הפיננסי של העיריות בתשלומי ארנונה מלאים של אותם רוכשים זכאים

· צימצום הפערים הסוציו אקנומי בין ערי המרכז לפריפריה

· מטבע הדברים רוכשים זכאים שהם בעלי חברות יעתיקו את החברות שלהם לעיר בהם הם גרים

· הגדלת מקומות התעסוקה בערי הפריפריה

· הפחתת הביקוש על ערי המרכז מצד אותם רוכשים זכאים המתפנים.

· מטבע הדברים בני המשפחה של ה'רוכשים הזכאים' יהיו מעוניינים לגור ליד ההורים ולהתמקם באותם ערים ולא במרכז.

· ההשקעה הממשלתית בשכונות היוקרה תוחזר באמצעות הפחתה משמעותית של מענקי איזון הניתנים כל שנה לאותן עיריות.

בהקמת השכונה יעשה מאמץ בפיתוח מקומות תרבות וספורט כגון קאנטרי חדרי כושר פארקים

בתי ספר ומועדונים המיוחדים רק לדיירי השכונה והפיכתם לשכונות יוקרה אטרקטיביות במיוחד

לצידם של אותן שכונות יוקמו שכונות חדשות בבניני בוטיק ובתוכן פארקים משודרגים למשוך ציבור אכותי שירצה להגיע

בנוסף בסמיכות יוקם פראק הייטק ומשרדים וכן מרכזי קניות ופנאי

(חברות הבונות את בניני המשרדים יהיו זכאים להנחה במס החברות בהשוואה לחברות העוסקות בפינוי פינוי)

סייגים לזכאות

· אי מקום מגורים קודם ברדיוס של 50 ק"מ מהשכונה ב5 שנים האחרונות

· העתקת מקום המגורים באופן מלא **ואי השכרת הדירה** למשך 8 שנים בהפרת תנאי זה יחויב המפר בעלות המלאה של ערך הקרקע ועלות הפיתוח.

# הפחתת מדד תשומות הבניה ב20 אחוז

**א**. תנאי העסקת עובדים זרים יהיה לצד מתן שירותים כמו מגורים הולמים וביטוח רפואי תשלום על טיסות וכו' אך גובה שכר המינימום יקבע לפי גובה שכר המינימום של מדינת המוצא של העובד וכן הפחתת הרגולצייה בנושא וכן פתיחה בלתי מוגבלת של מכסות לעובדים זרים.

**ב.** השקעה מסיבית בשיווק מקצועות הבנייה בציבור החרדי כולל מלגות קיום לדעתי יש פוטנציאל גדול לזה במגזר כיוון שאין בזה את הדה לגיטימציה של האקדמיה כל כך וגם אין עבודה עם נשים וכו'

**ג.** הקמת מפעל מלט ממשלתי שיהווה משקל נגדי המונופול של חברת נשר.

**ד.** הסכמי סחר חופשי עם מדינות המייצאות ברזל וחומרי בנייה המיובאים לישראל כמו אוקראינה ועוד.

**ה.** אחד הגורמים לעליית מחירי החומרי בנייה אלו הם ההמתנות בנמל שנוצרות בגלל שהנמל באשדוד נותן עדיפות לאונייות עם מכולות סגורות מאשר לאונייות עם חומרי בנייה כי באלו הראשונות הוא מרוויח יותר לכן הפתרון הוא חוק תיעדוף של האונייות עם מטען של חומרי בנייה על פני המכולות.

**ו.** מימון לימודים בתחום הבנייה על חשבון המדינה בכל תחומי הבנייה, מהנדס מפקח בנייה אדריכל וכו'. בכדי להגדיל את ההיצע וההון האנושי ולהוזיל את עלות אנשי המקצוע (ברוסיה יש המון רופאים כי לימודי הרפואה היו בחינם)

# רפורמת המס חברות בהתאם למיקום החברה - תהליך עידוד לחברות לעבור לשטחי c b

ישנו קשר ישיר בין מקום העבודה לבין בחירת מקום המגורים

לכן ישנה חשיבות גדולה למאמץ הממשלתי להגדלת היקף המשרות באזורים שבהם רמת האטרקטיביות למגורים נמוכה

לכך המוצע הוא הטבה במס החברות (שעומד נכון להיום על 23%) לענפים בשוק התעסוקה אשר נוכחותם בפריפריה אינה מצויה כל כך כגון: ענף ההייטק, ראיית חשבון, חברות ביטוח, משרד עורכי דין, ועוד ע"פ וועדה שתבחן כל ענף לפי קריטריוני מוגדרים מראש

אופי ההטבה יהיה באופן הבא: עסקים אשר יפעלו בשטח C יהנו מהנחה במס החברות לשיעור של 18 אחוז עסקים אשר יפעלו בשטח D יהנו מהפחתה במס החברות בשיעור של 15 אחוז

במקביל ניתן להעלות את מס החברות בשני אחוז בשטחי A B ל25% כדי לפצות על הירידה המקבילה

(רק נזכיר שבשנת 2003 מס החברות בישראל עמד על 36%)

בהקשר לכך יש לבחון גם את נושא התרבות והפנאי שנוכחותם דלה באזורים דלי הביקוש דבר שגורם לזוגות צעירים לחפש אחר מקומות עם ביקוש

לכן המוצע הוא הטבות משמעותיות (כדוגמת הפחתה במע"מ או במס) לעסקים בנושאי התרבות והפנאי כגון: מפיקי ארועים מסעדות בעלי אופי של פנאי פארק שעשועים מוזיאונים וכו'

עוד בהקשר לכך ניתן לקבוע יעד של ארבעים עד חמישים אחוזים מכלל המשרות של העובדי מדינה יהיו צריכים לקבוע את מושבם בשטחי C D

# רפורמת קבוצות רכישה

קבוצת רכישה זו הליך שבבסיסו יכול מאד להוזיל עלויות כמו רווח היזם (כ20 %) הוצאות מימון לבנק, מס רכישה, עמלות לבנק, ושיווק ופרסום, ועוד.. המסתכם באיזור ה30 אחוז!!! חיסכון, אך אומנם בשנים האחרונות עניין הקבוצות רכישה ננטש מעט עכב הסיכונים הכרוכים בו וחוסר המודעות לעניין.

לכן המוצע יהיה הקמת מחלקה ייעודית במשרד השיכון שתארגן את הפרוצדורה והעניין הטכני ותפחית עד כמה שניתן את הסיכונים ומאידך תגביר את הידידותיות והנוחות של המערכת למארגני קבוצות הרכישה כך שלמארגנים יהיה מוטל רק לארגן קבוצה, לבחור מיקום, להתמודד על מכרז כמו שאר הקבלנים, ולבחור רמת מפרט מבין כמה רמות, - ולצאת לדרך

# היחידה לפניות השוכרים בגין ליקויים -

כחלק מהמאמץ להגברת האטרקטיביות של שכירות ע"פ קניית דירה יוצע להקים מחלקה לפניות בנושא תיקונים של הדירה לטובת השוכרים דהיינו אם השוכר פנה למשכיר בכתב והוא לא ענה לו במשך זמן מה – תלוי בתיקון הנדרש – אותה מחלקה תוודה שהמשכיר קיבל את ההודעה ולא התיחס ותשלח איש מקצוע ויתקן את הנדרש והמחלקה תיגבה ישירות מהמשכיר את הכסף

# נוהל פרסום מאגר דירות למכירה -

אחד הדברים שגורמים לעליית המחירים זה חוסר הוודאות מצד הרוכשים ולחץ מסוים שעלול להיגמר הדירות או לעלות המחיר באיזור מסויים זהו אחד מן התכונות שגורמות לאנשים להידחף לביצוע העיסקה

המוצע הוא - הקמת מאגר המפרסם דירות שעומדות למכירה בכל רגע נתון בכל שיטחי הA B במאגר לא יהיו נתונים כמו מחיר הדירה, פרטי התקשרות, פרטים על הנכס וכו' אלא נתונים סטיסטים כמו לדוג' בעיר פלונית עומדים למכירה כ300 דירות 3 חדרים ו400 דירות 4 חדרים וכן ברמת השכונה (היכן שמתאפשר) מצב כזה יביא ללא מעט ביטחון מצד הרוכשים וכן יכולות מיקוח הרבה יותר טובות לשם הורדת המחירים. ישום ההצעה בפועל יהיה שע"פ חוק כל אדם המציע את דירתו למכירה יהיה חייב להזין זאת במערכת הממשלתית וכן כל מתווך צריך לוודאות שהדירה שהוא מתווך היא רשומה במאגר ומול הפרה של חוק זה יוטלו עיצומים כספיים

**קרן אג"ח מיועדות למשקיעים שתעודד מכירת הדירה**

הקמת קרן אגח מיועדות (בדומה לקרן האג"ח של הפנסיות שמשרד האוצר נותן) למשקיעים למי שיש לו דירה להשקעה בשטחי a d שימכור את דירתו למדינה בהנחה של עד15 אחוז ממחיר השוק יוכל להשקיע את כספו ממכירת הדירה בקרן בתשואה קבועה קונסטנטית של 4 אחוז שנתי וכן מי שמכר דירתו ad ורכש c b יוכל לשקיע כספו בקרן זאת

***מענק המתלבטים* - מענק 100 א' שח למתגוררים בשטחי c b .**

כיום כל זוג שמתחתן שאחד מבני הזוג גר במרכז ואחד מבני הזוג גר בפריפריה בדרך כלל הנטייה שלהם היא להשתקע ליד ההורים שגרים במרכז אם על ידי שכירות ואם על ידי קניית דירה. אם נחלק לאחוזים לפי מה אדם קובע את מגוריו זה יהיה לפי 50 אחוז מיקום העבודה, 30 אחוז ליד הורים ומשפחה, 20 אחוז יושפע מהאוכלוסיה הנמצאת במקום, ולכן זוג שאחד מההורים הוא גם בפריפריה יש לו 20 אחוז שיגור ליד ההורים אם אנו רוצים למנף את ה20 אחוז האלה ל50 -60 אחוז אנו נצטרך לתת מענק בגובה 100 אלף לדירה עד 1200000 א ו150 אלף מענק לדירה עד 1800000 ובכך להשפיע יותר על הזוג שיגור בפריפריה ליד ההורים.

התנאי לקבלת המענק הוא קניית דירה מקבלן שבונה פינוי בינוי

מי שלא קונה מקבלן של פינוי בינוי יקבל רק מענק של חמישים אלף ש"ח ללא תלות בגובה מחיר הדירה הנרכשת.

(זה נכון שיש תוכניות לתת מאה אלף באופן גורף למי שיגור בפריפריה אבל זה מיותר כי יש הרבה כאלה שבין כה מתכוונים לגור בפריפריה והסכום הזה לא ישכנע אותם לגור שם)

סייגים לזכאות

* מגורים ברדיוס של עד 20 אלף קילומטר מההורים
* אי מכירה של הדירה למשך 8 שנים אפשר לעבור בתוך אותו רדיוס
* אי השכרה למישהו אחר למשך 8 שנים
* אחד מההורים של בני הזוג גר בשטחי c b
* במקרה מכירה החזרה של הסכום כולל ריביות.
* הסכום יונתן כחלק מההון העצמי למשכנתא

# חוקים נוספים

**א. חוק הערת אזהרה** - הזכות לעשות הערת אזהרה על נכס תינתן רק לגופים פיננסים כגון בנקים וחברות של הלוואות חברתיות לצורך שיעבוד נכס או במסגרת מכירת נכס ותהליך חוזה וההערה תתוחם בזמן ולא לאנשים פרטיים למניעת העלמות מס ורכישות על שם אנשים אחרים

**ב.** כחלק מהמכרז של רמ"י יחויבו הקבלנים הזוכים בשטחי C D ב40 אלף ₪ שהקבלן ישלם לעייריה שהוא בונה בשיטחה (בשונה מהמצב כיום הקבלנים יעתרו לבקשה שכן בהתאם לתוכנית הפרוייקטים שלהם יחלו להיות אטרקטיבים בעיני המשקיעים)

**ג.** מס רכישה של 3 אחוז בשטחי. A גם לרוכשי יד ראשונה וזאת כדי ליצור מיתון בשוק הנדלן באותה עיר עד שהיא תהפוך לאיזור B והאמת שזה תחליף יותר זול מאשר העלאת ריבית אגרסיבית עי בנק ישראל

ד. צימצום מתן ה'שימוש חורג' (לפי חוק התכנון והבניה למגורים) לצורך הפיכת בתי מגורים למשרדים וגני ילדים והגברת האכיפה בעניין וכן החמרה בקנסות וזה לצורך כך שיתפנו בתי מגורים למתן מענה לשכירות וקנייה והפחתת הביקוש.

**ה.** **לתת העדפה במיסוי לטובת שוק ההון על פני שוק הדיור -** הגדלת של מס השבח ל30 אחוז מס וזאת כדי לתת העדפה מבחינת מיסוי להשקעה במניות על פני דירות מגורים. ניתן יהיה לחילופין להפחית את המס על המניות מ25 % ל20 אחוז ולהשאיר את המס שבח על המקרקעין כמו במצב הנוכחי

**ו.** הקמת ועדה שתבחן איך מקצרים את משך הזמן הממוצע של הוצאת היתר בניה משנתיים וחצי ל180 יום כמקובל בארה"ב. ניתן לבחון מעבר להפרטה לגופים פרטיים (כמו שעשו בטסטים ללומדי הנהיגה והצליחו לקצר את הזמנים באופן דרמטי)

**ז.** כ50%מכל תוכנית בנייה בשטחי c b תהיה בשיטת בנה ביתך כדי להביא אוכלוסיה בעלת סוציו אקנומי גבוה אך בנייה חדשה בשטחי a d תהיה בבניה רוויה

**ח.** משכנתאות מסובסדות לזוגות צעירים יהיו רק אם קונים נכס בשטחי c b.

**ט.** סיוע בשכר דירה - הגדלה של הקריטריונים לקבלת הסיוע אך הגבלה שרק מי ששוכר בשטחי c d ניתן יהיה לקבל את הסיוע וכן את המענקים וההטבות בדיור לעולים חדשים ולכל האוכלוסיות הזכאיות יהיה ניתן לקבל רק בשטחי c b, כדי לחזק את הביקוש באיזורים אלה ולהפחית את הביקוש בשטחי a d .

**י.** הטבת דמי אבטלה למי שמוכר דירה משטחי ab ועובר c d ההטבה תהייה עד 8 חודשים או עד מציאת עבודה המוקדם מביניהם.

**יא.** לאחרונה דובר שצריך להוריד את הארנונה לעסקים ולמשרדים אני מציע שאם עירייה התקציב השנתי פר נפש יהיה פי 3 מהממוצע הארצי והמע"ר העסקי יהיה פי 2 ויותר לנפש מאשר הממוצע הארצי אזי כל גבייה שתיהיה מהמע"ר העיסקי החל מפי שניים מהממוצע הארצי ילך 60 אחוז לעייריה ו40 אחוז לקרן היעודית שתפעל להקים פארקים ומרכזי תרבות בשטחי c b וכך בעצם נפטור כמה בעייות הא, הגברת המוטיבצייה אצל ראשי הערים לבנות למגורים ולא למשרדים כי אז יחתכו לו בארבעים אחוזים את הארנונה. הב, איזון וחלוקה נכונה של המע"ר העסקי בין מספר התושבים הג, הורדת הגודש בכבישים == **עשו את זה כבר==**

**יב.** אחד הגורמים לעליית המחירים זה התנועה בשוק כלומר אחד הסיבות שהקבלנים מצפים לקבל מחירים כאלה גבוהים זה בגלל שהם בונים על כך שהקונה גוזר קופון על בעליית הערך שהיתה לו בדירה הקודמת ולכל יכול לשלם סכומים כאלה לכן המוצע הוא מס שבח יחול גם על דירה ראשונה החל משלושים אחוז עליה במחיר מהקניה עד המכירה.

**יג.** קבלן שיצליח להשיג טופס 4 למעל 70 אחוז מהדירות שברשותו תוך 4 שנים מזמן הזכייה בקרקע מרמ"י יקבל הנחה של 7 אחוז מעלות הקרקע.

**יד'.** אחד הגורמים המעיקים על קבלנים זה הריבית שהם משלמים על הקרקע עוד בזמן התכנון והתבע לכן המוצע הוא שהקבלנים ישלמו למדינה את הכסף באופן דיפרנציאלי בהתאם להתקדמות התבע וההיתרים.

**טו.** מס רכישה יעלה לגובה 11 אחוז אך במקביל ירד ל5 אחוז למי שקונה מקבלן כדי שיהיו התחלות בנייה בהתחדשות עירונית גם במרכז

**טז.** מכרזים שחזרו לרמי בעקבות חוסר ביקוש מצד הקבלנים המכרזים יקבלו הנחות במס רכישה ומס שבח לרוכשים שהם משקיעים

**יז.** נוהל פירסום מחירי עסקאות ברשות המיסים - אחד הגורמים לכך שהקבלנים אינם מורידים את מחירי הדירות הוא משום שהם חוששים שיפנו לרשות המיסים ויראו שהם מכרו בזול לכך אני חושב שעל עסקאות לדירה יד ראשונה המידע על העסקאות ברשות המיסים יהיה חסוי.

**יח.** גביית הארנונא מעסקים בישראל היא גבוהה מהמקובל וכ"כ התמורה שהעיריה נותנת לעסק היא באופן יחסי נמוך מאוד מגובה התשלום של הארנונא אבל מאידך עסקים בתחום המזון או אפילו חנויות רגילות שמקבלות סחורה להם כן יש יחסית תמורה למחיר ולגובה הארנונא ולכן יש לבחון אפשרות של הפרדה בין משרדים לחנויות וניתן לקבוע שנכס מסחרי\עיסקי מקומה 4 ומעלה יקבל הנחה בארנונה בשיעור של 30 % אומנם חוק זה על פניו אינו קשור לתוכנית הדיור אבל כן יש לו השפעה בהבט של הפחתת המוטיבציה של ראשי העייריות לבניית משרדים על פני מגורים.

יט. התניית היטל השבחה שגובה הרשות המקומית בהתאם לסד זמנים להליך הוצאת היתר דהיינו רשות מקומית שתחרוג מזמן הוצאת היתר שיקבע מראש תיקנס עי הפחתה בהיטל השבחה באופן דיפרנציילי לפי גודל האיחור עם פרמטרים קבועים מראש

**חוקים נוספים שניתן לבחון**

1. חברות שמעסיקות אדם שגר מחוץ ל15 ק"מ ישלמו היטל בסך 100 שח לחודש אך ניתן להעסיק עד 30 אחוז שלא עומדים בקריטריונים הנ''ל וזאת כדי לקבל אינדיקציה כמה מועסקים אינם מהעיר וגם כדי לקבל תהודה ציבורית לעניין וזאת בכדי שהחברות יעברו לפריפריה או למקומות ששם ימצאו יותר עובדים בקלות.
2. עובדי המדינה שעובדים למעלה מ5 שנים במקום והמשרד עבר לאיזור C D בעקבות הרפורמה והם עוברים לשם יקבלו מענק הסתגלות של עד 70 אלף ₪
3. זוכי מחיר למשתכן שימכרו את ביתם לאחר 7 שנים יצטרכו לשלם על הפער בין המכירה לקנייה מס שבח של כ 25% החל מפער של יותר ממתאים אלף ₪ כדי לצמצם את ההון הציבורי המופנה לדיור וכדי שלא ייוצר אינפלצייה בשוק זה - בהתאם לדווח מבקר המדינה שמצא ש70 אחוז מהרוכשים מוכרים דירתם וקונים באיזורי ביקוש - דבר שמעצים באופן מסוכן את רמת האינפלציה בשוק הדיור באיזור המרכז.
4. ועדה שתצליח להביא חברות מחו"ל שיעסיקו אזרחים בשטחי C D ויהנו מתעריף של 10 אחוז מס חברות לעשר שנים
5. **מס עיזבון –**  מס ירושה יוחל על עיזבון הנפטר החל מ 3 מליון ומעלה בשיעור של 10 אחוזים המס יוחל כמס עיזבון ולא כמס ירושה ובהתאם לכך המס יוחל באופן גורף ללא קשר לזהות היורשים
6. **חוק המתנות** – כהשלמה למס עיזבון למניעת הפרת מס וכן למניעת העברות של דירות במתנה ע"ש בנים וקרובים להיפטר ממס רכישה ושבח יוחל הרפורמה במס כדלהלן, מתנה מעל 50 א' לאותו מוטב בתוך 5 שנים חייבת במס של 7 אחוז ולבן שמתחתן אפשר עד 300 א' עד 10 שנים מהחתונה
7. כל חברה שפועלת בישראל צריכה לרשום ולסמן באיזה איזור היא פועלת A B כדי שידעו אם היא משלמת הרבה מס